

3 eksemplarer til fordeling innen kommunale instanser, herunder husnemnda.

Til kommunene og
Husbankens takstbestyrere.

AREALGRENSER OG AREALMÅLING

I rundskriv K 46 av 3. januar 1958 gjorde Husbanken rede for overgangen til bruk av leieareal istedenfor brutto golvareal ved måling av boligers golvareal. Etter Norsk Standard 843 forstås med leieareal det areal som ligger innenfor innerside av vegger og andre bygningsdeler som begrenser et og samme leieobjekt (bolig, kontorlokale, verksted, lager o.l.) uten fradrag for vegger m.v. innen leieobjektet.

I rundskrivet er tatt inn en del utfyllende regler om måling av leiearealet i boliger, og disse reglene har senere vært fulgt av Boligdirektoratet og distriktsarkitektene og av Husbanken og Bustadbanken. Boligdirektoratet har nå - i forståelse med Husbanken og Bustadbanken - funnet det hensiktsmessig å formulere mer utførlige retningslinjer for utmåling av leieareal i boliger som skal finansieres i de statlige boligbanker. Retningslinjene er illustrert ved skisser. Vi oversender vedlagt et eksemplar av BD blad nr. 1702 hvor retningslinjene er tatt inn. De bygger på hoveddefinisjonen av leieareal i NS 848 og følger også i det vesentlige den praksis som har gjeldt hittil. Hensikten med de nye retningslinjer er i første rekke å løse en del tvilsspørsmål som etter hvert hadde meldt seg. På enkelte punkter vil dog målepraksis bli noe forskjellig fra den som hittil har vært vanlig. Det gjelder i første rekke målingen av vindfang, se pkt. 8 i retningslinjene. Hovedregelen blir nå at vindfang ikke skal måles med i leiearealet, mens vindfang hittil i de fleste tilfelle er blitt målt med. Denne omlegging vil føre til at arealgrensene vil virke noe rommeligere enn før. Når det gjelder boliger med rom i underetasje, har målepraksis vært noe usikker. Retningslinjene innfører nå enkle regler for måling av rom i underetasje. Disse regler vil i enkelte forbindelser føre til at noe mer av arealet kommer med i leiearealet enn tidligere og for så vidt bety en viss innsnevring i forhold til arealgrensene.

Vi skal be om at de anvisninger på arealmåling som er gitt i BD blad nr. 1702 heretter i størst mulig utstrekning blir lagt til grunn når det gis opplysning om golvareal i takster eller andre dokumenter som sendes inn til Husbanken. Boligdirektoratet har anmodet distriktsarkitektene om å følge samme regler.

Rundskriv K 46 inneholder også gjeldende arealgrenser for boliger som skal finansieres i Husbanken. Erfaring har vist at grensene på 85 m² for vertikalt delte hus i mer enn 1 etasje (1½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje + underetasje) og på 75 m² for eneboliger og vertikalt delte hus i 1 etasje

er nokså snau når en ønsker å innrede 3 soverom med tilstrekkelig antall sengeplasser. Dette er blitt bekreftet av undersøkelser som Boligdirektoratet har gjort for å fastslå hvor stor plass møbler og møbelgrupper som i dag er i vanlig bruk, må ha for at en skal oppnå en god planløsning av boligene.

Husbanken har derfor i forståelse med Kommunaldepartementet funnet å burde forhøye arealgrensene for disse to grupper av hus med 5 m² - d.v.s. til henholdsvis 90 og 80 m². Det forutsettes da at leilighetene inneholder 3 soverom. Dersom vedkommende bolig bare har 2 soverom, regnes med tilsvarende lavere areal.

Gjeldende grense på 100 m² for frittliggende eneboliger i mer enn 1 etasje (1½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje + underetasje) gjøres det ingen endring i. Kjedehus i mer enn 1 etasje antas - i motsetning til rekkehus - å gå inn under denne grensen. Heller ikke gjøres noen endring i 70 m²-grensen for leiligheter på ett plan i flerfamiliehus (tomannsboliger, firemannsboliger, blokker). Denne grensen praktiseres som en grense for leiligheter med 3 rom og kjøkken; i den utstrekning det anses på sin plass å bygge leiligheter med flere rom i slike hus, kan grensen overskrides med et passende areal.

Etter dette gjelder inntil videre følgende ordinære arealgrenser for boliger som skal finansieres i Husbanken:

for eneboliger i 1½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje + underetasje	100 m ²
for vertikalt delte hus i 1½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje + underetasje	90 m ²
for eneboliger og vertikalt delte hus i 1 etasje	80 m ²
for leiligheter på ett plan i flerfamiliehus (andre leiligheter)	70 m ²

Dispensasjon fra arealgrensene vil som tidligere kunne påregnes for større husstander og når det ellers foreligger helt spesielle forhold. På den annen side kan - som fremholdt i rundskriv K 46 - en lånsøknad bli avslått selv om det planlagte hus ligger innenfor arealgrensene, dersom huset av andre grunner vil falle for kostbart. For hus som kostnadmessig ligger på grensen av det som vil kunne godtas for belåning, vil det vanligvis bli spørsmål om å yte rentebærende tilleggs lån istedenfor stønadslån.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Johan Hoffmann
Adm. direktør

Arthur Saunes

3 eksemplarer til fordeling innen kommunale instanser, herunder husnemnda.

Til kommunene og
Husbankens takstbestyrere i Telemark,
Aust-Agder, Vest-Agder, Hordaland,
Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal.

TILTAK FOR Å BEGRENSE HUSBUKKANGREP. LÅNETILLEGG TIL NYE SMÅHUS.

Til veiledning for huseiere og husbyggere har Boligdirektoratet utgitt en brosjyre "Husbukken - et treetende insekt". Husbanken sender denne brosjyre til sine låntakere i de ovennevnte fylker, idet vi går ut fra at nye lånsøkere blir orientert av kommunene. Vi tør be om at de kommuner som mener at brosjyren vil være av interesse, hjelper til med å fordele den også til andre som har hus eller befatter seg med byggevirksomhet. Vi legger ved et eksemplar av brosjyren som kan bestilles i Boligdirektoratet, Pilestredet 33, Oslo - Dep. Den vil bli sendt kommunene vederlagsfritt til videre fordeling.

Som det fremgår av brosjyren viser erfaring at det mest effektive middel til sikring mot husbukkanrep er at de bærende trekonstruksjoner i huset er trykkimpregnerte. Hus som er beskyttet på denne måten, gir større sikkerhet for de investeringer som er foretatt i bygget. Da slik byggemåte imidlertid faller noe dyrere enn den vanlige utførelse, har Husbanken funnet det riktig å gi et tillegg til det rentebærende lån for småhus i tre og steinmaterialer (betong, lettbetong, teglstein) når alle trematerialer med tykkelse 1.1/2" eller større blir trykkimpregnert.

Tillegget er for trehus fastsatt til kr. 1.000 pr. leilighet på minst 3 rom og kjøkken og kr. 600 for 2 roms leilighet. For hus i steinmaterialer som fyller vilkårene, er lånetillegget ca. 60 % av disse beløp. Det gis bare til småhus, dvs. eneboliger, horisontalt delte hus med inntil 4 leiligheter, rekkehus, kjedehus o.l. Spesialbygg (aldersboliger, hybelbygg o.l.) med flere enn 4 leiligheter, som etter sitt opplegg nærmest må betegnes som småhus, vil kunne få tillegg avpasset etter leilighetenes størrelse.

Lånetillegget kan gjøres gjeldende for konverteringstilsagn som gis heretter. Det kan også gjøres gjeldende for allerede gitte konverteringstilsagn hvor byggelånet ennå ikke er konvertert. Det er begrenset til de kommuner i ovennevnte fylker som selv ønsker tillegget innført og som gir Husbanken beskjed om det.

For at tillegget skal kunne gis, må det fremgå av byggebeskrivelsen i lånsøknaden, eventuelt i vedlegg til denne, om det skal nyttes trykkimpregnerte materialer. I konverteringstilsagnet vil Husbanken i så tilfelle anføre at det ved konverteringen av lånet kan regnes med et lånetillegg. I forbindelse med konverteringssøknaden og ferdigtaksten må det imidlertid legitimeres

(f.eks. ved faktura fra materialleverandør eller attest fra bygningskontrollen) overfor Husbankens takstbestyrer at alle trematerialer med tykkelse 1.1/2 " eller større er trykkimpregnert. Takstbestyrerne bes anføre i takstskjemaet under punkt 8 om vilkårene for lånetillegg foreligger.

Følgende distrikter er i henhold til opplysninger fra Det Norske Skogforsøksvesen utsatt for husbukkangrep:

Kommunene rundt Skiensfjorden og Nordsjø
Kystdistriktene Skiensfjorden - Kristiansand (særlig utbredt)
Indre strøk av Hardanger
Indre kystdistrikter i Sogn og Fjordane
Indre og ytre kystdistrikter i Møre og Romsdal

Vi har regnet med at i første rekke kommunene i disse distrikter vil være interessert i å innføre ordningen, men det kan også være aktuelt for andre kommuner å ta spørsmålet under overveielse. Herunder bør også tas hensyn til at tilgangen på trykkimpregnert trelast for tiden er begrenset. Bransjens folk vil kunne gi opplysninger om dette. Vi gjør i denne forbindelse oppmerksom på at gran ikke lar seg trykkimpregnere.

Trykkimpregnering av trelast har for øvrig betydning også i andre deler av landet for byggenes varighet og vedlikehold, ved å verne mot sopp og råte. Her kan en imidlertid langt på vei sikre seg på andre måter, først og fremst ved å velge riktige konstruksjoner og sørge for et godt vedlikehold. De materialmengder som det i denne forbindelse kan lønne seg å trykkimpregnere, blir ikke så store som når det gjelder sikring mot husbukkangrep.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Arthur Sævi
Fung. adm. direktør

Arthur Sævi

Vedlegg.

Husbankens rundskriv K nr. 60 A av 25. september 1962:

Tiltak for å begrense husbukkeangrep. Lånetillegg til nye småhus.

Til orientering sender vi et eksemplar av ovennevnte rundskriv samt Boligdirektoratets brosjyre "Husbukken - et treetende insekt".

Ordningen med lånetillegg er begrenset til kommunene i Telemark, Aust-Agder, Vest-Agder, Hordaland, Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal, men vi har funnet det naturlig også å orientere fylkesarkitektene, distriktsarkitektene og takstbestyrerne utenfor disse distrikter om de tiltak Husbanken har iverksatt.

DEN NORSKE STATS HUSBANK