

Husbankens minstestandard

Innhold

- 1 Formål
- 2 Generelt
 - 2.1 Hvilke boliger gjelder minstestandarden for
 - 2.2 Krav, normer og veiledning
 - 2.3 Saksbehandling
 - 2.4 Dokumentasjon
- 3 Tomtetilpasning
- 4 Boligen
 - 4.1 Lysforhold
- 5 Stue
- 6 Kjøkken
- 7 Soverom
- 8 Bad/vaskerom
- 9 Entre
- 10 Boder
- 11 Privat uteplass

Husbandens minstestandard

1 Formål

Husbandens minstestandard skal sikre alminnelig god boligkvalitet.

2 Generelt

2.1 Hvilke boliger gjelder minstestandarden for

Minstestandarden setter en boligstandard for vanlige 2-, 3-, og 4-roms boliger.

Minstestandarden danner grunnlaget for Husbandens standard for livsløpsboliger og for selvstendige omsorgsboliger.

2.2 Krav, normer og veiledning

Minstestandarden inneholder krav til tomtetilpassing, til boligen som helhet og til de enkelte rommene og funksjonene i boligen.

Kravene er utformet som *funksjonskrav*. Et funksjonskrav kan oppfylles på forskjellige måter.

Hvert funksjonskrav er etterfulgt av en *norm* for plassbehov til innredning, utstyr, bruk og framkommelighet. Noen normer omfatter også orientering og dagslys.

Enkelte funksjonskrav er illustrert med et *eksempel* på hvordan kravet kan tilfredsstilles med utgangspunkt i normene.

Anbefalinger er tatt med under avsnittet *veiledning*.

2.3 Saksbehandling

Forhold som er av betydning for lånesaksbehandlingen, er tatt med under retningslinjene for oppføringslån. Dette gjelder bl.a vilkår for dispensasjon eller avslag.

2.4 Dokumentasjon

Prosjektet skal dokumenteres med tegninger av etasjeplaner, snitt, fasader og av situasjonsplan. Etsasjeplan, snitt og situasjonsplan skal være målsatt.

På etasjeplanene skal møblering, eventuelt ildsted og sanitærutstyr, være inntegnet som eksempel på hvordan funksjonskravene kan oppfylles.

Plantegningene skal inneholde opplysninger om rommenes gulvareal og vinduenes netto lysareal.

For plan under skrå himling skal takhøyde 1,9 m vises med stiplet linje på plan- og snittegning.

På situasjonsplanen skal orientering, uteplass, atkomst og andre vesentlige forhold være inntegnet. Dette kan for enkelte prosjekter være biloppstillingsplass, framtidig garasje med sportsbod m.m.

Husbanden vurderer ofte prosjektet før søknad om byggetillatelse er behandlet på kommunalt nivå. Det forutsettes derfor at krav i plan- og bygningsloven, med byggeforskriftene og gjeldende reguleringsbestemmelser, blir oppfylt. Byggherren har et særlig ansvar for å sikre at planlegging og prosjektering skjer i henhold til gjennomgående og stedlige bestemmelser. Vær oppmerksom på at enkelte kommuner kan stille andre og strengere krav (f.eks. til innvendig bod) enn Husbandens minstestandard.

3 Tomtetilpasning

Funksjonskrav

Bygningene skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at omfattende uttak og forflytting av masser unngås, og slik at eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på. Plasseringen skal sikre gode lysforhold og gode utearealer.

4 Boligen

Funksjonskrav

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

Norm

Boligen skal ha stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entre, boder og privat uteplass.

Planløsningen skal sikre god forbindelse og framkommelighet mellom rom og funksjoner i boligen. Det er ikke fastsatt minimumsareal for boligen som helhet.

Plassbehovet i stue/kjøkken vil øke med boligens totale størrelse og kapasitet, dvs. det antallet personer boligen er planlagt for.

For 2-, 3- og 4-roms boliger vil plassbehovet være oppfylt når stue-/kjøkkenareal (og eventuelt eget rom med spiseplass) og antall spiseplasser er minst:

For 2-roms bolig:	25 m ² og 6 personer
For 3-roms bolig:	30 m ² og 6 personer
For 4-roms bolig:	35 m ² og 8 personer

For 3- og 4- roms boliger vil kravet være oppfylt når stue/kjøkken med spiseplass, er fordelt på to rom.

Veiledning

Plassbehovet vil øke i forhold til hvor mange personer boligen er beregnet for, og Husbanken vil derfor definere boligens kapasitet/antall rom etter hvilke funksjonskrav som er oppfylt.

Dette kan bety at en løsning som viser 4 rom på planløsningen, kan bli vurdert som 2- eller 3-roms bolig. Dette gjelder f.eks. når kravene til samlet areal for stue/kjøkken, antall spiseplasser eller mulighet for deling av stue/kjøkken, ikke tilfredsstillende normene for 4-roms bolig.

Hvis en ønsker å legge til rette for framtidig oppsetting av vegger og dører, kan plassering og veggykkelse vises på plantegningen med stiplede streker.

Ved vurdering av boligens kapasitet/antall rom, vil Husbanken ta utgangspunkt i de stiplede løsningene etter følgende retningslinjer:

- Delingsforslaget må ikke forutsette flytting av vegger, vinduer, dører eller installasjoner.
- Ved framtidig deling av kjøkken/stue med spiseplass, må en innredningsplan vise hvordan funksjonskravene til spiseplass, kjøkken og stue kan oppfylles etter delingen.
- Hvis del av stua tenkes skilt ut til framtidig, ekstra soverom, må innredningsplanen vise hvordan funksjonskravene til nytt soverom og gjenværende stue kan oppfylles etter delingen. Ved vurdering av antall rom, medtas bare ett stiplet soverom. Boligens eneste parsensrom kan ikke stiples.

- Hvis planløsningen viser atkomst til flere enn ett soverom gjennom stua (f.eks. til soverom på annet plan), må det vises med stiplet strek hvordan atkomstarealet kan skilles fra stuearealet med delevegg.

4.1 Lysforhold

Funksjonskrav

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

Norm

Alle oppholdsrom skal ha vindu til det fri, med netto lysflate (sprosser og karm ikke inkludert) på minimum 10 prosent av rommets bruksareal. Den målte lysflaten skal ligge over terrenget, gi godt utsyn og god lysfordeling i rommet.

For å sikre direkte solinnfall, skal stue/spisestue eller spisekjøkken ha orientering som ikke er ensidig mot nord/nordøst.

Veiledning

Der lysflaten ikke er oppgitt, vil Husbanken ta utgangspunkt i oppgitte karm mål og anta at lyskravet er oppfylt hvis vindusareal (målt med utgangspunkt i utvendig karm mål) er minst 12,5 prosent av rommets bruksareal. Redusert lysflate kan aksepteres når muligheten for vindusplassering i gavlvegg begrenses av skrå himling, men er optimalt utnyttet.

Der lysforholdene i oppholdsrom blir utilfredsstillende på grunn av store takutstikk eller balkonger, må dette kompenseres med økt vindusareal i rommet. Når utstikket går lengre ut fra vindusveggen enn 1,8 m, legges det overskytende utearealet til oppholdsrommets gulvareal ved beregning av lysflaten. Oppholdsrom med slike lysforhold skal derfor ha vindu til det fri, med netto lysflate på minst 10 prosent av summen av det overskytende utearealet og rommets gulvareal.

5 Stue

Funksjonskrav

Boligen skal ha hensiktsmessig plass/rom som er egnet for samvær for beboere og gjester. Det skal være fri plass til passasje og lek.

Norm

Kravet vil være tilfredsstillt når det er plass til innredning og passasje, og når stuebredden er minst 3,5 m, målt langs vindusvegg. Stua skal ha plass til sofagruppe, reoler og fjernsyn. Stua skal ha dagslys og utsyn som gjør rommet egnet til allsidig bruk. Spiseplass kan være i stua, i eget rom eller på kjøkkenet.

Veiledning

Hovedspiseplass og sofagruppe bør kunne møbleres nær vindu. Lysflaten bør være på 15-20 prosent av gulvflaten. Stua bør ha 4-5 m veggplass til fjernsyn, seksjoner m.m.

Under punkt 4 vises en tabell hvordan stuearealet, sammen med kjøkken-/spiseplassarealet, definerer boligens kapasitet.

6 Kjøkken

Funksjonskrav

Kjøkkenet skal ha hensiktsmessig plass for matlaging med nødvendig innredning og utstyr.

Norm

For å få plass til oppvaskbenk, skuffeseksjon, skap for service, matskap, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin, skal det være plass til minst 4 lm kjøkkenbenk og minst 2 lm overskap. Målene tas i forkant av innredningen. Hovedspiseplass kan være på kjøkkenet, i eget rom eller i stua.

Hvis det bygges kombinert stue/kjøkken, må kjøkkenet kunne deles av som eget rom med vindu i 3- og 4-roms boliger.

Veiledning

Kjøkkenet bør alltid ha vindu som kan åpnes, og som gir gode lys- og utsynsforhold. Lysflaten bør være på 15-20 prosent av gulvflaten.

Avdelt kjøkken med spiseplass gir en ekstra skjermet oppholdssone i boligen, hindrer spredning av matos til andre rom, og gir muligheter for at ulike aktiviteter i stue og på kjøkken kan foregå uten å forstyrre hverandre.

Under punkt 4 vises en tabell hvordan stuearealet, sammen med kjøkken-/spiseplassarealet, definerer boligens kapasitet.

7 Soverom

Funksjonskrav

Boligen skal ha soverom som er egnet til hvile og opphold. Soverommet skal ha plass til seng, skap og av- og påkledning.

Norm

For 2-roms bolig vil kravet være tilfredsstillt når boligen har minst ett soverom med plass til parseng på 180 x 210 cm, 2 lm skap og nødvendige passasjer.

Alle soverom skal for hver sengeplass ha plass til minst 1 lm skap med høyde 210 cm og dybde 60 cm.

Passasjebredden foran skap og ved siden av seng må være minst 70 cm, og ved fotenden minst 60 cm.

Bare ett soverom kan ha direkte atkomst fra stua. Soverom skal være skjermet mot støy og innkikk.

Veiledning

Av hensyn til støy, bør soverom ikke planlegges med direkte atkomst fra stue. Soverom skal planlegges til bruk som oppholdsrom.

8 Bad/vaskerom

Funksjonskrav

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

Norm

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

Atkomst til wc skal alltid være skjermet fra stue og kjøkken.

Veiledning

Baderommet bør ha vindu. 3- og 4-roms boliger bør normalt ha plass til badekar, skyllekum og skap. Plass til tørk av tøy kan erstattes med tørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel kan plasseres i søyle.

9 Entre

Funksjonskrav

Boligens hovedinngang skal være egnet til av- og påkledning, oppbevaring av sko og yttertøy, og den skal kunne skjerme boligen mot støy, innsyn og varmetap.

Norm

Entreen skal ha plass til minst ett entremøbel, sitteplass og garderobe, og det skal være fri gulvplass for av- og påkledning og for passasje.

For 2-roms bolig vil kravet være oppfylt når entreen, i tillegg til entremøbel og sitteplass, har plass til 1 lm garderobeskap med dybde 60 cm. Plassen økes med 0,5 lm pr. rom i større boliger.

For å hindre innsyn og varmetap, må det vises mulighet for to dører mellom oppholdsrom og friluft eller uoppvarmet fellesareal.

Veiledning

Det bør være forbindelse mellom alle oppholdsrom i boligen uten passering av yttertøygarderobe (skittensone).

Eget vindfang anbefales når inngangspartiet er utsatt for kulde, vær og vind.

10 Boder

Funksjonskrav

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

Norm

For 3- og 4-roms boliger vil kravet til *innvendig bodareal* være oppfylt når arealet er minst 3 m². For 2-roms boliger vil kravet være oppfylt ved minimum 2 lm garderobeskap i tillegg til øvrige skap som kreves.

Kravet til *sportsbod* vil være oppfylt når denne har et areal på minst 5 m². Sportsboden bør ligge på bakkeplan nær inngang. 2 m² av 5 m² sportsbod kan legges til felles sportsbod.

Veiledning

Innvendig bod kan ligge i kjeller eller på loft, og må kunne nås fra boligens bruksareal, fra fellesareal, eller gjennom loftstige fra boligens eget bruksareal.

Under skråtak kan del av boden ligge utenfor bruksarealet. Del av bod med høyde mindre enn 1,5 m, regnes ikke med i bodarealet.

3- og 4-roms boliger bør ha minimum 6 m² innvendig bod og 8 m² sportsbod.

Når sportsbod bare har trappeatkomst, skal det i tillegg være plass for barnevogn, sykler m.m. under overdekket areal på inngangsplanet. Areal for sportsbod kan legges i tilknytning til garasje.

11 Privat uteplass

Funksjonskrav

I nær tilknytning til boligen skal det være en privat uteplass som er egnet til rekreasjon og opphold.

Norm

Boligen skal som hovedregel ha privat uteplass på bakken på minst 3,0 x 3,0 m, eller privat uteplass på balkong på minst 1,5 x 2,0 m. Uteplassen må skjermes mot innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter, og den må ha solinnfall. Hovedorienteringen skal derfor normalt ikke være mellom nord og nordøst.

Veiledning

Fra fasaden ved privat uteplass på bakken til områder med sjenerende aktiviteter, skal det som hovedregel være en avstand på minst 11 m. Avstanden kan reduseres til 7 m, hvis høydeforskjeller, skjerming ved beplantning eller skjermvegger gjør at funksjonskravet er oppfylt.

Privat uteplass bør 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 minst 1,8 m.