

## Husbankens minstestandard

HB 7.B.1.3

01.09.94

### Innhold

1	Generelt	
	1.1	Formål
	1.2	Funksjonskrav - minimumsløsning
	1.3	Dokumentasjon
	1.4	Saksbehandling
	1.5	Anbefalinger
2	Areal	
3	Lysforhold	
4	Orientering	
5	Uteplass	
6	Entre	
7	Boder	
8	Bad/vaskerom	
9	Kjøkken	
10	Stue	
11	Soverom	

## Husbankens minstestandard

### 1 Generelt

#### 1.1 Formål

Husbankens minstestandard skal sikre alminnelig boligkvalitet slik at boligene blir generelt brukbare over tid.

#### 1.2 Funksjonskrav - minimumsløsning

Minstestandarden stiller minstekrav til areal, lysforhold osv. Den er uttrykt i 10 funksjonskrav og eksempler på minimumsløsninger for hvordan kravene kan oppfylles.

#### 1.3 Dokumentasjon

Tegninger skal være målsatte og inneholde situasjons- og etasjeplan, snitt, fasadetegninger og andre opplysninger som er nødvendige for å vurdere minstestandarden. På situasjonsplanen skal orientering og tomteforhold være inntegnet. På etasjeplanene skal møblering være inntegnet innenfor kapasitetsgivende bruksareal (BRA-K). Gulvareal, vinduenes lysflater, utvendige karmmåle og brystningshøyde skal være påført. På plan med skrå himling skal takhøyde 1,9 m være inntegnet med stiplet linje på både plan- og snittegning. Se eget kapittel om Husbankens arealregler. Krav i plan- og bygningsloven, Byggeforskriftene og gjeldende reguleringsbestemmelser må være oppfylt.

#### 1.4 Saksbehandling

Hvis det velges andre løsninger enn minimumsløsningene, må det redegjøres for hvordan disse oppfyller funksjonskravene.

Det kan gis husbanklån selv om enkelte av funksjonskravene ikke er oppfylt på bakgrunn av en helhetsvurdering av prosjektet.

Saker hvor minimumsløsningene ikke er oppfylt/det er valgt andre løsninger, bør avklares med Husbanken før lånesøknaden sendes inn.

Prosjekter som ligger i grenseområdene vil bli vurdert ut fra et faglig skjønn i hver enkelt sak.

### 1.5 Anbefalinger

Planlegging på minimumsnivå er vanskelig og gir nøkterne boliger. Forhold som gjør det vanskelig å lage akseptable planer, er f.eks. høy tomteutnyttelse, nordøstvendte tomter, ensidig orientering, liten fasadebredde, dårlige sol- og lysforhold og for lite areal. Husbanken anbefaler at det planlegges boliger med noe høyere standard enn minstestandarden. Se planløsningsbladene til Byggforsk.

## 2 Areal

### 2.1 Funksjonskrav

Boligen skal være så stor og planlagt slik at den kan fungere tilfredsstillende for det antall personer den er beregnet for.

### 2.2 Minimumsareal

Minstestandarden er på noen punkter forskjellig for de ulike boligtypene 2, 3 og 4 roms boliger. Økt antall rom krever økt areal for å sikre boligkvalitet og god ressursutnyttelse.

2-roms bolig: minimum 55 BRA-K

3-roms bolig: minimum 65 BRA-K

4-roms bolig: minimum 85 BRA-K

### 2.3 Saksbehandling

Alle minimumsarealer måles som BRA-K (kapasitetsgivende bruksareal). BRA-K er bruksareal innenfor boligens vegger med unntak av kjellerplan, loftsplan og sportsbod. I BRA-K inngår bare bruksareal som har innvendig atkomst fra boligen. Innvendig bod på loft, i kjeller eller bod med eneste atkomst utenfra eller fra fellesareal, regnes ikke med i boligens BRA-K.

### 2.4 Anbefalinger

I boliger med flere etasjer tar interne trapper plass, og arealet må som regel økes for at planløsningen skal oppfylle minstestandarden. Boliger planlagt ned mot minimumsarealene oppleves ofte som nøkterne og trange. En øking på 5-10 BRA-K kan gi bruksmessige kvaliteter som oppveier økte arealkostnader.

## 3 Lysforhold

### 3.1 Funksjonskrav

Oppholdsrom skal ha dagslys og utsyn som gjør rommet egnet til allsidig bruk.

### 3.2 Minimumsløsning

Oppholdsrom skal ha vindu til det fri, med netto lysflate (sprosser og karm ikke inkludert) på minimum 10 prosent av gulvarealet målt i BRA-K, eller vindusareal (målt med utvendig karmmå) på minimum 12,5 prosent.

Den målte lysflaten skal ligge over terrenget, gi godt utsyn og god lysfordeling i rommet.

### 3.3 Saksbehandling

Der lysforholdene er dårlige, f.eks. under store takutstikk eller balkonger med dybde over 1,8 m, må dette kompenseres med økt vindusareal. Husbanken aksepterer noe redusert lysflate når muligheten for vindusplassering i gavlvegg begrenses av skrå himling, men er optimalt utnyttet.

### 3.4 Anbefalinger

Stue/kjøkken bør ha en lysflate på 15-20 prosent av gulvarealet. Ved mindre lysflate oppleves store oppholdsrom som mørke.

Vinduer som gir store innsynsproblemer bør unngås. Disse reduserer rommets bruksverdi og gjør det nødvendig med skjerming som reduserer lystilgangen.

Barnerom benyttes til opphold og aktiviteter også på dagtid og bør ha gode lysforhold. Dype rom med ensidig belysning bør unngås. Behovet for lys øker med alderen. Boliger for eldre bør derfor ha ekstra gode lysforhold.

## 4 Orientering

### 4.1 Funksjonskrav

Av hensyn til trivsel og helse skal boligen ha felles oppholdsrom med direkte solinnfall.

### 4.2 Minimumsløsning

Minst ett felles oppholdsrom skal ha orientering som ikke er ensidig mot nord/nordøst. Kjøkken med spiseplass, eventuelt hovedspiseplass, defineres som felles oppholdrom.

### 4.3 Saksbehandling

Der tomte disponering, bebyggelse og plan har utnyttet lys- og solforholdene optimalt, kan det godtas at minimumsløsningen ikke er oppfylt. God utsikt kan oppveie noe for dårlige solforhold.

### 4.4 Anbefalinger

Kjøkken/stue bør ha vinduer i mer enn en himmelretning. Dette er ekstra viktig i nord/nordøst-ventede skråninger og i bysituasjoner hvor sol- og lysforholdene kan være dårlige. I slike situasjoner bør man ikke planlegge boliger som bare har areal i underetasje. «Gjennomgående» oppholdsrom er en god løsning også for blokker og rekkehus.

## 5 Uteplass

### 5.1 Funksjonskrav

I tilknytning til boligen skal det være en privat uteplass som egner seg til rekreasjon og opphold.

### 5.2 Minimumsløsning

Det skal være balkong med dybde på minst 1,5 m og bredde på minst 2 m, eller uteplass på bakken på minst 3,0 x 3,0 m. Hovedorientering skal ikke være mellom nord og nordøst.

Uteplassen skal ha hovedorientering som gir solinnfall og skal skjermes mot innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter.

### 5.3 Saksbehandling

Fra privat uteplass til områder med sjenerende aktiviteter skal det som hovedregel være en avstand på minst 4 m. Det kan gjøres unntak fra denne regelen hvis høydeforskjeller eller annet gjør at funksjonskravet er oppfylt.

Hvis forholdene gjør det umulig å anlegge privat uteplass for enkelte av boligene, kan det for disse anlegges felles uteplass på minst 3 m<sup>2</sup> pr. bolig, f.eks. takterrasse. I bofellesskap og andre sammenhenger der beboerne ønsker felles uteplass i stedet for privat, gjelder samme regel.

### 5.4 Anbefalinger

Hoveduteplasse på bakken bør ha en dybde på ca. 10-15 m, stå i god forbindelse med stue/kjøkken og ha ettermiddagssol. Uteplasser på hjørner og andre vindutsatte steder bør unngås. Når balkong er eneste uteplass, bør denne ha en dybde på minimum 1,8 m.

Enkelte uteplasser er utsatt for kaldluftsdrag langs bakken eller oppsamling av kaldluft, f.eks. tette balkonger. Det er viktig å drenere kaldluften bort og skjerme mot trekk og innkikk med vegetasjon o.l. Se Husbankens hefte «Boliger i værharde strøk», HB-3029, og blad A 312.304 fra Byggforsk.

## 6 Entre

### 6.1 Funksjonskrav

Boligens inngangsparti skal i beliggenhet og utforming være egnet som hovedatkomst. Den skal gi plass for garderobe og av- og påkledning, og den skal være utformet slik at boligen skjermes mot støy og innsyn og slik at varmetap begrenses.

### 6.2 Minimumsløsning

Entreen skal ha et minsteareal på 4,0 m<sup>2</sup> og ha plass til minst 1 lm garderobeskap med dybde på minst 60 cm. Tegningene skal vise mulighet for to dører mellom oppholdsrom og friluft eller innebygd fellesareal (trapperom o.l.).

### 6.3 Saksbehandling

Målbart areal under trapp i entre kan måles med i entreens minsteareal.

### 6.4 Anbefalinger

Store gjenstander som møbler o.l. bør enkelt kunne bæres gjennom entreen. I 3- og 4-roms boliger bør entreen økes til minimum 6-7 m<sup>2</sup> med plass til minimum 2,0 lm garderobeskap.

Det anbefales to dører mellom felles oppholdsrom og friluft for å redusere varmetapet. Videre anbefales det to dører mellom oppholdsrom og fellesareal eller andre rom med støy hvis det skal oppnås god lydisolasjon.

Det bør være forbindelse mellom alle rom i boligen uten passering av yttertøysgarderobe (skittensone). Eget vindfang anbefales i tillegg til entre, spesielt når inngangspartiet er ekstra utsatt for kulde, vær og vind. Se Husbankens hefte «Boliger i værharde strøk», HB-3029, og blad A 363.110 fra Byggforsk.

## 7 Boder

### 7.1 Funksjonskrav

Boligen skal ha rom som er egnet for oppbevaring av mat, klær, sykler, barnevogner, sportsutstyr, hagemøbler m.v.

### 7.2 Minimumsløsning

Innvendig bod skal være på minst 3,0 m<sup>2</sup> BRA. Utvendig sportsbod skal være på minst 5,0 m<sup>2</sup> BRA. For 2-roms boliger kan innvendig bod erstattes med minimum 2 lm skap i tillegg til de øvrige skapene som kreves.

### 7.3 Saksbehandling

Innvendig bod kan ligge i kjeller eller på loft. Bodareal på loft som skal regnes med, må på det laveste være 1,5 m og må kunne nås fra trapp eller loftstige.

Atkomsten til sportsboden kan være fra det fri, fra romslig vindfang eller fra fellesarealer. Areal for sportsbod kan legges i tilknytning til garasje. Når sportsbod bare har atkomst fra trapp, skal det i tillegg være plass for barnevogn, sykler m.m. under overdekket areal på inngangsplanet (bakkeplanet). 2 m<sup>2</sup> privat sportsbod kan legges til areal for felles sportsbod.

Som hovedregel skal sportsbod bygges samtidig med boligen. I personlig eid bolig med egen tomt kan boden oppføres senere, f.eks. i forbindelse med garasje, men den skal være prosjektert og vist på situasjonskartet. Bod til leilighet for utleie skal være bygget før husbanklånet utbetales.

### 7.4 Anbefalinger

3- og 4-roms boliger bør ha minimum 6 m<sup>2</sup> innvendig bod og minimum 8 m<sup>2</sup> sportsbod. Sportsboden bør ligge på bakkeplan nær inngang. Varmtvannstank avgir varme og bør ikke plasseres i innvendig bod som skal være kald. Rom med varmtvannstank bør ha sluk. Se blad A 366.101 fra Byggforsk.

## 8 Bad/vaskerom

### 8.1 Funksjonskrav

Boligen skal ha rom som er egnet for personlig hygiene, vask og tørk av tøy.

### 8.2 Minimumsløsning

Bad/vaskerom skal ha plass for wc, vask, dusj, vaskemaskin og tørk av tøy. Minst ett rom med wc skal ha nøytral skjermet atkomst fra gang eller entre.

### 8.3 Saksbehandling

Vaskemaskin og tørketrommel kan plasseres i søyle.

Tørketrommel bør kunne kobles til avtrekk eller ventil i yttervegg på en enkel måte (stå like ved tilkoplingsmuligheten).

### 8.4 Anbefalinger

Rommene bør ha vindu og være romslige. Badet bør ha netto bredde på minst 1,7 m og ha plass for badekar. 3- og 4-roms boliger bør ha to sanitærrom og ekstra plass for skyllekum, tørk av vått yttertøy og ekstra skapplass. Ett wc og vaskerom bør ligge nært inngangen. Se bladene A 361.215, -216, -219 fra Byggforsk.

## 9 Kjøkken

### 9.1 Funksjonskrav

Boligen skal ha hensiktsmessig plass/rom for matlaging med nødvendig utstyr.

### 9.2 Minimumsløsning

Kjøkkeninnredning skal være på minimum 4 m samlet lengde (målt i forkant) og overskap på minimum 2 m. Det skal være plass for oppvaskbenk, gryteskap, skuffseksjon, skap for servise, matskap, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det skal være mulig å dele av kjøkkenet som eget rom med vindu i 3- og 4-roms boliger.

### 9.3 Saksbehandling

I forbindelse med minstestandarden vurderer Husbanken bare om det er satt av plass for kjøkkeninnredning.

### 9.4 Anbefalinger

Kjøkkenet bør alltid ha vindu som kan åpnes og som gir gode lys- og utsynsforhold, og spiseplass for det antall personer boligen er planlagt for.

Avdelt kjøkken med spiseplass gir en ekstra skjermet oppholdssone i boligen og ulike aktiviteter på stue/kjøkken kan foregå uten å forstyrre hverandre. Avdelt kjøkken skjermer også stue og andre rom mot matos. Kjøkkenet bør ha en sammenhengende arbeidsbenk på minimum 80 cm. Komfyr og oppvaskkum/utslagsvask bør plasseres i sammenhengende kjøkkenbenk for å redusere faren for forbrenningsulykker. Se blad A 361.411 fra Byggforsk.

## 10 Stue

### 10.1 Funksjonskrav

Boligen skal ha minst ett felles oppholdsrom som er egnet for felles samvær for beboere og gjester. Det skal være fri plass til passasje og lek.

### 10.2 Minimumsløsning

Det skal være plass til hovedspiseplass (eventuelt på kjøkken), sofagruppe, reoler og fjernsyn. Stuebredden skal være minimum 3,5 m.

Minsteareal for stue/kjøkken og minste antall spiseplasser:

2-roms bolig: 25 m<sup>2</sup> BRA-K - 6 plasser

3-roms bolig: 30 m<sup>2</sup> BRA-K - 6 plasser

4-roms bolig: 35 m<sup>2</sup> BRA-K - 8 plasser

### 10.3 Saksbehandling

Måleverdig areal under åpen trapp på stue kan inngå i minstearealet. Tilstøtende gangarealer i åpen forbindelse med stue kan bare regnes med hvis arealet bidrar til å oppfylle funksjonskravene.

På stue/kjøkken skal tegningene vise møblering etter vanlige møbelmål. Det skal være veggplass til fjernsyn/reol i forbindelse med sofagruppe.

Hvis boligen har flere spisegrupper, skal minst en av dem oppfylle minimumsløsningen.

I boliger med røykpipe skal plassering av ildsted inntegnes, etter som dette ofte er avgjørende for møbleringsmulighetene i små boliger.

#### 10.4 Anbefalinger

Hovedspiseplass og sofagruppe bør kunne møbleres nær vindu. Stue/kjøkken planlagt ned mot minimumsarealene vil bli oppfattet som nøkterne og trange av mange og kan med fordel økes minst 5 m<sup>2</sup>.

Stua bør ha 3-5 m veggplass for fjernsyn og oppbevaringsmøbler. Stue og kjøkken bør ikke være gjennomgangsrom. Se bladene A 361.105 og A 370.010 fra Byggforsk.

### 11 Soverom

#### 11.1 Funksjonskrav

Boligen skal ha egnet soverom med plass til seng, skap og av- og påkledning. Rommet skal i utforming og plassering være egnet for opphold. Minst ett soverom skal ha plass til parseng.

#### 11.2 Minimumsløsning

Minst ett rom skal være minimum 10 m<sup>2</sup> BRA-K med minstebredde på 2,7 m. Rommet skal ha plass for parseng 180 x 210 cm, 2 lm skap og minimum 70 cm passasjebredde foran skap og ved siden av senga. Ved fotenden kan passasjebredden reduseres til 60 cm. Alle soverommene skal ha plass for minimum 1 lm skap pr. seng. Bare ett soverom kan ha direkte atkomst fra stua.

#### 11.3 Saksbehandling

Skap regnes med høyde 210 cm og dybde 60 cm. Løsninger som gir tilsvarende skapplass kan aksepteres. Soverom skal være skjermet mot støy og innkikk.

Ett soverom kan stiples (må ligge på BRA-K areal) og likevel regnes med ved låneutmålingen. Minstestandarden må være oppfylt også hvis rommet tas i bruk. Stipling skal gi gode og naturlige løsninger der de faste installasjonene er lagt til rette. Det godtas ikke stiplede løsninger som forutsetter flytting av vegger/dører/installasjoner. Det godtas heller ikke stiplet løsning hvis boligen bare har ett parsengsrom.

#### 11.4 Anbefalinger

Parsengsrom bør ha plass til nattbord og barneseng og ha et areal på minst 12 m<sup>2</sup>. Andre soverom bør ha minst 2,10 m bredde og areal på 8-10 m<sup>2</sup>. Alle soverom bør ha nøytral atkomst. Direkte atkomst fra stue til soverom er lite privat og gir støyproblemer. I tillegg reduseres møbleringsmulighetene på stua. Soverom bør ligge i nærheten av sanitærrom med wc. Det bør være mulig å nå wc fra alle soverom uten å passere oppholdsrom. Se blad A 361.121 fra Byggforsk.