

FIG. 1. LEILIGHETER SATT I GANG, TATT I BRUK OG UNDER ARBEID, OG LEILIGHETER MED LÅNETILSAGN FRA HUSBANKEN OG BUSTADBANKEN 1950-1965.

1) Ved utgangen av året.

I N N H O L D

	<u>Side</u>
A. OVERSIKT OVER MATERIALET	1
B. BYGGENES OG LEILIGHETENES EGENSKAPER	3
a. Fordeling av leilighetene på distrikter og hustyper	3
b. Antall etasjer	6
c. Størrelsen på boligene	7
d. Ytterveggskonstruksjonene	10
e. Utstyr	11
C. BYGGEKOSTNADENE OG UTVIKLINGEN I DEM	12
a. Utviklingen i materialprisene og lønningene	12
b. Byggekostnadene uten tomt	13
c. Tomtekostnadene	17
d. Overskridelse av byggebudsjetten	18
D. FINANSIERINGEN	20
a. Oversikt over finansieringen	20
b. Finansiering av boligbygg med familieleiligheter	22
c. Finansiering av spesialboliger	26
d. Finansiering av driftsbygg på gårdsbruk (gjenreisning)	27
E. HUSLEIENE	28

Diagrammer.

Fig.1. Leiligheter satt i gang, tatt i bruk og under arbeid, leiligheter med lånetilsagn fra Husbanken og Bustadbanken 1950-1965	Til venstre
" 2. Antall innvilgede lånesaker i årene 1949-1965	1
" 3. Leiligheter fordelt etter hustyper - relativ fordeling	3
" 4. Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse 1956-1965	8
" 5. Boligene fordelt etter antall rom - relativ fordeling	10
" 6. Husbankens indeks for småhus i tre og A/S Stormbulls indeks for bolig i mur og betong i Oslo	12
" 7. Gjennomsnittlige byggekostnader pr. leilighet og pr. kvm leieareal i årene 1952-1965	14
" 8. Husbankens lånetilsagn 1950-1965 og ramme for lånetilsagn 1966	20
" 9. Gjennomsnittlige finansieringsplaner 1950-1965	22

Liste over tabeller se neste side.

Teksttabeller.

<u>Tabell,</u>	<u>Side</u>
I. Fordelingen av leilighetene i de konvensjonelle småhustyper	4
II. Relativ fordeling av leilighetene etter lånsöker	6
III. Andel av leilighetene i boligblokker med sentraloppvarming	11
IV. Gjennomsnittskostnader uten tomt pr. leilighet og gjennomsnittlig årsinntekt for mannlige industriarbeidere i årene 1952-1965	14
V. Gjennomsnittskostnader uten tomt pr. leilighet i 1964 og 1965	15
VI. Relativ fordeling av bevilgningssakene etter overskridelsesprosent	18
VII. Husbankens brutto engasjementsökning 1964 og 1965	21
VIII. Gjennomsnittlige finansieringsplaner pr. leilighet i 1964 og 1965	23

Tabeller samlet bak i heftet,

<u>Tabell,</u>
1. Leilighetene fordelt på hustyper, kommunegrupper, fylker og distrikter.
2. Leilighetene fordelt på hustyper, kommunegrupper og distrikter.
3. Leilighetsstørrelsene. Fordeling etter kommunegrupper og fylker.
4. Boligene prosentvis fordelt etter antall rom, distrikter, kommunegrupper og hustyper.
5. Ordinære leiligheter prosentvis fordelt etter leieareal, distrikter, kommunegrupper og hustyper.
6. Ordinære leiligheter prosentvis fordelt etter ytterveggskonstruksjoner, fylker og distrikter.
7. Byggekostnader og leieareal pr. leilighet for alle mindre boligbygg. Fordeling etter kommunegrupper, fylker og distrikter.
8. Byggekostnader og leieareal pr. leilighet for mindre boligbygg. Fordeling etter enkelte hustyper, kommunegrupper og distrikter.
9. Finansieringstall. Gjennomsnitt pr. leilighet i mindre boligbygg oppført av personlige lånsökere. Fordeling etter kommunegrupper og fylker.
10. Opplysninger om mindre hus oppført av boliglag.
11. Opplysninger om boligblokker.
12. Finansieringstall. Gjennomsnitt pr. leilighet i enkelte hustyper. Fordeling etter kommunegrupper og distrikter.
13. Opplysninger om spesialboliger.
14. Byggekostnader m. v. for boligblokker i Oslo.

Saks-
mengde

A. OVERSIKT OVER MATERIALET

Denne oversikten omfatter de lånesaker som bankens hovedstyre og avdelingsstyrer innvilget i løpet av 1965 - i alt 7.878 lånetilsagn og 7.500 lånebevilgninger. Fig. 2 viser utviklingen i de årlige antall tilsagns- og bevilningssaker i årene 1949-1965. Tallet på innvilgede lånesaker i 1965 var høyere enn i noe tidligere år. Økningen i antall tilsagns- og bevilningssaker fra 1964 var henholdsvis 131 eller 2% og 721 eller 11% og således endel mindre enn fra 1963 til 1964.

I alt ble det innvilget kr. 640,3 mill. kr. i rentebærende lån til 18.453 leiligheter. Det er en stigning fra 1964 på henholdsvis 16,4 % og 12,7 %. Veltre fjerdeparter av økningen i lånebeløpet slo dermed ut i økning av leilighetstallet.

Det gjennomsnittlige antall leiligheter pr. tilsagnssak gikk i 1965 opp til 2,34. Til da hadde en hatt en uavbrutt nedgang i dette gjennomsnittstall fra 3,09 i 1955 og til 2,11 i 1964 - noe som særlig skyldtes økningen i antallet av belånte boliger. Økningen fra 1964 til 1965 henger i noen grad sammen med at alle større prosjekter hvor tilsagn vanligvis blir innvilget etappevis etter hvert som prosjektet skrider fram, fikk innvilget fullt tilsagn før årsskiftet - altså noe tidligere enn det som ellers ville ha vært tilfelle. Dette er gjort av praktiske hensyn ved overgangen til ny finansieringsordning.

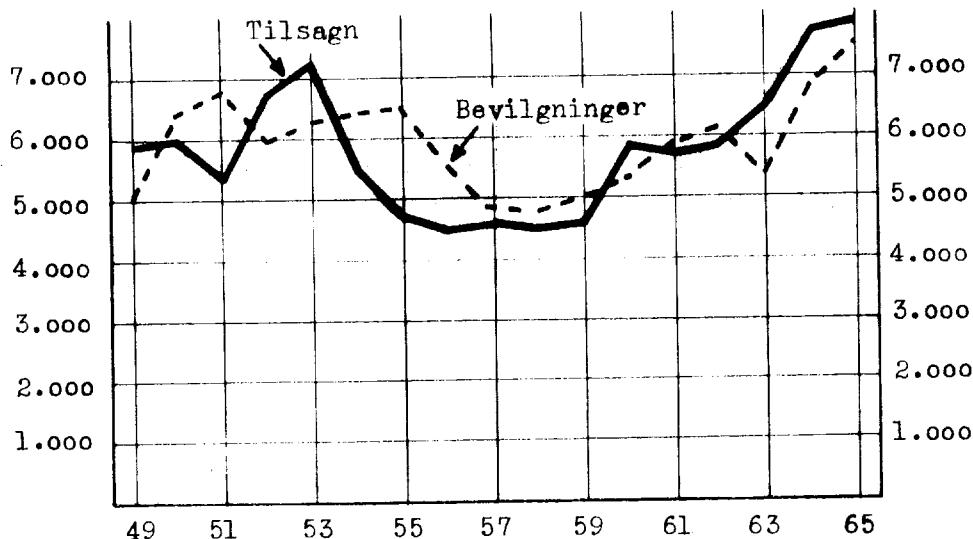


FIG. 2. ANTALL INNVILGEDE LÅNESAKER I ÅRENE 1949-65.

Lånetilsagnene i 1965 og i de fem foregående årene omfattet:

	<u>1960</u>	<u>1961</u>	<u>1962</u>	<u>1963</u>	<u>1964</u>	<u>1965</u>
Ordinære leiligheter	14.246	13.636	13.233	14.210	14.636	17.040
<u>Hybelleiligheter 1)</u>	<u>569</u>	<u>1.229</u>	<u>1.477</u>	<u>1.002</u>	<u>1.739</u>	<u>1.413</u>
Sum leiligheter	14.815	14.865	14.710	15.212	16.375	18.453
Hybler 2)	448	969	399	961	1.673	1.115
Areal til butikk o. l. kvm	16.048	10.847	15.685	7.051	4.825	4.449
Driftsbygninger på landbrukseiendommer	39	19	28	20	7	3

I alt er det etter krigen tatt i bruk nær 507.000 leiligheter. Av disse regner vi med at om lag 260.000 er finansiert av Husbanken. Banken har gitt tilslag om lån (ekskl. annullerte) til i alt ca. 288.000 leiligheter.

Omfangset
Fig. 1 på omslagssiden viser antall leiligheter de enkelte år fra 1950 til 1965 med lånetilsagn fra Husbanken og Bustadbanken til sammen, og for Husbanken for seg. Differensen - det skraverte sjikt - viser lånetilsagnene fra Bustadbanken. De tre øvrige kurvene viser det antall leiligheter som de enkelte år var satt i gang, under arbeid og tatt i bruk for hele landet, statsbankfinansierte og privatfinansierte til sammen. Tilsagnstallene for boligbankene kan ikke direkte sammenholdes med igangsettings-tallene de samme år (en del boligbankfinansierte leiligheter blir ikke satt i arbeid i samme år som tilslagnet gis), men på noe lengre sikt skulle differensen mellom disse to kurver angi størrelsesordenen av antall privat-finansierte leiligheter. For de tre siste årene var årsgjennomsnittet for antall privatfinansierte leiligheter 7.650 eller 1.600-1.700 færre enn for den nærmest foregående tre-års periode - 1960-62.

Sammenholdt med de tall nasjonalbudsjettet for 1965 tok sikte på, var det en svikt på ca. 1.600 i antall leiligheter satt i arbeid og en svikt på ca. 2.750 i antall leiligheter tatt i bruk. Lånetilsagnene fra Husbanken og Bustadbanken omfattet i alt ca. 22.200 leiligheter eller 300 færre enn forutsatt i budsjettet. Langtidsprogrammet for årene 1962-65 tok sikte på en boligproduksjon på mellom 115- og 120.000 leiligheter for hele perioden, mens resultatet ble 112.600 fullført leiligheter.

-
- 1) Selvstendige leiligheter med kjøkken som er mindre enn 6 kvm.
 - 2) Selvstendige leiligheter med felleskjøkken, kokeskap eller uten kokeplass.

B. BYGGENES OG LEILIGHETENES EGENSKAPER

a. Fordeling av leilighetene på distrikter og hustyper.

Fordeling
på lands-
deler

Den relative fordeling på landsdeler av de leiligheter det ble gitt til-sagn om i 1965, var praktisk talt den samme som i 1964. Vel halv-parten av leilighetene skulle føres opp på Øst- og Sørlandet, snaut fjerdeparten på Vestlandet (inkl. Møre og Romsdal) og vel fjerde-parten i Trøndelag og Nord-Norge. Innen de enkelte landsdeler ble det dog ganske store endringer i fordelingene fra 1964 til 1965. For de tre største byområder - Oslo og omegn, Bergen og omegn og Trondheim - øket således den relative andel av leilighetene fra 34-35% til nesten 40%. I årene 1958-60 var imidlertid andelen av leilighetene som skulle føres opp i disse områder rundt 45%. Det er særlig Oslo som fremdeles henger noe etter. Økningen fra 1964 til 1965 var særlig stor i omegnksommunene omkring Oslo og i Trondheim. Av andre større byområder nevnes at Drammen og omegn, Skien-Porsgrunn, Kristiansand S. og Sandnes-Stavanger-området hadde en noen mindre andel av de belånte leiligheter i 1965 enn i 1964. Med få unntak var det mangel på byggeklare tomter i disse områder. For byene og omegnksommunene under ett var andelen av de belånte leiligheter i 1965 71% mot 68,5 % i 1964. I årene 1958-60 var denne andel over 78%.

I tabellvedlegget gir tabell 1 (Fylkesfordeling av årets tilsagn) og tabell 2 (Hovedoversikt sammenliknet med tidligere år) en mer detaljert fordeling av leilighetene på distrikter og kommunetyper.

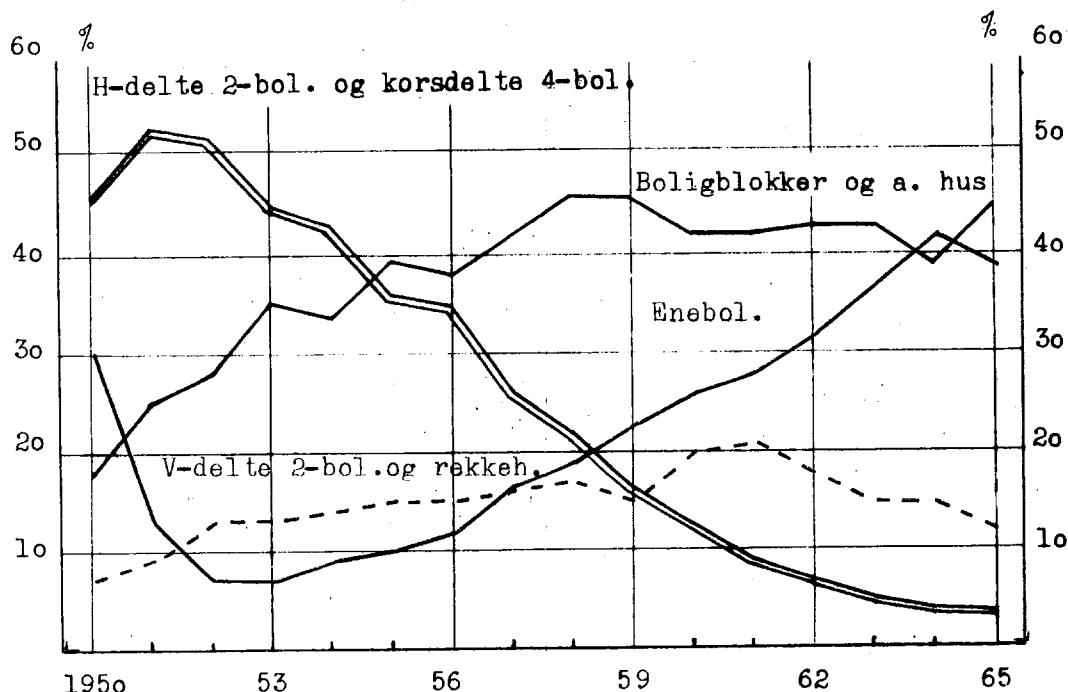


FIG. 3. LEILIGHETER FORDELT ETTER HUSTYPER - RELATIV FORDELING.

I fig. 3 er inntegnet fordelingen av leilighetene på hustyper i årene 1950-1965. "Boligblokker og a. hus" i denne figuren omfatter

Fordeling
på hus-
typer

blokker med ordinære familieleiligheter (jfr. tabell 11 i vedlegget), spesialbygg med småleiligheter (jfr. tabell 13) og ca. 400 leiligheter i ikke spesifiserte hustyper. Den markerte overgang fra eneboliger til horisontalt delte tomannsboliger og firemannsboliger og boligblokker i årene 1950-1952, henger særlig sammen med de tilstramninger i byggeløyveordningen som ble satt i verk i denne perioden og begrensninger i boligbankenes lånetilsagn. En forholdsvis stor del av tomannsboligene som ble oppført i disse årene var halv-annen etasjes hus med hovedleilighet i første etasje og en forholdsvis liten leilighet i annen etasje. En del av disse skulle nytes som tomannsbolig bare de første årene - såkalte midlertidige tomannsboliger. Den senere utvikling - markert økning i andelen av eneboliger og tilbakegang for horisontalt delte tomannsboliger og korsdelte firemannsboliger - kan i noen grad tilskrives den gradvise avvikling av byggerestriksjonene. Den alminnelige velstandsutvikling har også utvilsomt medvirket til at de dyrere og bruksmessig bedre leiligheter i eneboliger og vertikalt delte flerfamiliehus, har trengt ut de horisontalt delte to- og firemannsboliger. For boligblokkenes vedkommende kan det neppe være tvil om at deres andel av leilighetene i de senere år ville vært noe større dersom tilgangen på tomter i de større byområder - særlig i Oslo - hadde vært bedre.

Ökningen fra 1964 til 1965 i blokkene andel av leilighetene henger i noen grad sammen med at alle større prosjekter hvor tilsagn vanligvis innvilges etappevis etter hvert som prosjektet skrider fram, fikk innvilget fullt tilsagn før årsskiftet - altså noe tidligere enn det som ellers ville vært tilfelle. Dette er gjort av praktiske grunner i forbindelse med overgangen til den nye finansieringsordningen. Eneboligenes relative tilbakegang fra 1964 til 1965 kan også antagelig tilskrives ovennevnte forskyvninger i lånetilsagnene. Det ble likevel belånt vel 300 flere eneboliger i 1965 enn i 1964. Nedgangen i kurven for rekkehus og vertikalt delte tomannsboliger skyldes i sin helhet tilbakegang for vertikalt delte tomannsboliger. Antall rekkehus var således vel 100 höyere i 1964 og de representerte begge år ganske nær samme andel - vel 8% - av leilighetene.

Småhus-
typer

De konvensjonelle småhustyper - eneboliger, rekkehus, vertikalt delte tomannsboliger, horisontalt delte tomannsboliger og korsdelte firemannsboliger - utgjorde 55% av antall leiligheter med lånetilsagn i 1965. I 1964 var denne andel 61% og i årene 1960-1963 57-58%.

Tabell I. Fordelingen av leilighetene i de konvensjonelle småhustyper.

Hustyper	Prosent av alle småhusleiligheter					Antall leil. i 1965	% - endr. fra 1964
	1950	1952	1960	1964	1965		
Eneboliger	37	9	45	69	71	7. 172	+ 5
Rekkehus	2	10	17	14	15	1. 538	+ 9
V. delte tom. b.	6	8	17	10	7	704	- 30
Hus med alle leil. på marken	45	27	79	93	93	9. 414	+ 2
H. delte tom. b.	42	60	16	6	5	560	- 9
Firem. bol.	13	13	5	1	2	164	+ 21
Sum	100	100	100	100	100	10. 138	+ 1

Eneboligenes andel av leilighetene i de konvensjonelle småhustyper har øket uavbrutt siden 1952 og kom i 1965 opp i 71%. Rekkehusenes andel har i desistetre år vært forholdsvis konstant ~ 14-15% - mens vertikalt delte tomannsboliger er gått tilbake og representerte i 1965 bare 7% av leilighetene i småhustypene. Disse tre hustyper som ofte benevnes "hus med alle leiligheter på marken", representerte både i 1964 og 1965 93% av småhusleilighetene. Leiligheter i horisontalt delte tomannsboliger representerte 5% av småhusleilighetene og firemannsboligene 2%, til sammen samme andel som i 1964.

Fordelingen av leilighetene på småhustyper varierer ganske meget fra landsdel til landsdel. På Øst- og Sørlandet utgjorde eneboligene 65% av småhusleilighetene (62% i 1964), på Vestlandet 77% (77%), i Trøndelag 54% (54%), i Nordland og Sør- og Midt-Troms 79% (73%) og i Nord-Troms og Finnmark 81% (94%). Rekkehusene og de vertikalt delte tomannsboligene var sterkest representert i Trøndelag - til sammen 42% av småhusleilighetene (40% i 1964) - og på Øst- og Sørlandet - 27% (30%). På Vestlandet utgjorde disse to hustyper begge år ca. 19% av småhusleilighetene. De horisontalt delte tomannsboligene var sterkest representert i Nordland og Sør- og Midt-Troms - 12% mot 13% i 1964 - og de korsdelte firemannsboligene var bare representert på Øst- og Sørlandet og i Nordland.

Bolig-blokker Boligblokker med stort sett ordinære familieleiligheter omfattet i 1965 vel 6.400 leiligheter, dvs. nesten 1.500 flere enn i 1964. Økningen falt på omegnskommunene omkring Oslo, byene i Buskerud, Vestfold, Telemark og Vest-Agder, omegnskommunene omkring Bergen og minst på Trondheim. Her ble det gitt tilsagn om lån til 1.000 leiligheter i boligblokker i 1965 mot 340 i 1964.

Spesial-bygg Spesialbygg med små boligheter omfattet i 1965 i alt 38 leiligheter med ordinært kjøkken (61 i 1964), 1.602 hybelleiligheter (1.065) 1.019 hybler (1.531), til sammen vel 2.650 boligheter eller samme antall som i 1964. Av boligene i spesialbygg med tilsagn i 1965 var 23% aldersboliger (7% i 1964), 25% boliger for sykehuspersonale (38%), 24% studentboliger (42%), og 28% boliger for enslige med vanlig ervervsninntekt (13%). Det vises ellers til tabell 13 i vedlegget. I ordinære boligbygg med tilsagn i 1965 var det i alt 96 hybler (142 i 1964). Alle disse hybler lå i småhus - vesentlig i eneboliger.

Forretnings-bygg Det ble i 1965 gitt lånetilsagn til 4 forretningsbygg (gjenreisningsbygg) med 954 kvm leieareal (688 kvm i 1964). Areal til kontor, forretning etc. i boligbyggene utgjorde i alt ca. 2.900 kvm mot ca. 4.900 kvm i 1964.

Bygg-herrer Av leilighetene som fikk lånetilsagn i 1965 skulle 47% føres opp av personlige lånsökere (54% i 1964), 49% av boliglag (43%) og 4% (3%) av andre (kommuner, stiftelser etc.). Boliglagenes andel av leilighetene var således markert høyere enn i 1964, men ikke høyere enn i de nærmest foregående år. Som i tidligere år er andelen større i hovedkontorets distrikt enn i landet forøvrig og vesentlig større i byene og omegnskommunene enn i de andre kommunene. Det vises til tabellen på neste side.

Tabell II. Relativ fordeling av leilighetene etter lånsøker.

	Personlige lånsøkere	Bol.- lag	(Tilsattet NBBL.)	Andre
	%	%	%	%
<u>Distrikter</u>				
Hovedkontoret	32, 9	64, 3	(54, 3)	2, 8
Vestlandsktr.	60, 0	35, 6	(23, 2)	4, 4
Trøndelagsktr.	35, 3	53, 1	(16, 8)	11, 6
Bodökontoret	81, 0	16, 7	(12, 9)	2, 3
Hammerfestktr.	82, 4	11, 6	(~)	6, 0
<u>Kommunetyper</u>				
Byer	25, 4	71, 0	(54, 5)	3, 6
Omegn komm.	41, 6	56, 4	(38, 2)	2, 0
Andre tettgr.	77, 5	15, 6	(11, 1)	6, 9
Rene landkomm.	92, 9	1, 3	(~)	5, 8
<u>Hele landet</u>	<u>46, 9</u>	<u>48, 9</u>	<u>(36, 3)</u>	<u>4, 2</u>

b. Antall etasjer.

Ene-
boliger

For småhus var det også i 1965 en fortsatt overgang til lavere hus. Av eneboligene med tilslagn i 1965 skulle således 84% føres opp i en etasje, mot 81% i 1964 og 77% i 1963. Eneboliger i halvannen etasje og i en etasje med underetasje representerte 15% av eneboligene - 17% i 1964, mens eneboliger i to etasjer utgjorde bare 1%. Som i de nærmest foregående år er en-etasjes eneboliger sterkest representert på Øst- og Sørlandet og på Vestlandet. I 1965 utgjorde de henholdsvis 92 og 84% av alle eneboligene i de to distrikter. Det var nært det samme som i 1964. I Trøndelagskontorets og Bodökontorets distrikter økte andelen av en-etasjes eneboliger til henholdsvis 76 og 71%, mot 62-63% i 1964. I Hammerfestkontorets distrikt var økningen noe mindre med en oppgang fra 76% til 79%.

Horison-
talt delte
tom. bol.

Det kommer nå inn forholdsvis få søknader til Husbanken om lån til horisontalt delte tomannsboliger, og en stadig større del av disse bærer mer preg av enebolig enn av tomannsbolig av tradisjonell type. Hele 73% var i 1965 således i en etasje med underetasje med en full familie-leilighet på hovedplanet og en mindre leilighet i underetasjen beregnet på en mindre husstand eller på enslig person. Av de horisontalt delte tomannsboligene som fikk tilslagn i 1964, var 61% av denne typen mot 55% i 1963 og 48% i 1962.

Vertikalt
delte
tom. bol.

De årlige endringer i etasjefordelingen for de vertikalt delte tomannsboligene er ikke store, men en-etasjestypene øker stadig sin andel fra 8% i 1963, 11% i 1964 og til 14% i 1965. Det samme gjelder bygg i halvannen etasje - 16% i 1965, mot 13% i 1964 - mens en-etasjes hus med underetasje utgjorde 34% som året før. To-etasjes husene har gått tilbake fra en andel på 40% i 1964 til 36% i 1965.

Rekkehus bygges som regel i boliglags regi, og hvert prosjekt omfatter

Rekkehus som oftest mange ensartede hus. Endringene i etasjefordelingen fra år til år vil derfor bli noe mer tilfeldig, men tallene for rekkehusene i 1965 viser samme utvikling i retning av lavere hus som for de øvrige småhustypene. To-etasjes rekkehus utgjorde 54% i 1965 mot 69% av leilighetene i 1964, bygg med en etasje og underetasje 40% i 1965, 23% i 1964, mens en- og halvannen-etasjes husene fortsatt utgjorde en liten del ~ 2% og 4%.

Blokkprosjektene vil gjerne omfatte ensartede hus, og enkelte store prosjekter vil derfor ofte påvirke den prosentvise fordeling av leilighetene etter etasjeantall så variasjonene fra år til år vil være noe tilfeldig. Utviklingen i de siste seks årene framgår av oppstillingen nedenfor.

	1960	1961	1962	1963	1964	1965
	%	%	%	%	%	%
<u>Bolig-blokker</u>	3 etasjer	29	35	36	52	22
	4 "	41	41	34	32	34
	5 " og flere	30	24	30	16	44

Gjennomsnittlig etasjeantall var i 1965 4,4 i hele landet og 5,9 i Oslo mot henholdsvis 4,9 og 8,1 i 1964, og 4,0 og 4,3 i 1963.

Spesialbygg Av boligenhetene i spesialbygg med småleiligheter lå 25% i hus på en til to etasjer, 34% i hus på tre og fire etasjer, og 41% i blokker på fem etasjer eller mer.

c. Størrelsen på boligene.

I løpet av tiåret 1956-1965 øket det årlige gjennomsnittsareal for alle boligenheter under ett med 4-5 kvm. Dette gjennomsnittsareal er avhengig av den årlige fordeling på hybler, hybelleiligheter og ordinære leiligheter - en fordeling som kan variere forholdsvis meget fra år til år. For leiligheter med ordinært kjøkken øket gjennomsnittsarealet i løpet av tiåret med 9-10 kvm, for hybelleiligheter med ca. 5 kvm, mens gjennomsnittsarealet for hybler har vært forholdsvis konstant - 16-18 kvm. For de enkelte hus typer har økningen i gjennomsnittsarealet for leiligheter med ordinært kjøkken vært størst for en-etasjes eneboliger - 10 kvm i løpet av tiåret. Utviklingen 1956-1965 For halvannen-etasjes eneboliger har økningen vært ca. 4,5 kvm, for vertikalt delte tomannsboliger og rekkehus ca. 3 kvm og for blokk leiligheter 4-5 kvm. Den noe større økning i gjennomsnittsarealet for de ordinære leiligheter under ett, henger således for en del sammen med de endringer i hustypefordelingen som er nevnt foran. Nedgangen fra 1964 til 1965 i gjennomsnittsarealet for leiligheter med ordinært kjøkken - fra 78,0 kvm i 1964 til 76,9 kvm i 1965 - kan tilskrives at forholdsvis flere av disse leiligheter i 1965 var ett-roms og to-roms leiligheter.

Geogra- Tabell 3 i tabellvedlegget gir en geografisk oversikt over gjennomsnittlig fisk oversikt leilighetsstørrelse for leiligheter med ordinært kjøkken. Gjennomsnittsstørrelsen er minst i byene ~ 74,4 kvm og 3,4 rom - og størst i de rene landkommuner ~ 81,2 kvm og 3,9 rom. For omegnskommuner og andre tettgrender er gjennomsnittet henholdsvis 77,8 og 79,6 kvm på 3,8-3,9 rom. For alle kommunegrupper var gjennomsnittsstørrelsen noe mindre enn i 1964. Det forholdsvis lave gjennomsnittstall for byene henger sammen med at de fleste boligblokker blir oppført der, og leilighetene i boligblokkene er

gjennomgående markert mindre enn leilighetene i småhusene. Av denne grunn ligger da også gjennomsnittsarealet for Oslo og Bergen vesentlig lavere enn landsgjennomsnittet - henholdsvis 70,3 kvm og 72,4 kvm. For de øvrige fylker ligger gjennomsnittene fra omkring 76 kvm til 81 kvm.

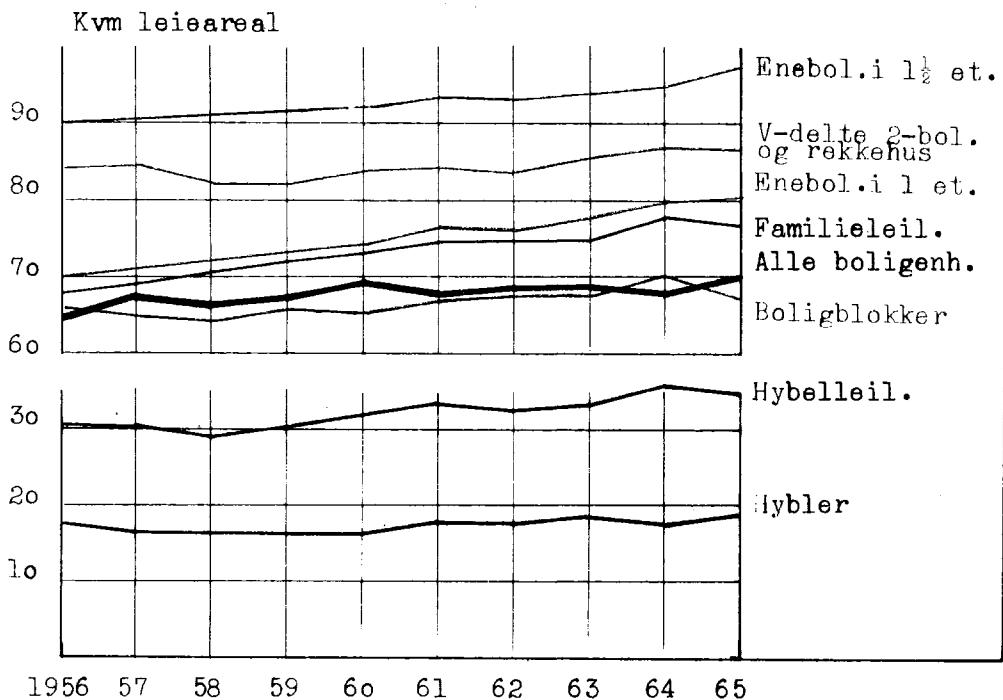


FIG. 4. GJENNOMSNITTLIG LEILIGHETSSTØRRELSE 1956 - 1965.

Oppstillingen nedenfor viser den prosentvise fordeling av leiligheter med ordinært kjøkken på arealintervaller i de siste årl.

	1960	1961	1962	1963	1964	1965
Mindre enn 70 kvm	38%	28%	26%	24%	16%	20%
70-79 kvm	32"	36"	42"	40"	28"	24"
80 kvm og mer	30"	36"	32"	36"	56"	56"

Både i 1964 og 1965 var godt over halvparten av leilighetene på 80 kvm og mer. Dette er en vesentlig höyere andel av leilighetene enn i de nærmest foregående år noe som bl.a. henger sammen med utvidelsen av arealgrensene. I 1965 var det forholdsvis flere mindre leiligheter - mindre enn 70 kvm - enn i 1964 men likevel markert mindre enn i årene før 1964. Andelen av "mellomstore leiligheter" - 70-79 kvm - utgjorde i 1965 mindre enn en fjerdedel av leilighetene.

Fordeling etter
areal

I tabell 5 i vedlegget er leiligheter med ordinært kjøkken fordelt etter arealintervaller både distriktsvis og for de enkelte hustyper. Fordelingen innen de enkelte distrikter er i høy grad avhengig av hvor sterkt de enkelte hustyper er representert. I hovedkontorets distrikt var vel 25% av leilighetene mindre enn 70 kvm, vel 25% 70-79 kvm, mens snaut halvparten var på 80 kvm og mer. I Vestlandskontorets og Tröndelagskontorets distrikt var 16% av leilighetene mindre enn 70 kvm, 24-25% 70-79 kvm, og ca. 60% på 80 kvm og mer. I Tröndelagskontorets distrikt var imidlertid hele 23% på 90 kvm og mer mot henholdsvis 8 og

10% i hovedkontorets og Vestlandskontorets distrikter. I Bodökontorets distrikt var hele 75% av leilighetene på 80 kvm og mer og 20% på 90 kvm og mer. I alle disse distrikter var det imidlertid forholdsvis færre leiligheter på 90 kvm og mer og forholdsvis flere på mindre enn 70 kvm enn i 1964. I Hammerfestkontorets distrikt er leilighetene gjennomgående blitt noe større enn tidligere - 57% var på 80 kvm og mer mot 37% i 1964. For byene under ett var 25% av leilighetene mindre enn 70 kvm, 29% 70-79 kvm og 46% 80 kvm og mer, dvs. praktisk talt samme fordeling som i 1964. I omegnskommunene var hele 30% (12% i 1964) av leilighetene mindre enn 70 kvm, 19% (25%) 70-79 kvm og 51% (63%) 80 kvm og mer. I de rene landkommuner var bare 6% (5%) mindre enn 70 kvm, 17% 70-79 kvm og 77% (71%) 80 kvm og mer.

De fleste av leilighetene i småhus har et areal som ligger forholdsvis nær arealgrensen for hustypene. De fleste eneboliger på ett plan hadde således et areal på 75-80 kvm - arealgrensen var i 1965 80 kvm - de fleste eneboliger på to plan hadde et areal på over 90 kvm - arealgrense 100 kvm - og de fleste leilighetene i vertikalt delte tomannsboliger og rekkehus i to plan var på 85 til ca. 90 kvm - arealgrensen var 90 kvm. Dette kan ikke leses ut av tabell 5, idet arealintervallene er på 10 kvm. Av tabellen vil en således finne at hele 77% av eneboligene på ett plan er på 80-89 kvm. Nesten alle disse eneboliger er på 80 kvm eller noe i overkant av 80 kvm, noe som for så vidt kommer til uttrykk i gjennomsnittsstørrelsen for denne hustypen - 80,3 kvm. For boligblokkene er det en større spredning i fordelingen. I 1965 var 22% (i 1964 18%) av leilighetene mindre enn 60 kvm, 15% (18%) var på 60-69 kvm, 41% (45%) 70-79 kvm og 22% (19%) 80 kvm og mer.

Arealfordeling - Hustyper Fig. 5 på neste side viser den årlige prosentvise fordeling etter antall rom (eksl. kjøkken) for samtlige boliger - også hybelleiligheter og hybler - som fikk tilgang om lån fra Husbanken i tidsrommet 1950-1965. Kolonnen til høyre viser samme fordeling av boligbestanden i landet ved folketellingen i 1960. Den mest iøynefallende forskjell mellom fordelingen av de husbankfinansierede leiligheter og boligbestanden i 1960 er den sterke konsentrasjon på tre- og fire-roms leiligheter i husbankboligene. Gjennom hele perioden som figuren omfatter, utgjorde disse leilighetstyper mellom 67 og 75% av boligene med husbanktilsagn mot bare 45% av boligbestanden i 1960. Videre nevnes at det i dette tidsrom var det en betydelig overgang fra tre-roms til fire-roms leiligheter. Dette henger sammen med de nevnte endringer i hustypefordelingen - fra horisontalt delte to- og firemannsboliger med stort sett tre-roms leiligheter til eneboliger og vertikalt delte flerfamiliehus med overveiende fire-roms leiligheter. Det har imidlertid også funnet sted en relativ økning av fire-roms leiligheter i boligblokker. I de siste årene har de små boligenhetene - boliger på ett rom med eller uten eget kjøkken - også utgjort en litt større andel av leilighetene med husbanktilsagn enn i boligbestanden i 1960. To-roms leiligheter og leiligheter på fem eller flere rom er dog vesentlig sterkere representert i boligbestanden enn blant de leiligheter som Husbanken har finansiert.

Fordeling etter antall rom

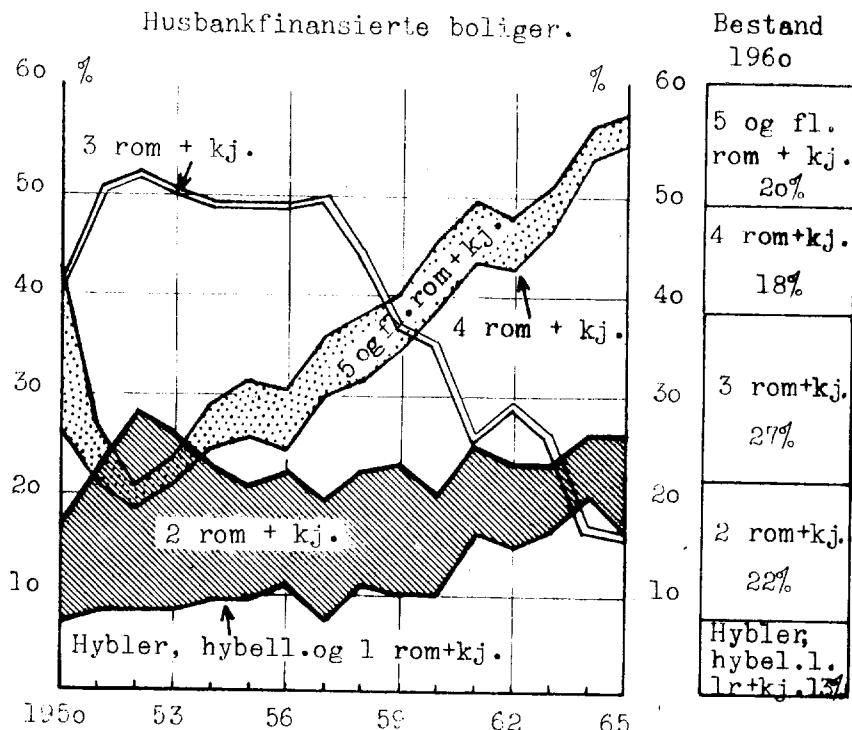


FIG. 5. BOLIGER FORDELT ETTER ANTALL ROM
- RELATIV FORDELING.

Oppstillingen nedenfor viser leiligheter med ordinært kjøkken med låne-tilsagn i de siste fem år fordelt etter antall rom.

	<u>1961</u>	<u>1962</u>	<u>1963</u>	<u>1964</u>	<u>1965</u>
Leiligheter på					
1 og 2 rom og kj.	13	12	12	10	15
3 rom og kjøkken	31	33	29	20	19
4 rom og kjøkken	50	48	53	66	62
5 og fl. rom og kj.	6	7	6	4	4

I tabell 4 i vedlegget er leilighetene med tilsagn i 1965 fordelt etter antall rom både for hele landet under ett, innen de enkelte distrikter og kommunegrupper og for de enkelte hustyper.

d. Ytterveggskonstruksjonene.

I tabell 6, del A, i vedlegget er leiligheter i mindre hus med ordinært kjøkken - unntatt spesialboliger for eldre, sykehuspersonale etc. - prosentvis fordelt på hovedgrupper av ytterveggskonstruksjoner. Andelen av leiligheter i småhus som bare føres opp i trekonstruksjoner, var i 1965 Bindingsverkh 91% (i 1964 92%). Med få unntak (reisverk - laftehus) føres disse hus opp i lett bindingsverk. Praktisk talt alle bindingsverkh (99,7%) hadde isolasjonsfyll - stort sett mineralull - i hulrommet mellom stenderne, noe som normalt gir meget god varmeisolasjon. Så sent som i 1956 hadde bare 27% av leiligheter i bindingsverkh isolasjonsfyll i hulrommet. I 1959 var prosenten kommet opp i 84% og i 1962 98%.

Resten av småhusleilighetene - 9%, mot 8% i 1964 og 13% i 1963 - skulle

Småhus
i mur

föres opp i mur eller i mur/bindingssverk. Denne siste kombinasjonen, som gjerne består i at gavlene föres opp i mur og langsidene i bindingsverk, var planlagt brukt for 43% av de småhusleilighetene som ikke var i trehus, mens 36% skulle föres opp i lettbetong og 21% i teglstein eller cementstein. De fleste småhus i mur og kombinasjon mur/bindingssverk blir oppført i fylkene omkring Oslofjorden, i Hedmark og Oppland, og Bergen og Hordaland.

Bolig-
blokker

Tabell 6, del B, viser fordelingen etter ytterveggskonstruksjon for leiligheter med ordinært kjøkken i vanlige boligblokker (bygg med spesialboliger også her holdt utenfor). Den mest nytte konstruksjon i senere år har vært skjelettkonstruksjonen - gavler og tverrgående vegg i betong, langvegger i bindingsverk eller lettbetong. I 1965 presenterte hus som föres opp i skjelettkonstruksjon 65% av blokkleilighetene. Dette er en litt større andel enn i 1964 - 63%. Av leilighetene var 29% (26% i 1964) i rene betonghus og 6% (9%) i teglsteinhus. En liten rest av leilighetene var i hus som oppføres i lettbetong.

Spesial-
bygg

Av boligenhetene i spesialbygg med små leiligheter lå 84% i murhus og resten i godt isolert bindingsverkhus. Dette er praktisk talt samme fordeling som i 1964. Av boligene i murhus skulle 62% föres opp i skjelettkonstruksjon, 6% i kombinasjon mur/bindingssverk og resten med alle yttervegger i teglstein, betong eller lettbetong.

e. Utstyr.

Bad og
vann-
klosett

Bare 18 av alle leilighetene som det ble gitt lånetilsagn til i 1965, var planlagt uten bad eller vannklosett. Av disse var 10 eneboliger og 1 ombygningsleighet i Finnmark. Videre var 22 av leilighetene planlagt med bare bad eller bare vannklosett og 156 uten særskilt bad og vannklosett til hver leilighet, men med adgang til begge deler. Det hører således nå til det rene unntak at en leilighet Husbanken gir lån til, ikke skal ha innredet bad og vannklosett. Noen småleiligheter for enslige (for gamle, sykehuspersonale m.v.) skulle ha eget vannklosett, men bad felles med en eller flere leiligheter.

Opp-
varming

Nesten alle småhusleiligheter er planlagt med kombinert elektrisk- og ovnsoppvarming (ovn eller kamin, oftest i stuen). Bare i enkelte tilfelle installeres det sentraloppvarming. I boligblokker var vel halvparten av leilighetene planlagt med sentralvarme i 1965. Dette forhold varierer endel fra år til år, også innen de enkelte landsdeler. De leiligheter som ikke har sentraloppvarming, har som regel elektrisk oppvarming med et ildsted i tillegg.

Tabell III. Andel av leilighetene i boligblokker med sentraloppvarming¹⁾

År	Hoved-ktr. %	Vestlands- ktr. %	Bodö- ktr. %	Hele landet %
1965	59, 6	73, 3	13, 9	51, 3
1964	62, 0	75, 6	-	58, 9
1963	23, 2	63, 6	20, 9	26, 8
1962	49, 2	60, 7	44, 9	44, 7
1960	58, 6	54, 6	-	52, 6

1) I Trøndelagskontorets og Hammerfestkontorets distrikter er det ikke ført opp blokker med sentralvarmeanlegg.

C. BYGGEKOSTNADENE OG UTVIKLINGEN I DEM

a. Utviklingen i materialprisene og lønningene.

Byggekostnadsindeksene for trehus (Husbankens indeks) og for blokker (A/S Stormbulls indeks for murhus) steg med henholdsvis 5,9 % og 4,1 % i det tidsrom da de fleste byggebudsjetten ble satt opp, dvs. fra oktober 1964 til september 1965.

Ökningen i indeksene var størst i den første del av denne perioden.

Bygge-kostnads-indeksene fra oktober 1964 til mars 1965 øket således indeksene med henholdsvis 5% og 3%, mens endringene fra mars til september var forholdsvis små - ca. 1% for begge indeksene. Det må derfor regnes med at det meste av kostnadsökningen i perioden er kommet med i budsjettene for de fleste av de prosjekter som fikk lånetilsagn i 1965. For perioden (oktober 64 - september 65) under ett lå Husbankens indeks (basis 1. januar 1961) på gjennomsnittlig 120,8. Det er en ökning på 7,3 % fra gjennomsnittsnivået i tilsvarende periode 1963-64. Den tilsvarende stigning for Stormbulls indeks for murhus var 5,8 %.

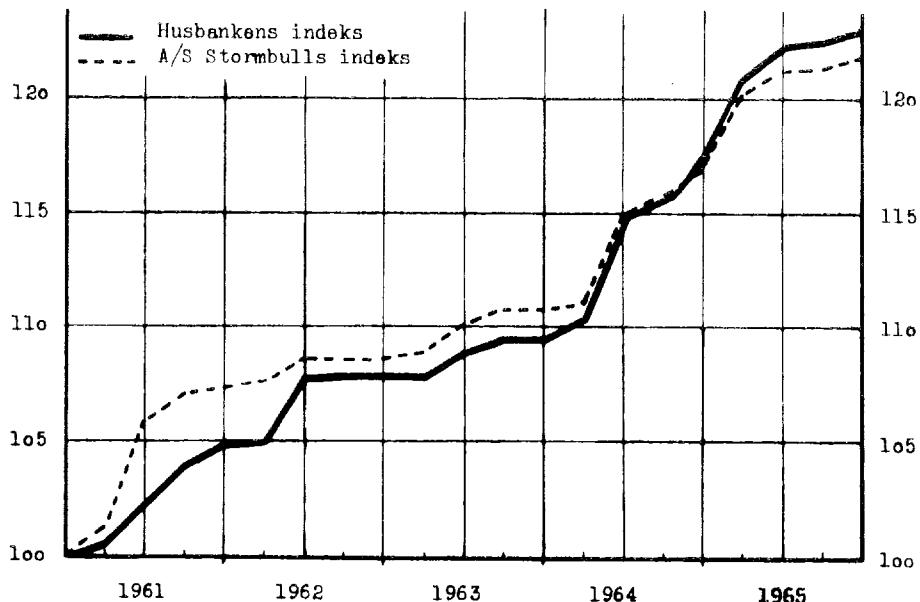


FIG. 6. HUSBANKENS INDEKS FOR SMÅHUS I TRE OG A/S STORMBULLS INDEKS FOR BOLIG I MUR OG BETONG I OSLO

Om lag 70% av ovennevnte indeksökning skyldtes prisstigning på materialer. Nesten halvparten av denne del av indeksökningen skyldtes at prisene på trelast gikk opp med ca. 8,5 % i januar 1965. Det var videre en ganske markert ökning i prisene for innredningsarbeider fra fabrikk og for rörleggermaterialer. Prisökningene her representerte henholdsvis 30- og 15% av indeksökningen som fölge av endringer i materialprisene. Förövrig var det en viss stigning i prisene på en rekke materialer. När det gjelder utsiktene for 1966 nevnes att tömmerprisene for hogstsesongen

1965-66 er satt noe lavere enn i foregående sesong. Andre faktorer - som økte lønnsutgifter, økte transportutgifter, mindre hogstkvantum - kan påvirke prisene i motsatt retning.

I indeksene regnes det med tariffert arbeidslønn med tillegg for reiseutgifter, sosiale utgifter etc. Om lag 30% av indeksstigningen skyldtes økning på ca. 3,6 % i lønnstariffene i februar 1965. Ifølge Statistisk Sentralbyrås lønnsstatistikk steg imidlertid den gjennomsnittlige timefortjeneste for voksne menn i byggevirksomhet med nesten 10% fra 3.kv.

Lönningene 64 til 3.kv. 65. Stigningen i timefortjenesten utover det tariffendringene skulle tilsi, henger sannsynligvis sammen dels med bruk av höyere lønnssatser enn de tarifferte og dels med øket effektivitet i byggesektoren. Som nevnt foran skal boligbyggingen i 1966 sökes øket med minst 2.000 leiligheter i forhold til 1965, og det er grunn til å tro at dette forhold vil medføre at presstendensene i byggesektoren - i hvert fall i enkelte områder - heller vil øke enn avta.

b. Byggekostnadene uten tomt.

Tallene som er brukt i dette avsnittet refererer seg til boligbygg med familieleiligheter - unntaksvist også med noen få hybler, hybelleiligheter eller noe areal til annet formål enn bolig. Disse boligbyggene 1952-1965 representerte i 1964 90% av den samlede tilgang på husbankfinansierede leiligheter. Storparten av de øvrige leilighetene lå i spesialbygg for enslige, pensjonister etc., jfr. tabell 13 i vedlegget.

Fig. 7 på s.14 viser de gjennomsnittlige budsjetterte byggekostnader pr. leilighet for mindre boligbygg og for boligblokker i tidsrommet 1952-1965. Figurens venstre del viser kostnadene pr. leilighet og figurens höyre del kostnadene pr. kvm leieareal. Kostnadene pr. leilighet var helt fram til og med 1962 lavere for mindre boligbygg enn for boligblokker, men både i 1963, 1964 og i 1965 var kostnadene pr. leilighet i de mindre boligbygg gjennomsnittlig höyere enn i boligblockene. Grunnen til at kostnadene for de mindre boligbygg er steget sterkere enn kostnadene for boligblokker, er først og fremst den foran omtalte forökning. skyvning i hustypefordelingen - fra horisontalt delte to- og firemannsboliger til de större og bruksmessig bedre - men også vesentlig dyrere - eneboliger og vertikalt delte flerfamiliehus. I noen grad skyldes dog den noe sterkere kostnadsökning for de mindre boligbygg at prisene på trelast har steget noe sterkere enn prisene på andre bygningsmateriale og at bedringen i utstyrssstandarden har vært størst for leilighetene i de mindre hus - betydelig ökning i andelen av leiligheter med eget bad og vannklosett, bedre kjøkkeninnredning og elektriske anlegg. Når det gjelder kostnadene pr. kvm har forskjellen i utviklingen for mindre boligbygg og for boligblokker ikke vært så stor. Dette henger sammen med at ökningene i gjennomsnittsarealet har vært vesentlig større for småhus - fra 64,4 kvm i 1952 til 82,1 kvm i 1965 - enn for blokker - fra 60,8 til 66,9 kvm.

Ökning i kostnadsindeksene I perioden 1952-1965 har kostnadene pr. leilighet - leiligheter i blokker og mindre boligbygg under ett - øket fra kr. 32.400 til kr. 58.400, dvs. en ökning på kr. 26.000 eller 80%. Til sammenlikning nevnes at A/S Stormbulls indeks for trehus og murhus i samme tidsrom øket

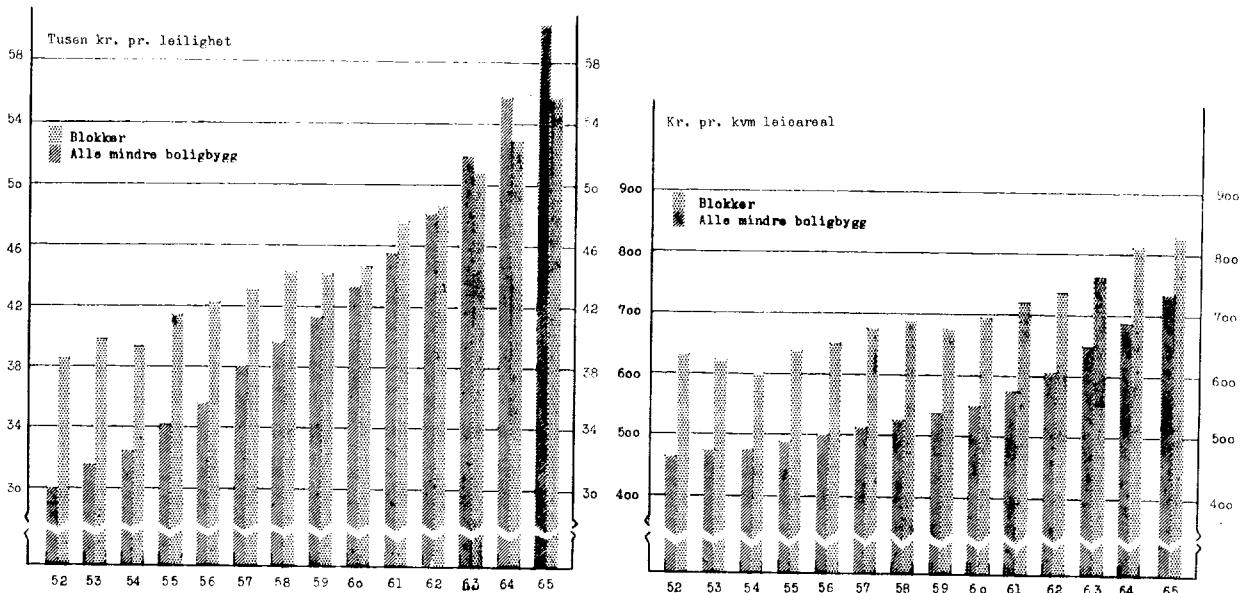


FIG. 7. GJENNOMSNITTLIGE BYGGEKOSTNADER PR. LEILIGHET OG PR. KVM LEIEAREAL I ÅRNEK 1952-1965.

med henholdsvis 60 og 40%. Den noe større økning i kostnadene for husbankleilighetene henger hovedsaklig sammen med hustypeforskyvninger og standardforbedringer. Den gjennomsnittlige årsinntekt for voksne menn i industri steg imidlertid i løpet av perioden hele 112%. Forholdet mellom byggekostnadene pr. leilighet og inntekten for industriarbeidere har derfor gått noe ned. I 1952 var dette forholdstallet nesten 3,5 %, i 1965 var det kommet ned i 2,9. Spesielt for boligblokker i Oslo var dette tall i 1965 2,5 mot hele 3,8 i 1952, altså ett noe sterkere fall enn for alle leiligheter under ett. Det vises forøvrig til tabell IV. I denne tabell er industriarbeiderinntekten beregnet på grunnlag av oppgaver fra Statistik Sentralbyrå over gjennomsnittlig timefortjeneste og antall arbeidstimer i året. Industriarbeiderinntekten i Oslo er satt 10% høyere enn for landet under ett.

Lönnssökning

Tabell IV. Gjennomsnittlige byggekostnader uten tomt pr. leilighet, og gjennomsnittlig årsinntekt for mannlige industriarbeidere 1952-1965.

År	Hele landet, alle familieleiligheter				Oslo, leil. i boligblokker		
	Bygge- kostnader	Indu- striarb. inntekt 2 : 3	Indu- striarb. inntekt 2 : 3	Bygge- kostnader	Indu- striarb. inntekt 5 : 6	Indu- striarb. inntekt 5 : 6	
			1				
1952	32.400	9.400	3,45	39.200	10.350	3,79	
1953	34.200	9.850	3,47	39.800	10.825	3,68	
1954	34.500	10.350	3,33	40.600	11.375	3,57	
1955	36.700	10.925	3,36	42.800	12.025	3,56	
1956	38.000	11.775	3,23	44.100	12.950	3,41	
1957	39.900	12.525	3,18	44.100	13.775	3,20	
1958	41.200	13.075	3,15	45.300	14.375	3,15	
1959	42.300	13.475	3,14	44.700	14.825	3,01	
1960	43.700	14.050	3,11	44.200	15.450	2,86	
1961	46.300	14.950	3,10	48.200	16.450	2,93	
1962	48.300	16.350	2,95	50.300	17.975	2,80	
1963	51.400	17.200	2,99	51.900	18.925	2,74	
1964	54.800	18.300	2,99	54.100	20.125	2,69	
1965	58.400	19.950	2,93	55.700	21.950	2,54	

Byggekostnadene for mindre hus med lånetilsagn fra Husbanken i 1965 var gjennomsnittlig kr. 60.500 regnet pr. leilighet, dvs. kr. 4.800 eller 8,6 % mer enn i 1964. Dette er en ökning på vel kr. 400 mer enn det indeksökningen skulle tilsi, en ekstraökning som dog nesten i sin helhet kan tilskrives at gjennomsnittsstörrelsen på leilighetene i mindre hus var noe större i 1965 enn i 1964. Gjennomsnittlige byggekostnader pr. leilighet i boligblokker belånt i 1965 öket fra 1964 med kr. 2.800 eller 5,3 % til kr. 55.700, dvs. noe mindre enn det indeksökningen skulle tilsi. Også her er gjennomsnittsstörrelsen på leilighetene noe större i 1965 enn i 1964.

Utviklingen 1964-1965 Det må dessuten tas hensyn til at standardbedringene synes å fortsætte slik at de belånte leiligheter i 1965 - både i mindre hus og i boligblokker - gjennomgående har noe bedre og dyrere utstyr enn i 1964. Når hensyn tas til disse standardforbedringene, synes kostnadsutviklingen såvel for mindre hus som for boligblokker å ha vært noe gunstigere enn det indeksökningen skulle tilsi. Denne utviklingen kan antagelig for en stor del tilskrives rasjonalisering. Ökningen i kostnadsgjennomsnitte har dog vekslet noe fra sted til sted og fra hustype til hustype.

Tabell V. Gjennomsnittstall pr. leilighet i 1964 og 1965.

	Gjennomsnittstall pr. leilighet		Prosentvis endr.		
	1964		1965	%	
	Kostn.	Störrelse	Kostn.	Störrelse i kostn.	
	Kr.	Kvm l. a.	Kr.	Kvm l. a.	%
Småhus i tre	55.500	81,8	60.600	82,3	9,2
Herav:					
Eneboliger i 1 et.	55.200	79,4	60.500	80,3	9,6
Andre eneboliger	57.800	95,3	63.100	96,9	9,2
H-delte tom. boliger	42.000	63,6	43.200	63,1	2,9
V-delte tom. boliger	57.000	87,7	60.800	88,2	6,7
Rekkehus	58.500	86,2	67.000	87,5	14,5
Småhus i mur	57.900	80,3	60.900	80,7	5,2
Boligblokker	52.900	65,2	55.700	66,9	5,3
<u>Alle boligbygg</u>	<u>54.800</u>	<u>76,2</u>	<u>58.400</u>	<u>76,8</u>	<u>6,6</u>

Enetasjes eneboliger i tre representerte i 1965 33% (33% også i 1964) av alle belånte leiligheter med ordinært kjøkken. Störrelsen på boligene avvek forholdsvis sjeldent mer enn 3-4 kvm fra landsgjennomsnittet på vel 80 kvm, og med få unntak skulle eneboligene føres opp av personlige lånsökere. De gjennomsnittlige byggekostnader for hele landet under ett var i 1965 kr. 60.500, dvs. en stigning på kr. 5.300 eller 9,6 % fra foregående år. Kostnadsökningen fra 1963 til 1964 var kr. 3.600 eller 7%. Bodökontorets distrikt hadde også i 1965 de höyeste byggekostnader - gjennomsnittlig kr. 64.000 pr. enebolig, dvs. en ökning fra 1964 på 8%. I Vestlandskontorets distrikt var gjennomsnittskostnadene kr. 60.700, dvs. en ökning på 12%, i hovedkontorets distrikt kr. 59.700 eller 9% ökning, i Tröndelagskontorets distrikt kr. 57.000 eller 5% ökning og i Hammerfestkontorets distrikt kr. 56.200 eller 11% ökning fra 1964. Gjennomsnittskostnadene innen de enkelte kommunegrupper, byer, omegnskommuner og andre tettgrender lå på mellom kr. 61.200 og kr. 62.000. I de renelandkommuner var gjennomsnittskostnadene kr. 57.900.

Andre eneboliger For andre eneboliger i tre - ikke fullt 1.000 eller i underkant av 6% av leiligheter med ordinært kjøkken - var gjennomsnittskostnadene kr. 63.100, dvs. kr. 5.300 eller vel 9% høyere enn i 1964. Gjennomsnittsarealet var ikke fullt 97 kvm eller 1,6 % mer enn foregående år. De geografiske variasjonene var stort sett de samme som nevnt for en-etasjes eneboliger, men forskjellen mellom byggekostnadene i de ulike kommunegrupper var noe større - mellom byer og rene landkommuner kr. 11.800 mot for eneboliger i en etasje kr. 3.300. I 1964 var forskjellen kr. 6.800.

Vertikalt delte tom.bol. Gjennomsnittlige byggekostnader pr. leilighet i vertikalt delte tomannsboliger steg med kr. 3.800 eller knapt 7% til kr. 60.800. Det var en forholdsvis beskjeden økning i gjennomsnittsarealet fra foregående år - o,5 kvm. De vertikalt delte tomannsboligene representerer bare vel 3% av samtlige leiligheter med ordinært kjøkken.

Rekkehus Tallene for rekkehuseleligheter i tre refererte seg stort sett til boliglagsprosjekter med til dels mange leiligheter i hver lånesak. Det kan derfor bli nokså store utslag i gjennomsnittene. I alt representerer disse leilighetene snaut 5% av leilighetene med ordinært kjøkken. For landet under ett var de gjennomsnittlige byggekostnadene pr. leilighet kr. 67.000, dvs. kr. 8.500 eller 14,5 % høyere enn i 1964. For Øst- og Sørlandet utenom Oslo og omegn var gjennomsnittskostnadene noe lavere enn landsgjennomsnittet - kr. 60.700 og økningen fra foregående år var kr. 3.500 eller 6%. I Oslo og omegn var gjennomsnittskostnadene kr. 74.100 eller hele kr. 12.000 eller vel 19% høyere enn i 1964. I de øvrige avdelingers distrikter lå gjennomsnittskostnadene mellom kr. 67.000 og kr. 70.400 (i 1964 kr. 59.400 og kr. 60.400). Det er forholdsvis få leiligheter i disse distrikter slik at sammenlikning med foregående år er vanskelig.

Småhus i mur Småhus i mur omfatter forholdsvis få leiligheter - i alt snaut 5% av samtlige leiligheter med ordinært kjøkken - og det er derfor ikke gitt spesifikasjoner for de enkelte hustyper. Gjennomsnittlige kostnader pr. leilighet var kr. 60.900, dvs. kr. 3.000 eller vel 5% høyere enn i 1964. Gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene var praktisk talt den samme begge år. Nesten to tredjedeler av leilighetene skulle føres opp på Øst- og Sørlandet. For Oslo og omegn var gjennomsnittskostnadene kr. 65.200 eller kr. 1.100 mer enn i 1964, og for resten av Øst- og Sørlandet var gjennomsnittskostnadene kr. 56.700 og 2.200 høyere enn foregående år. På Vestlandet lå gjennomsnittskostnadene på ca. kr. 65.000, i Trøndelag på ca. kr. 57.000 og i Nord-Norge på ca. kr. 62.000.

Det vises forøvrig til tabell 8 i vedlegget som gir de gjennomsnittlige kostnader pr. leilighet for enkelte hustyper etter distrikter og kommunegrupper, og til tabell 10 i vedlegget, som bl.a. inneholder byggekostnads-tall for mindre hus oppført av boliglag med spesifikasjoner for enkelte hustyper og kommuner.

Geografisk oversikt Tabell 7 i vedlegget gir gjennomsnittlige byggekostnader uten tomt pr. leilighet i mindre boligbygg - både mur og trehus - i enkelte fylker og kommunegrupper. Kostnadstallene i denne tabell er sterkt påvirket av hustypefordelingen i den leilighetsmassen som de enkelte gjennomsnittene

refererer seg til. Forskjellen i tallene mellom de enkelte fylker, kommunegrupper og distrikter gir derfor ikke uten videre uttrykk for tilsvarende forskjell i kostnadsnivået. De høyeste gjennomsnittstall finner en for Oslo med kr. 72.500 (kr. 70.400 i 1964), deretter følger Bergen med kr. 68.200 (kr. 63.300) og Akershus med kr. 65.200 (kr. 58.100). I Hordaland, Sogn og Fjordane, Møre og Romsdal, Nordland og Troms lå fylkesgjennomsnittene mellom kr. 60.000 og kr. 62.300. De laveste kostnadsgjennomsnitt finner en for Telemark - kr. 54.500 - og Aust-Agder - kr. 55.400. De øvrige fylkesgjennomsnitt ligger mellom kr. 57.000 og kr. 60.000. Gjennomsnittskostnadene for byene under ett var kr. 62.100 (kr. 57.400 i 1964) og for rene landkommuner kr. 57.200 (kr. 52.700), dvs. en forskjell mellom by og land på kr. 4.900 mot kr. 4.700 i 1964.

Bolig-blokkene For boligblokkene var de gjennomsnittlige kostnader pr. leilighet kr. 55.700, dvs. kr. 2.800 eller 5,3 % høyere enn i 1964. Kostnads-gjennomsnittshøyere enn landsgjennomsnittet finner en bare for Oslo og omegn for byene i Østfold og Vestfold (kr. 58.000-59.000 pr. leilighet) og i Nordland hvor kostnadsgjennomsnittet i byene lå på hele kr. 66.200 og i omegnskommunene på kr. 58.000-61.000. I alle disse områder var gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene større enn for landet under ett. Gjennomsnittkostnadene i Bergen var kr. 52.700 pr. leilighet og i omegnskommunene kr. 46.400 pr. leilighet. Gjen-nomsnittsstørrelsen på leilighetene i Bergen var 68,0 kvm, dvs. noe høyere enn for landet under ett, mens gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene i omegnskommunene bare var 56,6 kvm. I Trondheim var gjennomsnittskostnadene kr. 52.900 og gjennomsnittsstørrelsen 64,5 kvm. I 1964 var gjennomsnittskostnadene her kr. 7.000 høyere, men gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene var da 77 kvm eller 12,5 kvm større enn i 1965. Det vises forøvrig til tabell 11 i ved-legget.

Blokker i Oslo For Oslo er det utarbeidet en kvartalsvis oversikt over kostnadene for nye blokkprosjekter, jfr. tabell 14 i vedlegget. Oppgavene omfatter her alle leiligheter i de nye lånesaker hvor fullt tiltsagn er inn-vilget i løpet av året, altså ikke saker hvor første deltilsagn ble inn-vilget i 1964 og 2. eller 3. deltilsagn er innvilget i 1965. Tallene vil derfor være noe forskjellige fra de som er nevnt for Oslo i tabell 11.

De gjennomsnittlige kostnader pr. leilighet for året under ett var kr. 59.800, dvs. kr. 4.300 eller snaut 8% høyere enn i 1964. Gjen-nomsnittsarealet var 64,5 kvm mot 63,6 kvm i 1964. Det går ellers fram av tabellen at 30% av leilighetene (95% i 1964) var i blokker med gavler i betong og langvegger i bindingsverk, 59% (5%) i blokker av lettbetong eller betong og 11% (0%) i blokker som skulle føres opp i skallmur. Videre skulle 97% av leilighetene (89%) ha sentraloppvarme. Vel 57% (64%) av leilighetene skulle ligge i høyblokker.

c. Tomtekostnadene

Mangel-fulle opp-lysninger Tomtekostnadene - slik som de registreres i Husbankens statistikk - omfatter foruten råtomprisen (inkl. kapitalisert festeavgift), også opparbeidingskostnader for vei, vann og kloakk helt fram til bygge-gruben. I mange tilfelle dekker imidlertid kommunen en del av opp-

arbeidingskostnadene, og for disse utgifter får banken lite av opplysninger. Tomtene kan ofte være kjøpt eller festet ett eller flere år før lånetilsagn gis, eventuelt kan de være overdratt/bortfestet fra kommunen for selvkostende. De oppgitte tomtepriser for personlige lånsökere er sikkert også i en viss utstrekning bl.a. påvirket av salg mellom slektringer. Husbankens tall for tomtekostnader gir derfor ikke noe godt uttrykk for de aktuelle prisene på tomtemarkedet. Derimot kan de til en viss grad belyse utviklingen i tomteprisene.

Tomte-kostnader pr. leil. Tomtekostnadene øket fra gjennomsnittlig kr. 5.800 pr. leilighet i 1964 til kr. 6.400 pr. leilighet i 1965, dvs. en økning på kr. 600 eller vel 10%. Prosjekter med hovedsaklig boliger for en-persons husstander etc. er holdt utenfor. Denne økning er noe mindre enn den som ble registrert i de nærmest foregående år. Fra 1963 til 1964 øket således de gjennomsnittlige tomtekostnader pr. leilighet med kr. 700 og fra 1962 til 1963 med kr. 1.000. For hus som føres opp av personlige lånsökere var gjennomsnittlige tomtekostnader pr. leilighet i 1965 kr. 7.000 eller kr. 800 höyere enn i 1964. Vestlandskontoret hadde de höyeste tomtekostnadene pr. leilighet ~ kr. 9.300 (kr. 8.000 i 1964), deretter kom hovedkontoret med kr. 6.700 (kr. 6.100), Tröndelagskontoret med kr. 6.500 (kr. 6.100), Bodökontoret med kr. 5.700 (kr. 4.900) og Hammerfestkontoret med kr. 2.500 (kr. 2.400). For mindre hus som ble fört opp av boliglag var de gjennomsnittlige tomtekostnader kr. 8.200 eller kr. 700 höyere enn i 1964 og for boligblokker kr. 5.100 eller kr. 600 höyere enn i 1964.

d. Overskridelse av byggebudsjettene.

For de lånesakene som ble gitt lånebevilgning i 1965, er overskridelsesprosenten beregnet - differensen mellom regnskapstallene og budsjettallene for anleggskostnadene i prosent av budsjettallene. De beregnede overskridelsene kan være usikre, dels fordi de byggeregnskaper som mange personlige lånsökere fører, ikke er fullstendige, og endel av disse lånsökere derfor bare oppgir byggebudsjettall i konverteringssöknaden, dels også fordi noen konverteringssöknader sendes Husbanken för endelige regnskaper foreligger. Det er derfor grunn til å tro at overskridelser forekom hyppigere og i noen saker var större enn det er registrert. Avvikene mellom byggeregnskap og - budsjett skyldes, foruten pris- og lönnsendringer i byggeperioden, bl.a. ufullständig byggebeskrivelse, mindre endringer i byggeplanene (dyrere/billigere kjökkeninnredninger, oppvarmingsmåte, elektriske installationer etc.) og uforutsette kostnader/besparelser (værforhold, grunnforhold etc.). I tabellen på neste side er de saker hvor det i byggetiden ble foretatt forholdsvis store endringer i planene, holdt utenfor.

Tabell VI. Relativ fordeling av bevilningssakene etter overskridelsesprosent.

Lånekontorer/ Lånsökere/ "Byggetid"	Antall saker	Overskridelse i %				10 og mer
		Under 1	1, 0-4, 9	5, 0-9, 9		
Hele landet	6.610	32	22	18	28	
<u>Lånekontorer</u>						
Hovedkontoret	2.404	37	24	19	20	
Vestlandskontoret	1.905	24	20	19	37	
Trøndelagskontoret	588	40	25	19	16	
Bodökontoret	1.352	34	19	15	32	
Hammerfestkontoret	361	25	11	19	45	
<u>Lånsökere</u>						
Pers. lånsökere	6.401	32	21	18	29	
Boliglag	155	21	31	33	15	
Kommuner, stiftelser m. v. (spes. bol.)	54	39	28	15	18	
<u>"Byggetid"</u>						
Tilsagn gitt før 1.7.63	1.118	25	18	21	36	
Tilsagn gitt etter 1.7.63	5.492	34	22	18	26	

Av samtlige bevilningssaker som tabellen omfatter, hadde 32% ingen overskridelser eller overskridelser som var mindre enn 1,0%; i noen saker var regnskapstallene endog lavere. I 22% av sakene var det en overskridelse på mellom 1 og 5%, i 18% mellom 5 og 10% og i 28% av sakene var overskridelsene 10% eller mer. Dette er praktisk talt samme fordeling som for bevilningssakene i 1964.

Når det gjelder de enkelte kontorer, viser sakene for Trøndelagskontoret de minste overskridelser. For hele 40% (43% i 1964) av sakene var overskridelsene her mindre enn 1%, og for bare 16% (20%) av sakene var overskridelsene 10% eller mer. De tilsvarende tall var ved hovedkontoret 37% (43%) mindre enn 1% og 28% (16%) 10% eller mer, ved Bodökontoret 34% (33%) og 32% (34%), ved Vestlandskontoret 24% (26%) og 37% (28%), og ved Hammerfestkontoret 25% (20%) og 45% (46%). Det var således en markert økning i store overskridelser (10% og mer) fra 1964 til 1965 ved hovedkontoret og Vestlandskontoret.

Fordelingen etter lånsökere viser at boliglagssakene hadde relativt færre store overskridelser og også færre med ingen eller små overskridelser enn saker fra personlige lånsökere og fra kommuner, stiftelser m. v. Som en kunne vente var det forholdsvis flere og større overskridelser i saker med lang byggetid (tilsagn gitt før 1.7.63) enn for saker med kortere byggetid.

D. FINANSIERINGEN.

a. Oversikt over finansieringen.

Husbankens tilsgnsramme for 1965 ble i nasjonalbudsjetten fastsatt til 614 mill. kr. i rentebærendelån. Ved kongelig resolusjon av 9. juni 1965 ble denne ramme øket med 10 mill. kr. til 624 mill. kr. Det ble regnet med at den samlede ramme skulle strekke til for 18.150 leiligheter, dvs. at gjennomsnittslån pr. leilighet var anslått til kr. 34.400. Ved månedsskiftet november/desember ble rammen ytterligere utvidet ved overføring av 16 mill. kr. fra Busstadbankens innvilgningsbudslett, idet denne bank ikke kunne nytte den tildelte ramme for lån til nye boliger fullt ut. Husbankens samlede tilsgnsramme for rentebærende lån i 1965 ble etter dette 640 mill. kr.

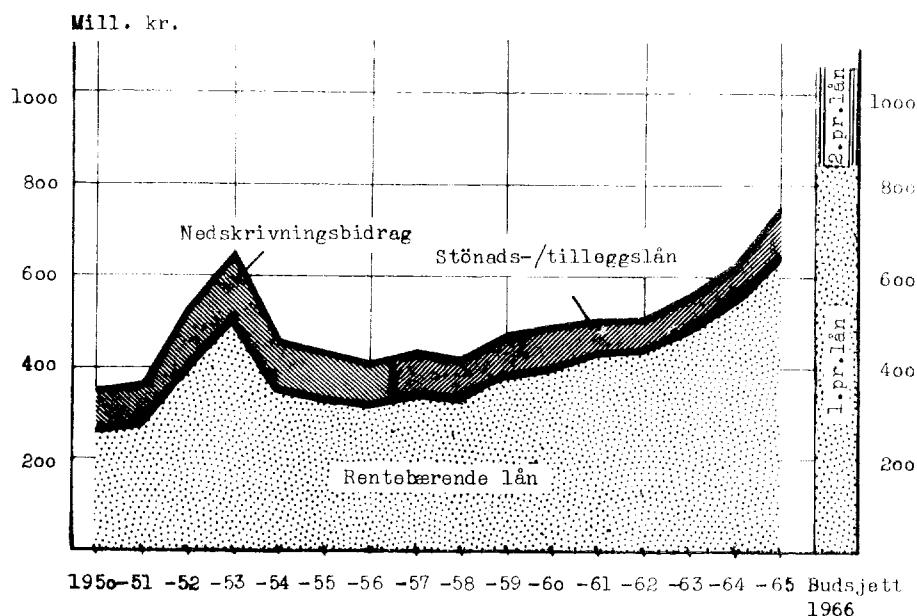


FIG. 8. HUSBANKENS LÅNETILSGN 1950-1965 OG RAMME FOR LÅNETILSGN 1966

Husbanken innvilget i 1965 tilsgn om rentebærende lån for i alt 640,3 mill. kr. og stönads-/tilleggslån for i alt 90,7 mill. kr. I disse beløpene er medregnet låneökningen for tidligere innvilgede låntilsagn. Det totale gjennomsnittslån pr. leilighet, dvs. tilsgnsrammen dividert med antall leiligheter med tilsgn i 1965, kom opp i kr. 34.700, dvs. kr. 1.100 höyere enn i 1964 og kr. 300 mer enn regnet med i nasjonalbudsjettet for 1965.

Tabell VII på neste side viser fordelingen på de enkelte fylker og fordelingen på hovedgrupper av bygg i 1964 og 1965. I Hedmark, Buskerud og Troms ble det i 1965 innvilget et mindre beløp i rentebærende lån og stönadslån enn i 1964, i Østfold, Oppland, Rogaland, Sogn og Fjordane var beløpet omrent det samme begge år, mens det i de øvrige fylker ble innvilget et større beløp i 1965 enn i 1964. Blant de fylker som fikk innvilget et større beløp i 1965 enn i 1964, var oppgangen særlig markert i Oslo og Akershus i hovedkontorets distrikt, i Hordaland og Bergen i Vestlandskontorets distrikt, i begge fylker i Trøndelagkontorets distrikt, og i Nordland og Finnmark i de to nordligste avdelingers distrikter. Av tabellens nederste del vil det sees at

90,5 % av det innvilgede tilsvagnsbeløp i 1965 (i 1964 89,4 %) gikk til ordinære boligbygg, 7,3 % (7,6 %) gikk til spesialbygg med småleiligheter og 2,1 % (3,0 %), gikk til økning av tidligere innvilgede lånetilsagn. Innvilgede beløp til kombinert bolig- og forretningsbygg og til driftsbygninger utgjorde i 1965 bare 0,1 %.

Tabell VII. Husbankens brutto engasjementsökning i 1964 og 1965.

Beløpene i mill. kroner.

	1 9 6 4				1 9 6 5			
	Renteb. lån	Stön. - lån ¹⁾	Sum	%	Renteb. lån	Stön. - lån ¹⁾	Sum	%
Østfold	32,1	4,2	36,3	5,8	32,5	4,6	37,1	5,1
Akershus	37,4	4,7	42,1	6,7	63,8	7,4	71,2	9,7
Oslo	98,4	9,5	107,9	17,1	112,7	10,8	123,5	16,9
Hedmark	18,4	2,6	21,0	3,3	15,2	2,4	17,6	2,4
Oppland	10,1	1,6	11,7	1,9	10,7	1,6	12,3	1,7
Buskerud	28,1	3,4	31,5	5,0	23,3	3,1	26,4	3,6
Vestfold	18,8	2,8	21,6	3,4	24,2	3,4	27,6	3,8
Telemark	20,5	3,0	23,5	3,7	23,6	3,5	27,1	3,7
Aust-Agder	5,1	0,9	6,0	1,0	6,0	0,8	6,8	0,9
Vest-Agder	13,9	2,0	15,9	2,5	17,1	2,3	19,4	2,7
Rogaland	36,2	6,2	42,4	6,7	36,9	6,2	43,1	5,9
Hordaland	32,9	5,2	38,1	6,0	43,4	5,9	49,3	6,7
Bergen	32,5	4,0	36,5	5,8	36,7	4,8	41,5	5,7
Sogn og Fjordane	6,1	1,1	7,2	1,1	5,8	0,9	6,7	0,9
Møre og Romsdal	16,6	3,0	19,6	3,1	20,6	3,3	23,9	3,3
Sør-Trøndelag	56,7	6,6	63,3	10,1	66,1	8,2	74,3	10,1
Nord-Trøndelag	8,4	1,2	9,6	1,5	11,6	2,0	13,6	1,9
Nordland	44,8	9,4	54,2	8,6	55,4	10,6	66,0	9,0
Troms	21,9	5,8	27,7	4,4	21,2	4,9	26,1	3,6
Finnmark	11,2	3,4	14,6	2,3	13,5	4,0	17,5	2,4
Hele landet	550,1	80,6	630,7	100,0	640,3	90,7	731,0	100,0
Av dette:								
a. Spes. bygg med småleil.	45,9	1,6	47,5	7,6	50,3	3,0	53,3	7,3
b. Komb. bol. - og forretn. bygg	0,3	-	0,3	0,0	0,6	-	0,6	0,1
c. Driftsbygn. i jordbruket	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d. Økning i lån etter tilsvagn	18,6	0,4	19,0	3,0	15,2	0,4	15,6	2,1
e. Tilsagn for ord. boligbygg	485,3	78,5	563,8	89,4	574,2	87,3	661,5	90,5

1) Stönadslån står her og senere i denne oversikt for stönadslån og rentebærende tilleggslån.

b. Finansiering av boligbygg med familieeligheter.

Tallene som er brukt i dette avsnittet refererer seg til boligbygg med familieeligheter - unntaksvis også med noen få hybler, hybelleligheter eller noe areal til annet formål enn bolig.

For bygg på festet tomt er det - på tilsvarende måte som for de forgående år - ikke gitt de faktiske beløp for rentebærende lån og anleggskostnader men regnet ut hva disse tilsvarer på eiendomstomt. Dette er gjort for å få mer sammenliknbare tall. I 1965 medførte omregningen at gjennomsnittstallene for rentebærende lån og anleggskostnader ble forhøyet med ca. kr. 500 pr. leilighet i hus oppført av personlige lånsökere, ca. kr. 700 pr. leilighet i boligblokker og kr. 1.200 pr. leilighet i mindre hus oppført av boliglag. Tallene for egenkapital påvirkes derimot ikke av denne omregningen. I tillegg til kapitalsubvensjonene som Husbanken ga tilslagn om i 1965, ble det i enkelte tilfelle innvilget stönader fra arbeidsgivere, kommuner etc. Når det gjelder de subvensjonene som Forsvarsdepartementet yter til forsvarspersonell, er den del av disse som svarer til det Husbanken kunne ha innvilget i stönadslån, regnet inn i Husbankens stönadslån. Resten av stönadene til forsvarets personell og alle andre stönader utenom stönadslån fra Husbanken, er regnet med i egenkapitalen. I gjennomsnitt for samtlige eligheter utgjorde disse stönader i 1965 mindre enn kr. 50 mot kr. 100 i 1964 og kr. 200 i 1963.

Utviklingen
1950-1965

Fig. 9 viser utviklingen i anleggskostnadene, rentebærende lån fra Husbanken, stönadslån og egenkapital - alt regnet pr. leilighet - i årene 1950-1965. Fra 1950 til 1951 var det en nedgang i alle gjennomsnitt, en nedgang som hang sammen med den betydelige overgang fra eneboliger til horisontalt delte tomannsboliger og blokker. Fra 1951 har anleggskostnadene, rentebærende lån og egenkapital pr. leilighet øket for hvert år. Stönadslån pr. leilighet lå derimot på et forholdsvis konstant nivå fram til 1960. Fra 1961 har stönadslånet

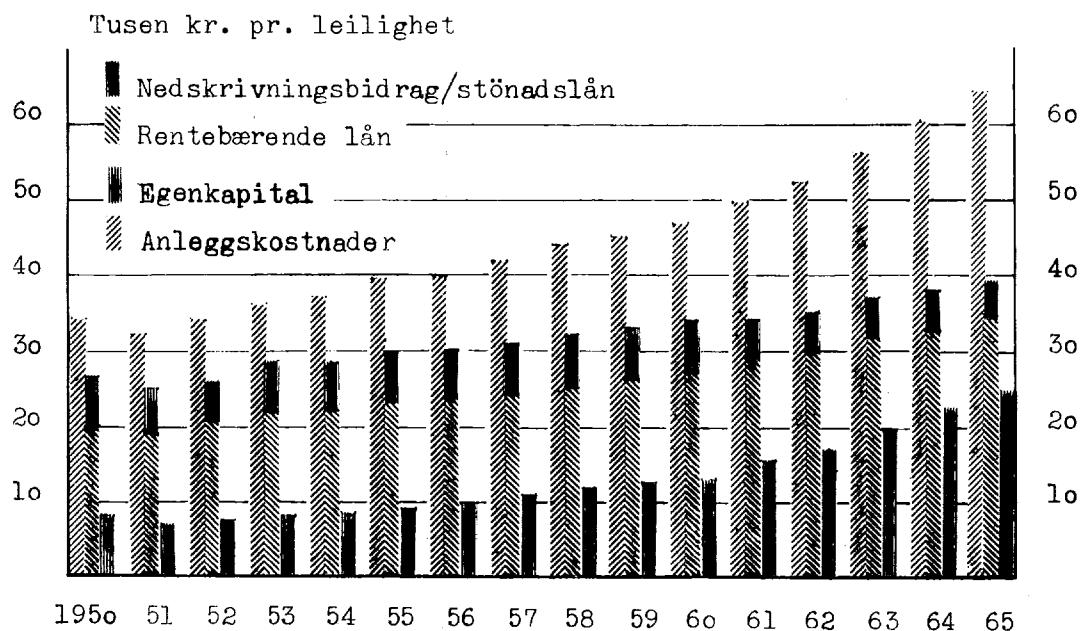


FIG. 9. GJENNOMSNITTLIGE FINANSIERINGSPLANER 1950-1965

ligget på et noe lavere nivå, idet en justering av satsene som ble gjennomført fra 1. januar 1961, gjennomgående medførte en reduksjon i de fleste distrikter. Den prosentdel som det rentebærende lån har utgjort av anleggskostnadene, har i de senere år tendert noe nedover. I årene 1950-1962 lå denne prosent mellom 57 og 60, i 1963 var den 56, i 1964 54 og i 1965 53. Stönadslånetes andel av anleggskostnadene har gått sterkt ned i denne perioden, fra 19% i 1950 og 1951 til 14% i 1960, og videre ned til noe i overkant av 10% i 1961 og 1962, vel 9% i 1964 og 8% i 1965. For perioden sett under ett var det en markert økning i egenkapitalens andel av de totale kostnader. I årene 1950-1956 lå den mellom 21 og 23%, i årene 1957-1960 mellom 26 og 28%, i 1961 kom den opp i 31%, i 1962 33%, i 1963 35%, i 1964 37% og i 1965 over 39%. Fra 1951 - det år som har de laveste gjennomsnittstall i denne perioden - til 1965 er de gjennomsnittlige anleggskostnader nesten fordoblet (en økning på 97%) mens den gjennomsnittlige egenkapital er mer enn tredoblet. Til sammenlikning kan nevnes at den gjennomsnittlige egenkapital pr. leilighet i 1951 svarte til fire femtedeler av den gjennomsnittlige årlige industriarbeiderinntekt og i 1965 vel fem fjerdedeler av denne inntekt.

Stigningen i de gjennomsnittlige anleggskostnader pr. leilighet i denne perioden skyldes - foruten stigningen i materialpriser, tomtepriser og arbeidslønninger - bl.a. den foran omtalte forskjynning fra små og billige leiligheter i horisontalt delte to- og firemannsboliger til større og dyrere leiligheter i eneboliger, vertikalt delte tomannsboliger og rekkehus, og økningen i den tekniske standard og utstyrstandarden, jfr. avsnittet om byggekostnader.

Tabell VIII. Gjennomsnittlige finansieringsplaner pr. leilighet i 1964 og 1965.

Lånsöker Tilsagnsår	Renteb. lån	Stönads- lån	Egen- kapital	An- leggskostn., Kr.	Leil. stör- relse Kvm	Egenkap. dividert med årsinntekt x)
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kvm	
<u>Personlige lånsökere</u>						
1964	29.500	5.800	25.300	60.600	81,4	1,38
1965	31.200	5.800	29.200	66.200	81,7	1,46
<u>Boliglag</u>						
1964	35.900	4.700	19.400	60.000	70,4	1,06
1965	37.000	4.800	21.900	63.700	71,1	1,10
<u>Alle</u>						
1964	32.500	5.300	22.600	60.400	76,2	1,23
1965	34.100	5.200	25.300	64.600	76,8	1,27

x) Gjennomsnittlig årsinntekt for voksne menn i industri.

Fra 1964 til 1965 øket de gjennomsnittlige anleggskostnader pr. leilighet for alle leiligheter under ett med kr. 4.200 til kr. 64.600. Egenkapitalen alene øket med gjennomsnittlig kr. 2.700 til kr. 25.300, mens gjennomsnittlig lån fra Husbanken øket med

Utvik-
lingen
1964-1965

kr. 1.600 til kr. 34.100. Gjennomsnittlig stönadslån gikk ned fra kr. 5.300 til kr. 5.200. Gjennomsnittlig samlet låneökning fra Husbanken ble således kr. 1.500. De gjennomsnittlige kostnader pr. leilighet var i 1964 før første gang höyere for hus oppført av personlige lånsökere enn for hus oppført av boliglag. Denne forskjell øket fra kr. 600 i 1964 til kr. 2.500 i 1965. Som følge av at låneutmålingen er noe gunstigere for hus oppført av boliglag, var det gjennomsnittlige rentebærende lån fra Husbanken fremdeles markert höyere for boliglagsleiligheter enn for leiligheter i hus oppført av personlige lånsökere. Forskjellen var litt mindre i 1965 enn i 1964. Den gjennomsnittlige egenkapital pr. leilighet i hus oppført av personlige lånsökere var i 1965 kr. 29.200, dvs. kr. 3.900 höyere enn i 1964, nær 50% over den gjennomsnittlige årsinntekt til en industriarbeider. For boliglagsleiligheter var den gjennomsnittlige egenkapital i 1965 kr. 21.900 eller kr. 2.500 höyere enn foregående år og ca. 10% over den gjennomsnittlige årsinntekt for en industriarbeider.

I tabell 9 i vedlegget er gitt en oversikt over finansieringsplanene for leiligheter i hus som skulle føres opp av personlige lånsökere. Det er gitt spesifikasjoner for fylker, distrikter og kommunegrupper. Tabell 12 gir spesifikasjoner for enkelte hustyper i de forskjellige distrikter og kommunegrupper.

Av leilighetene som føres opp av personlige lånsökere, utgjør entasjes eneboliger i tre en stor og homogen leilighetsmasse. For disse eneboliger var de gjennomsnittlige finansieringsplaner i 1964 og 1965 følgende:

<u>Gjennomsnitt pr. leilighet 1)</u>				
	<u>1 9 6 4</u>		<u>1 9 6 5</u>	
Rentebærende lån	kr. 29.200	47,6 %	kr. 31.200	46,4 %
Stönadslån	" 5.900	9,6 %	" 5.800	8,6 %
Egenkapital	" 26.200	42,8 %	" 30.300	45,0 %
Anleggskostnader	kr. 61.300	100,0 %	kr. 67.300	100,0 %
Leilighetsstørrelse	79,3 kvm		80,3 kvm	

1) Kapitalisert festeavgift er inkludert i tallene for lån og anleggskostnader.

En-
etasjes
enebol.

Fra 1964 til 1965 øket de gjennomsnittlige anleggskostnader for entasjes eneboliger med kr. 6.000 til kr. 67.300. Av ökningen på kr. 6.000 utgjorde ökningen i byggekostnader kr. 5.100 og ökningen i tomtekostnader kr. 900. Fra 1963 til 1964 var den tilsvarende ökning henholdsvis kr. 3.600 og kr. 400. Det gjennomsnittlig rentebærende lån fra Husbanken var i 1965 kr. 31.200, dvs. kr. 2.000 höyere enn i 1964, eller samme ökning som fra 1963 til 1964. Det gjennomsnittlige stönadslån var kr. 5.800 mot kr. 5.900. Den gjennomsnittlige egenkapital kom opp i kr. 30.300 eller kr. 4.100 höyere enn i 1964 og kr. 5.900 höyere enn i 1963.

Anleggskostnadene for denne hustypen var i 1965 høyest i Vestlands-kontorets distrikt - gjennomsnittlig kr. 69.900 - og lavest i Ham-merfestkontorets distrikt - gjennomsnittlig kr. 58.600. Bodökon-toret hadde gjennomsnittskostnader på kr. 69.700, hovedkontoret kr. 65.700 og Trøndelagskontoret kr. 62.800. Den gjennomsnitt-lige økningen i anleggskostnadene fra 1964 var på mellom kr. 3.100 og kr. 7.300, hvorav økningen i tomtekostnadene utgjorde kr. 400 i Trøndelagskontorets distrikt, kr. 1.000 i Bodökontorets distrikt, kr. 1.300 i Vestlandskontorets distrikt og kr. 600 i hovedkontorets distrikt. Det gjennomsnittlige rentebærende lån var kr. 28.200 - i 1964 kr. 26.000 - i Hammerfestkontorets distrikt. I de øvrige kontorers distrikter lå gjennomsnittslånet mellom kr. 30.500 og kr. 32.400 - kr. 28.800 og kr. 30.900 i 1964 - høyest i Trøndelags-kontorets distrikt og lavest i hovedkontorets distrikt. Det gjennom-snittlige stönadslån var kr. 4.900 i hovedkontorets distrikt, kr. 5.300-5.600 i Trøndelagskontorets og Vestlandskontorets di-strikter, kr. 7.200 i Bodökontorets distrikt og kr. 10.200 i Ham-merfestkontorets distrikt. Den gjennomsnittlige egenkapital kom dermed opp i mellom kr. 30.300 og kr. 32.400 - kr. 26.700 og kr. 27.500 i 1964 - i hovedkontorets, Vestlandskontorets og Bodö-kontorets distrikter, kr. 25.100 i Trøndelagskontorets distrikt og kr. 20.200 i Hammerfestkontorets distrikt. For de enkelte kom-munegrupper lå anleggskostnadene i byene og omegnskommunene gjennomsnittlig for hele landet på kr. 69.000-71.000, i kommune-gruppen andre tettgrender noe over kr. 67.000 og i de rene land-kommuner på nesten kr. 64.000. Forskjellen mellom anleggskost-nadene i byene/omegnskommunene og i de rene landkommunene var noe større i 1965 enn i 1964 - kr. 7.400 mot kr. 5.900.

De gjennomsnittlige finansieringsplaner for mindre hus oppført av boliglag var i 1964 og 1965:

	<u>Gjennomsnitt pr. leilighet.</u>			
	1 9 6 4		1 9 6 5	
Rentebærende lån	kr. 35.900	53,7 %	kr. 37.700	51,7 %
Stönadslån	" 5.100	7,6 %	" 5.200	7,1 %
Egenkapital	" 25.900	38,7 %	" 30.100	41,2 %
Anleggskostnader	kr. 66.900	100,0 %	kr. 73.000	100,0 %
Leilighetsstørrelse	82,8 kvm		83,7 kvm	

Mindre
hus opp-
ført av
boliglag

De gjennomsnittlige anleggskostnader for disse hus var i 1965 kr. 73.000 pr. leilighet, dvs. en økning fra 1964 på kr. 6.100 mot en økning på kr. 5.500 fra 1963 til 1964. Av økningen på kr. 6.100 utgjorde økningen i byggekostnadene kr. 5.400 og økningen i tom-te-kostnadene kr. 700. Gjennomsnittslånet gikk opp med kr. 1.800 til kr. 37.700, det gjennomsnittlige stönadslån var kr. 5.200 (kr. 5.100) - slik at egenkapitalen øket med kr. 4.200 til kr. 30.100. Gjennomsnittstallene for de leiligheter som kommer inn under denne gruppen vil lett kunne påvirkes av spesielle forhold ved en-kelte store prosjekter, av geografiske forskyvninger og av endret hustypefordeling - faktorer som vanskelig kan elimineres ved sammenlikninger mellom tallen fra 1963 til 1964. Tabell 10 i vedlegget

viser de gjennomsnittlige finansieringsplaner i enkelte kommuner/kommunegrupper og tabell 12, nederste del, viser de gjennomsnittlige finansieringsplaner for vertikalt delte tomannsboliger og rekkehus i de enkelte distrikter og kommunegrupper.

For boligblokkene var de gjennomsnittlige finansieringsplaner pr. leilighet i 1964 og 1965.

<u>Gjennomsnitt pr. leilighet.</u>					
	<u>1964</u>		<u>1965</u>		
Rentebærende lån	kr. 35.900	62,8 %	kr. 36.800	60,8 %	
Stönadslån	" 4.500	7,9 %	" 4.600	7,6 %	
Egenkapital	" 16.800	29,3 %	" 19.100	31,6 %	
Anleggskostnader	kr. 57.200	100,0 %	kr. 60.500	100,0 %	
Leilighetsstørrelse	65,2 kvm		66,9 kvm		

De gjennomsnittlige anleggskostnader var her kr. 60.500 pr. leilighet eller kr. 3.300 höyere enn i 1964 hvorav kr. 600 var økning i tomtekostnadene. Fra 1963 til 1964 var økningen kr. 3.100 og økningen i tomtekostnadene kr. 100. Både det gjennomsnittlige rentebærende lån og stönadslån var noe höyere i 1965 enn i 1964 - til sammen kr. 1.000 höyere. Den gjennomsnittlige egenkapital øket således med kr. 2.300 til kr. 19.100. Gjennomsnittene for egenkapitalen i de enkelte kommuner/fylker varierte fra ca. kr. 12.000 i Hordaland, Rogaland og Bergen til kr. 23.500 i byer i Nordland. I Østfold, Akershus, Oslo og Vestfold lå gjennomsnittlig egenkapital på kr. 20.000 til kr. 23.000 og i resten av landet på mellom kr. 15.000 og kr. 20.000. For øvrig henvises til tabell 11 i vedlegget.

c. Finansieringen av spesialbygg med småleiligheter.

Tabell 13 i vedlegget gir gjennomsnittstall for finansieringen av de enkelte grupper småleiligheter i særskilte bygg - aldersboliger, boliger for sykehusbetjening, studentboliger og boliger for enslige i sin alminnelighet. For murhus, som omfatter storparten av boligene, var de gjennomsnittlige anleggskostnader pr. boligenhet kr. 41.600 for aldersboliger, kr. 34.500 for boliger for sykehusbetjening, kr. 44.600 for enslige og kr. 30.500 for studentboliger. For aldersboliger var gjennomsnittsarealet vel 35 kvm for leiligheter i mur og vel 38 kvm for leiligheter i tre, for sykehusbetjningsboliger var tilsvarende gjennomsnittsarealet 26,2 kvm og 28,2 kvm. Boligene for enslige lå gjennomsnittlig på 39-40 kvm og studentboligene på henholdsvis 22 kvm og vel 16 kvm. Aldersboligene er stort sett hybelleiligheter, boligene for sykehusbetjening og for enslige er hybler og hybelleiligheter og også noen få leiligheter med ordinært kjøkken, mens studentboligene stort sett er hybler med felles kjøkken.

Bolig-
blokker

Gjennom-
snittlige
anleggs-
kostnader
og stör-
relser

Rente-
bærende
lån

Det rentebærende lån utgjorde for aldersboligene og for boligene for enslige nesten 67% av anleggskostnadene for murhusene (55-56% for trehusene). De tilsvarende belåningsprosenter var 58 (ca. 53) for studentboligene og nær 63 (56) for boligene for sykehushetjening.

Egen-
kapital

Den gjennomsnittlige egenkapital lå på mellom vel kr. 9.000 og kr. 16.000. For aldersboliger og sykehushetjening blir egenkapitalen stort sett dekket av den kommune, stiftelse eller forening som står som byggherre, mens egenkapitalen for studentboligene stort sett blir dekket over statsbudsjettet.

Spesialbyggene er nokså uensartet både når det gjelder boligenes størrelse og når det gjelder utstyret. Det er derfor nokså vanlig å trekke sammenlikninger med tidligere år. Oppstillingen nedenfor viser gjennomsnittstallene for 1964 og 1965 for alle boliger i murhus utenom studentboligene:

<u>Gjennomsnitt pr. bolig.</u>					
	<u>1964</u>		<u>1965</u>		
Rentebærende lån	kr. 22.000	59,1 %	kr. 26.000	65,3 %	
Stönadslån	" 900	2,4 %	" 1.600	4,0 %	
Egenkapital	" 14.300	38,5 %	" 12.200	30,7 %	
Anleggskostnader	kr. 37.200	100,0 %	kr. 39.800	100,0 %	
Boligstørrelse	29,8 kvm		33,4 kvm		

d. Finansieringen av driftsbygninger på gårdsbruk(gjenreisning).

I 1965 ga Husbanken lånetilsagn til 3 driftsbygninger på jordbruks eiendommer i Nord-Troms og Finnmark (gjenreisning) med i alt kr. 8.700 i rentebærende lån og kr. 18.800 i stönadslån. Husbankens lån og stönadslån dekket gjennomsnittlig 55% av anleggskostnadene, krigsskadeerstatning og pristilskudd 7 % og egenkapital 38%. De gjennomsnittlige anleggskostnader var kr. 16.600 pr. driftsbygning.

E. H U S L E I E R

Bare et par prosent av leilighetene med lånetilsagn fra Husbanken i 1965 er bortleieleiligheter. Nesten alle de øvrige leiligheter blir tatt i bruk av individuelle eiere og borettshavere i borettslag. Eierne/borettskaperne betaler ikke husleie i vanlig forstand. Eiernes utlegg er renter og avdrag på husbanklån og på eventuelle sekundære pantelån eller andre lån som opptas til dekning av egenkapitalen. I tillegg til dette kommer driftsutgifter - kommunale avgifter (for vann, renovasjon etc.), forsikringspremier og utgifter i forbindelse med ytre og indre vedlikehold av huset / leiligheten. Borettskaperne betaler en husleie til borettslaget som dekker renter og avdrag på husbanklån - i noen tilfelle også på sekundære pantelån opptatt av laget - og driftsutgifter som nevnt for eierne, med tillegg for administrasjon, vaktmesterlønn etc. I tillegg kommer renter og avdrag på eventuelle lån som borettskaperne tar opp til innskudd. Eierne/borettskaperne som oppfyller visse vilkår (med hensyn til antall barn, inntekt, formue etc.) får dekket noe av utleggene ved husleiestøtte.

Husbanken får opplysninger om størrelse og lånevilkår for sekundære pantelån, men får ingen opplysninger om andre lån som opptas til dekning av innskudd eller egenkapital. De sekundære pantelån betales gjerne tilbake over en forholdsvis kort periode. Den vanligste avdragsperioden synes å være ti år, og det betales gjerne like store avdrag hvert år. Renten er vanligvis 5½% og inklusive eventuell garantiprovisjon 6%. Vilkårende for de lån som opptas uten pant i eiendommen og som skal nytes til dekning av egenkapital/innskudd er ikke kjent for Husbanken, men bortsett fra familielån er de stort sett neppe rimeligere enn vilkårene for sekundære lån. Renter og avdrag på lån til egenkapital/innskudd kan derfor den første tiden utgjøre en stor andel av de årlige kontantutlegg.

Nedenfor har en satt opp et regneeksempl basert på de gjennomsnittlige finansieringsplaner pr. leilighet for en-etasjes eneboliger i tre og for blokkleiligheter, jfr. tabellene 11 og 12 i vedlegget. For en-etasjes eneboliger er det regnet med at av egenfinansieringen på gjennomsnittlig kr. 30.000 pr. bol., er kr. 10.000 dekket ved et sekundærlån med rente- og avdragssats på henholdsvis 5,5 % og 10%, mens resten er dekket ved oppsparte midler og ved arbeidsinnsats. For blokkleiligheter er det regnet med at kr. 10.000 eller ved halvparten av det gjennomsnittlige innskudd på kr. 19.100, er dekket med et privat lån med samme rente- og avdragssatser som sekundærlånet. Hvis leilighetsinnehaveren har barn under 18 år, er ufør eller over 70 år eller bor sammen med ufør/eldre person og har inntekt under visse fastsatte grenser, tilkommer han husleiestøtte. For låntakere med lån til 3½% rente er støttesatsene kr. 90 pr. barn/ufør/eldre pr. år.

	<u>Gjennomsnitt pr. leilighet.</u>	
	<u>Enebolig</u>	<u>Blokkleilighet</u>
Renter og avdrag på lån fra Husbanken	kr. 1.510	kr. 1.655
Renter og avdrag på sekundærelån	" 1.550	" 1.550
<u>Driftsutgifter</u>	" 640	" 670
<u>Sum utgifter første år</u>	kr. 3.700	kr. 3.875

ANTALL LEILIGHETER FORDELT PÅ HUSTYPER, KOMMUNEGRUPPER,
FYLKE-R OG DISTRIKTER. TILSAGN 1965.

Tabel 1.

Nr.	Fylker	Byer			Omegn-kommuner			Andre tettsteder			Rene landkommuner			Alle kommuner			Nr.								
		Høstv. 1)			Høstv. 1)			Høstv. 1)			Høstv. 1)			Høstv. 1)											
		I alt	E	H2	V2	R	Bl.	I alt	E	H2	V2	R	I alt	E	H2	V2	R								
1	Østfold	408	21	12	6	93	248	467	204	28	8	48	160	55	31	40	18	153	28	408	33	1			
2	Akershus	2834	1	4	28	188	202	1387	109	28	66	245	502	280	214	-	6	12	63	149	4	502	441	2	
3	Oslo	164	44	2	2	42	74	25	25	-	-	-	-	162	132	-	6	-	163	149	4	2834	472	32	
4	Hedmark	137	54	2	6	42	17	124	88	-	-	-	-	88	71	2	-	-	153	151	-	504	352	2	
5	Oppland	468	119	22	6	57	224	405	166	-	2	6	-	80	72	2	-	-	135	125	4	360	250	8	
6	Buskerud	276	124	8	6	12	178	405	-	18	177	7	-	-	86	80	2	-	-	19	17	2	691	296	25
7	Vestfold	276	124	8	6	12	178	405	-	18	177	7	-	-	774	277	10	6	30	72	6	30	355	35	7
8	Telemark	564	232	14	8	61	198	-	-	-	-	-	-	112	76	2	-	-	56	54	2	732	362	18	
9	Aust-Agder	47	30	2	2	4	-	50	46	4	-	-	-	68	66	2	-	-	27	23	-	192	165	8	
10	Vest-Agder	437	69	-	10	350	-	64	29	27	-	-	-	56	43	-	-	-	23	23	-	516	135	-	
11	Rogaland	536	380	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	389	377	2	10	-	173	159	-	1127	943	6	
12	Hordaland	-	-	-	-	-	-	578	234	30	42	52	203	403	262	16	24	238	224	8	1219	710	54		
13	Bergen	952	1	4	6	265	643	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	208	98	12	
14	Sogn og Fjordane	24	20	-	4	-	-	-	181	142	12	4	6	-	108	48	-	-	-	44	4	952	1	4	
15	Møre og Romsdal	188	36	22	22	-	-	86	99	-	-	-	-	188	168	8	12	-	91	81	6	648	427	42	
16	Sør-Trøndelag	1595	62	18	162	180	-	-	-	-	-	-	-	89	67	2	6	-	174	138	4	1858	267	24	
17	Nord-Trøndelag	116	40	14	18	-	27	-	-	-	-	-	-	127	111	-	2	-	81	75	2	324	226	16	
18	Nordland	264	75	8	22	14	125	301	169	40	8	-	-	72	682	507	44	16	382	327	28	1629	1678	120	
19	Troms	385	242	90	38	3	-	58	-	-	-	-	-	12	10	2	-	-	275	241	18	672	493	110	
20	Finnmark	160	85	2	-	58	-	-	-	-	-	-	-	159	146	12	-	-	95	61	8	414	292	22	
21	Hele landet	9555	1535	238	404	1029	5235	3547	1200	142	152	375	1119	3065	2468	98	86	127	2286	2029	92	18453	7172	560	
	Herav :																								
22	Hovedkontoret ²⁾	5413	626	88	86	509	3291	2458	638	60	96	317	839	936	730	8	26	70	756	702	18	9563	2696	174	
23	Østlandsdistrikt ³⁾	1622	405	8	78	265	793	788	393	42	48	58	268	1060	837	30	36	17	523	485	14	3993	2120	94	
24	Trøndelagsktr. ⁴⁾	1711	102	32	180	180	1026	-	301	169	40	8	-	216	178	2	8	-	255	213	6	2182	493	40	
25	Bodøkontoret ⁵⁾	649	317	98	60	17	125	-	58	-	-	-	-	694	517	46	16	40	570	493	42	2214	1496	226	
26	Hammerfestktr. ⁶⁾	160	85	2	-	58	-	-	-	-	-	-	-	159	146	12	-	-	182	136	12	501	367	26	

- 1) E - enebolig, H2 - boligblokk med 10 eller flere familieeitligheter, V2 - vertikalt delt tomannsholig, R - rekkehus, H4 - korsdelt firemannsholig,
- Bl. - boligblokk med 10 eller flere familieeitligheter, A - andre hustyper.
- 2) Øst- og Sørlandet og Nordmøre og Romsdal.
- 3) Kystfylkene fra og med Rogaland til og med Sunnmøre.
- 4) Sør- og Nord-Trøndelag.
- 5) Nordland og Sør- og Midt-Troms.
- 6) Nord-Troms og Finnmark.

Tabell 2.

Leiligheter fordelt på hustyper, kommunegrupper og distrikter

Tilsagnstall

		Absolutte tall								Relative tall							
		Herav 1) :								1965	1964 ³⁾	1964	1963	1962	1961	1960	1959
		All	E	H2	V2	R	H4	B1.	A								
I alt 1965	18.453	7.172	560	704	1.538	164	6.436	1.879	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1. Herav :																	
Byer	9.555	1.535	228	404	1.029	32	5.235	1.092	51,8	54,6	51,1	35,4	40,4	45,7	49,1	51,2	
Omegnkomuner	3.547	1.200	142	152	375	76	1.119	483	19,2	14,8	17,4	34,5	31,2	30,1	29,0	26,6	
Andre tettgrender	3.065	2.408	98	86	127	56	-	82	208	16,6	17,5	17,8	12,4	10,4	9,6	9,1	8,3
Rene landkommuner	2.286	2.029	92	62	7	-	-	96	12,4	13,1	13,7	17,7	18,0	14,6	12,8	13,9	
2. Hvorav ved 2):																	
Hovedkontoret	9.563	2.696	174	228	896	132	4.154	1.283	51,8	52,4	52,3	55,4	56,1	60,2	59,7		
Vestlandskontoret	3.993	2.120	94	180	340	12	1.031	216	21,7	21,6	21,6	20,2	19,9	18,2	18,8		
Trøndelagskontoret	2.182	493	40	198	187	-	1.026	238	11,8	10,2	10,6	9,1	8,5	8,7	8,5		
Bodøkontoret	2.214	1.496	226	94	57	20	-	225	96	12,0	13,0	12,9	11,8	12,1	9,7	10,1	
Hammerfestkontoret	561	367	26	4	58	-	-	46	2,7	2,8	2,6	3,5	3,4	3,2	2,9		
		Relative tall															
1965	18.453	38,9	3,0	3,8	8,3	0,9	34,9	10,2									
1964	16.375	41,9	3,7	6,1	8,6	0,8	30,3	8,6									
1963	15.212	36,8	4,5	6,3	8,7	1,0	32,3	10,4									
1962	14.710	31,7	5,9	7,2	10,4	1,4	31,0	12,4									
1961	14.865	28,2	7,3	7,7	12,8	2,2	30,7	11,1									
1960	14.815	26,1	9,3	9,7	9,7	2,6	34,5	8,1									
1959	14.700	23,3	12,4	7,3	8,3	3,6	35,3	9,8									
1958	13.198	19,1	15,5	8,7	7,6	4,1	36,5	8,5									
1957	13.909	16,3	19,8	8,0	8,2	5,7	36,8	5,2									
1956	13.508	11,8	26,7	9,3	6,0	7,5	29,6	9,1									
1955	14.936	9,7	29,6	7,8	7,0	6,4	33,2	6,3									
1954	16.133	9,1	35,4	6,8	7,1	7,5	28,1	6,0									
1953	23.209	7,0	36,4	7,1	6,1	9,0	28,8	5,6									
1952	19.579	6,9	43,8	5,8	7,0	9,2	23,3	4,0									
1951	14.559	12,7	42,4	6,0	3,0	10,5	21,2	4,2									
1950	12.698	30,3	34,3	5,0	2,0	10,4	15,3	2,7									

1) Se fotnote 1) under tabell 1.

2) Se fotnote 2) - 6) under tabell 1.

3) Korrigert for kommunesammenslutninger fra 1.1.65.

Tabell 3.

Leilighetsstørrelsene. Gjennomsnittstall 1)

Nr. Fylker	Byer		Omegnkomuner		Andre tettgrender		Rene landkommuner		Alle kommunegrupper		Nr.
	Rom 2)	m2 leieareal	Rom 2)	m2 leieareal	Rom 2)	m2 leieareal	Rom 2)	m2 leieareal	Rom 2)	m2 leieareal	
1 Østfold	3,5	76,2	3,6	77,9	3,8	79,3	4,0	82,0	3,6	77,5	1
2 Akershus	.	.	3,0	80,8	4,0	81,8	4,0	81,8	3,3	81,1	2
3 Oslo	3,0	70,3	.	.	.	.	.	.	3,0	70,3	3
4 Hedmark	3,5	75,5	3,9	81,4	3,8	76,5	4,0	82,6	3,8	78,3	4
5 Oppland	3,7	81,4	.	.	3,8	78,7	3,9	80,9	3,8	80,6	5
6 Buskerud	3,4	74,0	3,9	79,1	4,0	80,3	3,8	78,8	3,6	75,8	6
7 Vestfold	3,1	67,3	3,3	70,7	3,9	82,3	3,9	79,5	3,3	70,6	7
8 Telemark	3,8	77,5	.	.	3,8	78,0	3,9	79,3	3,8	77,7	8
9 Aust-Agder	3,7	78,6	3,9	78,9	4,0	80,2	4,0	83,3	3,9	80,0	9
10 Vest-Agder	3,2	71,0	.	.	3,8	80,5	4,1	83,9	3,3	72,6	10
11 Rogaland	3,8	80,1	4,1	86,1	4,0	83,1	4,1	82,9	3,9	81,7	11
12 Hordaland	.	.	3,4	72,9	3,5	75,6	4,1	82,8	3,6	75,7	12
13 Bergen	3,5	72,4	.	.	.	.	.	.	3,5	72,4	13
14 Sogn og Fjordane	4,3	88,0	.	.	3,6	76,4	4,0	82,5	3,8	80,0	14
15 Møre og Romsdal	3,3	72,7	3,9	79,8	4,0	82,4	4,1	82,8	3,8	79,1	15
16 Sør-Trøndelag	3,5	75,9	.	.	3,7	75,4	3,9	81,5	3,5	76,5	16
17 Nord-Trøndelag	3,3	72,3	.	.	4,0	82,0	4,0	85,7	3,7	79,4	17
18 Nordland	3,5	81,5	3,6	80,3	3,8	80,4	3,9	81,2	3,8	80,8	18
19 Troms	3,9	81,3	.	.	3,9	81,1	4,0	81,5	3,9	81,4	19
20 Finnmark	3,8	80,9	.	.	3,9	77,8	3,1	64,5	3,7	75,8	20
21 Hele landet	3,4	74,4	3,4	77,8	3,8	79,6	3,9	81,2	3,5	76,9	21
Herav ³⁾ :											
22 Hovedkontoret	3,2	72,7	3,3	78,4	3,9	79,8	4,0	81,5	3,4	75,7	22
23 Vestlandskontoret	3,6	74,9	3,5	75,0	3,8	79,4	4,1	82,7	3,7	77,1	23
24 Trøndelagskontoret	3,4	75,6	.	.	3,8	79,2	3,9	82,9	3,6	77,0	24
25 Bodøkontoret	3,7	81,4	3,6	80,3	3,8	80,4	3,9	81,7	3,8	81,0	25
26 Hammerfestkontoret	3,8	80,9	.	.	3,9	77,8	3,6	71,3	3,8	76,3	26

1) Hybelleiligheter ikke medregnet. 2) Kjøkken ikke medregnet. 3) Se fotnote 2) - 6) under tabell 1.

Tabel 4.

BOLIGENE ETTER ANTALL ROM 1)
Sluttet/avsluttet - Tilsagn 1965

Σ leil., hybel- og kjøkken

Nr.		Hybler		Hybelleil.m/telkjøkken		Leiligheter m/ordinær kjøkken						Alle bol.		Gjennomsnittstall pr. bolig		Nr.					
		Sum	1 rom	Relative tall	Sum	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	6 og fl.rom	fl.rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom					
													2 rom	3 rom	4 rom	5 rom					
1	A. Helle landet	1.115	1.413	49,3	50,7	17.040	3,0	12,1	18,7	62,5	3,1	0,6	19.568	18,8	35,2	3,5	76,9	4,1	70,5	1	
	B. Distrikter																				
2	Hovedkontoret	534	988	38,9	61,1	8.575	3,9	15,3	24,4	53,9	2,1	0,4	10.097	17,2	37,0	3,4	75,8	3,9	68,9	2	
3	Vestlandskontoret	117	89	92,1	7,9	3.904	2,6	7,8	13,3	72,0	3,7	0,6	4.110	15,6	33,9	3,7	77,1	4,5	74,4	3	
4	Trøndelagskontoret	261	263	75,7	24,3	1.919	2,3	14,1	11,7	69,7	1,9	0,3	2.443	21,2	29,9	3,6	77,0	3,8	65,6	4	
5	Bodøkontoret	192	57	33,3	66,7	2.157	0,4	6,9	12,9	72,4	6,0	1,4	2.406	21,7	34,1	3,8	81,0	4,4	75,1	5	
6	Hammerfestkontoret	11	16	75,0	25,0	485	3,8	5,4	12,6	69,4	7,2	1,6	512	20,1	24,4	3,8	76,3	4,6	73,5	6	
	C. Kommunegrupper																				
7	Byer	762	1.176	53,5	46,5	8.379	2,7	15,9	25,6	53,4	2,2	0,2	10.517	18,7	34,9	3,4	74,4	3,8	65,7	7	
8	Øyegnsskanner	38	160	21,9	78,1	3.387	6,4	15,9	18,1	57,2	2,0	0,4	3.585	18,5	36,5	3,4	77,8	4,2	75,4	8	
9	Andre tettsittende Rene landkommuner	221	52	46,2	53,8	3.013	1,6	4,1	9,0	80,8	3,6	0,9	3.286	19,9	31,9	3,8	79,6	4,5	74,8	9	
10		94	25	32,0	68,0	2.261	0,9	3,3	7,1	79,8	7,0	1,9	2.380	16,9	36,2	3,9	81,2	4,8	78,1	10	
	D. Husstyper																				
11	1. Ensboliger i alt	80	-	-	-	7.172	-	0,1	5,2	87,8	5,6	1,3	7.252	13,2	-	-	4,0	82,8	5,0	82,0	11
12	a. Ensboliger i l. et.	-	-	-	-	6.054	-	0,1	5,8	93,1	0,9	0,1	6.054	-	-	-	3,9	80,3	5,0	80,3	12
13	b. Andre ensboliger	80	-	-	-	1.118	-	-	2,0	58,8	31,2	8,0	1.198	13,2	-	-	4,4	96,3	5,2	90,7	13
14	2. Tomannsboliger i alt	9	61	27,9	72,1	1.203	0,7	13,5	15,5	9,0	73,8	2,5	0,5	1.273	14,0	35,7	3,7	78,9	4,5	76,4	14
15	a. H-deler 2-bol.	3	61	27,9	72,1	499	1,6	32,5	10,6	45,6	1,6	0,2	563	13,6	35,7	3,1	65,4	3,9	61,9	15	
16	b. V-deler 2-bol.	6	-	-	-	704	-	-	2,6	93,6	3,1	0,7	710	14,2	-	-	4,0	88,5	5,0	87,9	16
17	3. Firemannsboliger	-	-	-	-	164	-	11,0	31,7	7,3	-	-	164	-	-	-	3,0	63,6	4,0	63,6	17
18	4. Rekkehus	-	-	-	-	1.558	-	-	8,5	86,5	5,0	-	1.558	-	-	-	4,0	86,5	5,0	86,5	18
19	5. Boligblokker i alt	-	466	83,3	16,7	5.970	2,9	23,0	40,1	34,0	-	-	6.436	-	33,9	3,1	72,3	3,9	69,4	19	
20	a. I Oslo	-	197	97,5	2,5	1.865	2,5	35,3	35,3	27,2	-	-	2.002	-	35,9	2,9	69,3	3,6	66,0	20	
21	b. I Bergen	-	25	100,0	-	618	2,6	10,4	36,9	50,1	-	-	643	-	42,1	3,3	69,1	4,2	68,0	21	
22	c. I Trondheim	-	189	70,4	29,6	810	3,3	15,2	24,2	57,3	-	-	999	-	29,8	3,4	73,8	3,7	64,5	22	
23	6. Spes.bol. i alt	1.019	866	32,3	67,7	774	40,7	55,8	3,1	0,4	-	-	2.659	19,2	36,0	1,6	40,8	1,7	31,0	23	
24	a. Aldersboliger	7	395	45,4	54,6	210	44,8	51,4	3,8	-	-	-	612	21,0	38,0	1,6	40,5	1,9	35,8	24	
25	b. Andre spes.bol.	1.012	471	21,0	79,0	564	39,2	57,5	2,8	0,5	-	-	2.047	19,2	33,5	1,6	40,9	1,6	29,5	25	
26	7. Andre hus	7	20	55,0	45,0	219	10,2	36,3	19,8	28,9	4,3	0,5	246	18,0	32,5	2,8	62,6	3,6	59,5	26	

1) Største prosentall på hver linje er understreket.

2) Eksklusive kjøkken.

3) Her er ordinert kjøkken inkludert i romtallet, men ikke felleskjøkken.

4) Se fotnote 2) - 6) under tabell 1.

Tabell 5. ORDINARE LEILIGHETER PROSENTVIS FORDELT ETTER MÅLETEAREAL 1)

Tilsagn 1965

	Sum ord. leil.	Relativ fordeling						Gj. sn. areal pr. leil.	A. Mindre hus	Hensv m/rel. tall):			Rel. fordel. av leil. i bindy. husene
		39 og ÷	40 - 49	50 -	60 -	70 -	80 -			Bind.- verk	Mur	Reis- verk, laft	
A. Hele landet	17.039	3,7	5,2	5,1	6,5	23,7	43,2	11,9	76,9				-
B. Distrakter 2)													
Hovedkontoret	8.574	4,2	6,5	6,5	9,2	25,2	40,9	8,4	75,8	543	85,5	14,5	-
Vestlandskontoret	3.904	2,9	2,5	4,6	5,8	24,8	49,8	9,6	77,1	875	66,6	24,1	9,3
Trøndelagskontoret	1.919	5,4	7,9	3,1	0,6	23,7	36,5	22,8	77,0	221	91,4	8,6	-
Bedriftskontoret	2.157	1,0	3,7	2,2	2,8	15,6	54,8	19,9	81,0	416	90,6	9,4	-
Haugesundkontoret	485	5,8	2,8	3,8	5,6	25,5	43,1	13,4	76,3				
C. Kommunekupper													
Byer	8.378	3,8	6,1	6,4	8,9	29,3	35,2	10,3	74,4	145	97,2	2,8	-
Omegnkomuner	3.397	6,1	7,0	8,7	7,8	19,3	38,7	12,4	77,8	1.034	98,3	1,7	-
Andre tettsteder	3.003	2,2	3,1	0,7	2,7	18,1	51,8	11,4	79,6	921	98,8	5,2	-
Rene landkomuner	2.261	1,4	2,5	0,9	1,2	17,3	59,6	17,1	81,2	279	83,9	16,1	-
D. Huslinter													
1. Eneboliger i alt	7.172	0,0	0,0	0,5	0,5	18,2	67,9	14,0	82,8	125	96,8	1,6	-
a. Eneboliger i l. et.	6.054	0,0	0,0	0,5	0,5	21,2	77,9	1,0	80,3	530	95,5	4,5	-
b. Andre eneboliger	1.118	-	0,1	0,4	2,3	12,9	24,3	96,3		601	97,3	2,7	-
2. Tomannsboliger i alt	1.206	2,7	10,4	1,7	3,3	9,8	33,5	38,6	78,9	1.273	96,6	2,8	-
a. H-delte 2-bol.	502	6,4	25,1	3,8	7,6	17,2	38,1	1,8	65,4	622	96,6	2,1	1,3
b. V-delte 2-bol.	704	-	0,1	0,3	4,5	30,3	61,8	88,5		377	81,7	15,4	2,9
3. Firmannsboliger	164	-	2,4	8,5	79,4	2,4	7,3	-	63,6	Hele landet	9.972	90,2	8,7
4. Rekkehus	1.538	0,2	0,6	-	0,5	8,1	57,2	33,4	86,5				1,1
5. Bolighusblokker i alt	5.970	3,3	5,8	13,1	14,9	41,1	21,8	-	72,3				
a. I Oslo	1.805	5,0	11,0	11,8	10,0	34,2	28,0	-	69,3	B. Bolighusblokker			
b. I Bergen	618	2,6	-	10,0	13,9	73,5	-	-		Ant. leil.			
c. I Trondheim	810	3,3	8,3	6,9	-	44,9	36,6	-	73,8	Tegl-stein			
6. Spes.bol. i alt	774	48,9	46,8	2,3	1,3	0,1	0,5	40,8		Hovedkontoret	3.854	8,6	29,4
a. Aldersbol.	210	45,3	48,6	4,3	0,9	-	0,5	40,5		Hovedkontoret	1.733	1,4	41,9
b. Andre spes.bol.	564	48,9	46,1	1,6	1,4	0,2	0,4	40,9		Vestlandskontoret	956	-	56,1
7. Andre hus	215	12,8	24,1	11,8	5,4	17,6	17,6	10,7	62,6	Trøndelagskontoret	751	2,4	-
										Bodøkontoret	221	5,4	5,9
										Hammerfestkontoret	-	-	-
										Hele landet	5.782	6,1	0,2

Tabell 6. LEILIGHETENE I BOLIGBYGGENE PROSENTVIS FORDELT EFTER YTTERVEGGSKONSTRUKSJON 1)

Tilsagn 1965

	Ant. leil.	Hensv m/rel. tall):			Rel. fordel. av leil. i bindy. husene
		Bind.- verk	Mur	Reis- verk, laft	
A. Mindre hus					
Østfold	543	85,5	14,5	-	100,0
Akershus	875	66,6	24,1	9,3	99,5
Oslo	221	91,4	8,6	-	100,0
Hedmark	416	90,6	9,4	-	-
Oppland	320	75,0	25,0	-	-
Buskerud	408	88,5	11,5	-	100,0
Vestfold	376	96,3	3,7	-	100,0
Telemark	470	92,3	7,7	-	100,0
Aust-Agder	168	94,0	6,0	-	100,0
Vest-Agder	145	97,2	2,8	-	-
Rogaland	1.034	98,3	1,7	-	98,9
Hordaland	921	94,8	5,2	-	100,0
Bergen	279	83,9	16,1	-	100,0
Sogn og Fjordane	125	96,8	1,6	-	99,4
Møre og Romsdal	530	95,5	4,5	-	99,6
Sjør-Trøndelag	601	97,3	2,7	-	100,0
Nord-Trøndelag	268	73,5	26,5	-	-
Nordland	1.273	96,6	2,8	0,6	100,0
Troms	622	96,6	2,1	1,3	99,7
Finnmark	377	81,7	15,4	2,9	99,7
Hele landet	9.972	90,2	8,7	1,1	99,7
Hensv vitterverd av (rel. tall):					
Skjelettkonstr. bet. og b.verk					
B. Bolighusblokkene					
Hovedkontoret	4.068	84,6	13,4	2,0	99,8
Vestlandskontoret	2.763	95,2	4,7	0,1	99,5
Trøndelagskontoret	869	90,0	10,0	-	100,0
Bodøkontoret	1.810	97,2	2,4	0,4	99,9
Hammerfestkontoret	462	82,3	13,6	4,1	99,5
Hele landet	5.782	6,1	0,2	29,1	64,6

1) Største prosenttall i hver linje er understreket.

2) Se fotnote 2) - 6) under tabell 1.

1) Hybelleiligheter, leiligheter hvor lån er innvilget til påbygninger, leiligheter i forretningsbygg og spesiellbygg og leiligheter som kommer i tilgang som følge av endringer fra tilsagn til konvertering, er holdt utenfor.

2) Se fotnote 2) - 6) under tabell 1.