

REGLER FOR MÅLING AV LEIEAREAL ¹⁾

Kap. I GENERELT

Leiearealet av en bolig måles innenfor innsiden av vegger og andre bygningsdeler som begrenser boligen. Leiearealet måles fra veggens ferdigbehandlede overflate uten hensyn til frem-springende og tilbaketrukne detaljer og uten fradrag for skillevegger o.l. innen boligen.

Birom og sportsbod som svarer til bestemmelsene under Kap. II og III måles ikke med i leiearealet. Biromsareal som går ut over disse bestemmelsene tillegges leiearealet. Dette gjelder uavhengig av hvilken bygningsmessig utførelse sportsbod og birom har.

Leieareal angis uten desimaler. Desimaler mindre enn 5/10 avrundes ned til nærmeste hele tall, desimaler større enn eller lik 5/10 avrundes opp til nærmeste hele tall.

De tegninger som skal danne grunnlag for måling av leieareal må være i målestokk minst 1:100 og målsatt slik at nøyaktig mål til innvendig ferdigbehandlet veggflate enten er angitt direkte, eller at konstruksjons- eller veggtykkelse er oppgitt på tegningen slik at innvendig mål kan utregnes. Målangivelsen må gjennomføres med samme nøyaktighet på alle etasjer og plan som skal måles. Dette gjelder også alle inntrukne eller frem-skutte partier i fasaden.

Der veggflater varierer med sprang i høyderetningen, skal den mest fremherskende flate innenfor etasjehøyden regnes som be-grensning. Det skal sees bort fra nisjer med mindre dybde enn 0,20 m eller mindre høyde enn 1,50 m.

Boligens hovedinngang må fremgå av tegningsmaterialet. Dette er avgjørende for måling av eventuell underetasje og fratrekk for vindfang.

Kjeller - Det må klart framgå av tegningene om huset har
underetasje kjeller eller underetasje. Terrenget langs
husets yttervegger må være vist på fasade-
tegningene. (Eksisterende terrengnivå - stiplet
linje, planlagt terrengnivå - heltrukken linje).

Definisjon av Husbanken regner et plan som underetasje når golv
underetasje ligger så høyt i forhold til terreng at det er,
eller kan bli, utgang direkte på terrengnivå.
Dette gjelder uavhengig av romhøyden i under-
etasjen.

1) HB-4517 - 1.81 - Forskrifter om arealtilskott, gir i § 6 nr. 3 og 4 regler og arealgrensebestemmelser for arealtilskott til privatfinansierte boliger.

HB-3204 - 2.81 - innholder arealgrensebestemmelser for boliger som søkes finansiert i Husbanken eller ved lån på spesielle vilkår etter tilvising fra Husbanken.

Underetasje - Bemerk at dersom golvet i sin helhet - eller i
1. etasje alt vesentlig - ligger over terreng (dvs. på en
tilnærmet flat tomt) blir dette planet betraktet
som 1. etasje, ikke som underetasje.

Kjeller og underetasje der det ikke er innredet boligrom som
tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifters krav til rom for
varig opphold, måles ikke med i leiearealet.

Nærmere regler om måling av leieareal er gitt i Kap. IV.

Kap. II BIROM

Definisjon av birom	Som <u>birom</u> regnes: - plass for vask, tørk og etterbehandling av tøy - rom for oppbevaring av mat, klær m.m. - brenselbod, fyrrom.
Sportsbod m.m.	Sportsbod, uthus, holdes utenfor betegnelse <u>birom</u> , men blir i visse tilfelle målt med i biromsarealet. Se Kap. III Sportsbod for småhus.
Birom - leie- areal	Birom planlagt i samsvar med retningslinjene i dette HB-blad regnes ikke med i boligens leieareal.
Birom i småhus uten kjeller eller under- etasje	For hus uten kjeller eller underetasje godtas inntil 25 m ² biromsareal (inklusive biromsgang) på etasjeplan, eventuelt 20 m ² dersom huset har loft.
Birom på loft	For hus med loft som ikke regnes med i leie- arealet, men hvor en sone med bredde minst 0,60 m kan få en høyde på 2,00 m (målt innenfor kon- struksjonen), må eventuelt biromsareal på etasje- planet reduseres med 5 m ² .
Birom i småhus med kjeller	I hus uten loft med en eller flere boligetasjer over kjeller, godtas at bod på inntil 5 m ² legges på etasjeplanet uten å bli målt med i leiearealet.
Birom i småhus med delvis ut- gravd kjeller	Hvor det blir kjeller bare under en del av huset, og det her blir utilstrekkelig plass til birom, godtas resten av birommene på etasjeplan utenom leiearealet. Forutsetningen er at biromsareal på etasjeplan og areal i kjeller innbefattet gangareal samlet ikke overstiger 30 m ² , eventu- elt 25 m ² dersom huset har loft. (Kjellertrapp ikke medregnet i kjellerareal).

Birom og sportsbod i småhus med underetasje

For bolig i skrått terreng der underetasjen kan innredes for beboelse, må eventuelle birom og sportsbod som plasseres på hovedplanet, ligge innenfor det maksimale leieareal. I slike tilfeller kan et leieareal tilsvarende birom- og sportsbodarealet på hovedplanet innredes i underetasjen. Underetasjen må ikke være større enn hovedplanet maksimale leieareal.

Birom og sportsbod i hus med selvstendig bolig-enhet i underetasjen

Hovedboligens birom og sportsbod forutsettes lagt i underetasjen. Hvis hovedboligen disponerer mindre enn 25 m² biromsareal med ganger (kjellertrapp ikke medregnet) i underetasjen, eller 30 m² inklusive eventuell hovedinngang i underetasjen, vil biromsareal på 1. etasjes plan ikke bli målt med i leieareal i den utstrekning boligens samlede biromsareal ikke overstiger 25 m² innbefattet 5 m² for eventuelt loft.

Kap. III SPORTSBOD FOR SMÅHUS

Som sportsbod regnes bod for oppbevaring av forskjellig utstyr til utendørs bruk, sykler, hageredskap, barnevogner m.m.

De følgende bestemmelser gjelder bare der sportsboden ligger i eller inntil bolighuset. Sportsbod som bygges atskilt fra boligen omfattes ikke av arealgrensebestemmelsene.

Hus uten kjeller

For hus uten kjeller skal sportsbod være med innenfor maksimalt tillatt biromsareal.

Hus med kjeller eller med delvis utgravd kjeller

For hus hvor kjeller ikke har utvendig atkomst, tillates sportsbod på 5 m² på etasjeplan utenom leieareal. Boden må ha utvendig atkomst eller atkomst fra vindfang.

Har kjeller utvendig atkomst forutsettes sportsboden lagt i kjeller.

Hus med underetasje

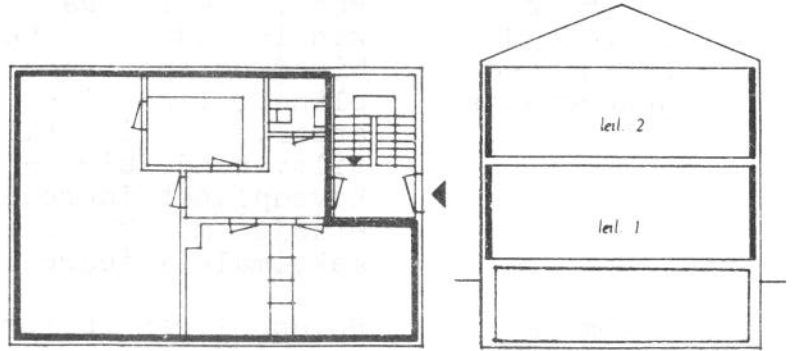
Jf. de to siste avsnitt i Kap. II.



Kap. IV NÆRMERE REGLER OM MÅLING AV LEIEAREAL

1 HUS MED FLERE BOLIGER

I hus med flere boliger måles leiearealet for hver bolig. Felles vindfang, trapperom og andre felles gangarealer som korridorer o.a. måles ikke med i leiearealet.



Eks. Horisontalt delt tomannsbolig.

2 BOLIGER MED FLERE ETASJER

For boliger med flere etasjer, er boligens leieareal summen av leiearealet i hver etasje.

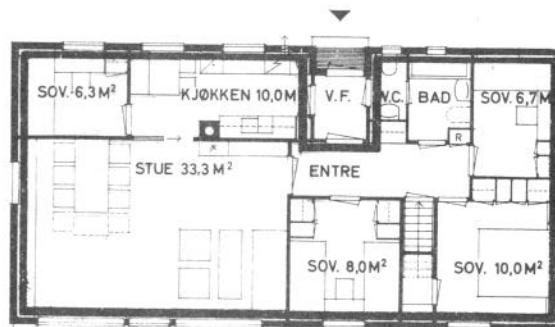
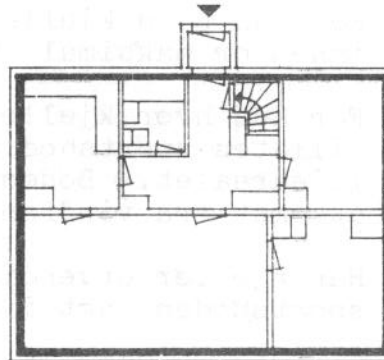
3 VINDFANG

Ett vindfang trekkes fra i leiearealet med inntil 3 m².

Forutsatt:

- At det er tilstrekkelig garderobeplass i gangen innenfor vindfang.
- At det er 3 dører, eller 2 dører pluss trapp i full etasjehøyde, mellom beboelsesrom og det fri.

Kjøkken kan likevel ha direkte dør til vindfang.

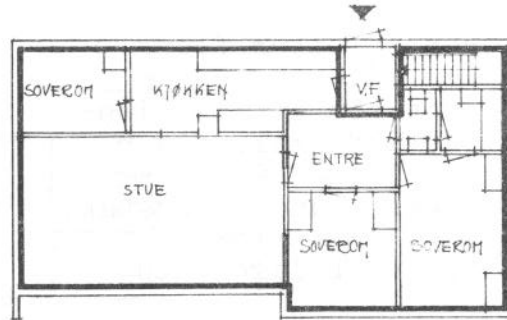


PLAN AV 1. ETASJE

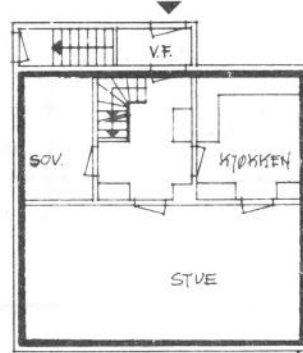
4 TRAPP

Det areal som trapp opptar regnes med i leiearealet for alle etasjer unntatt i underetasje og kjeller (eks. a).

Ekstra utvendige kjellernedganger fra det fri måles ikke med (eks. b).



Eks. a



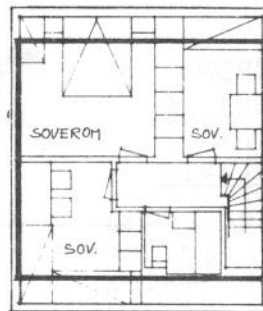
Eks. b

5 ETASJE MED SKRÅTAK, LOFT, HEMS O.L.

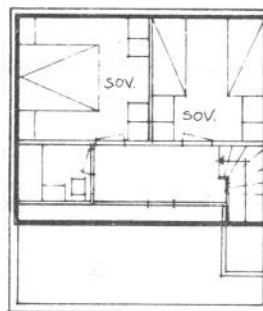
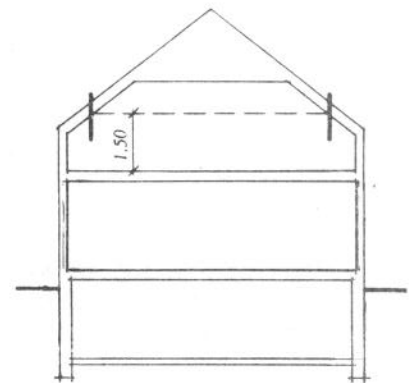
Etasje med skråtak skal måles med i leiearealet når en sone med bredde 0,90 m eller mer kan få en fri høyde på minst 2,20 m målt innenfor takkonstruksjonen (uavhengig av eventuell hanebjelke). Dette gjelder uavhengig av etasjens innredningsgrad, lysareal og atkomst (eks. c).

Under skråtak skal leieareal (og biromsareal) måles innenfor det areal der romhøyden er 1,50 m eller mer (eks. a), uansett hvor eventuelle delvegger er plassert (eks. a,b).

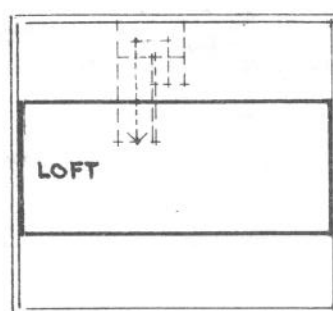
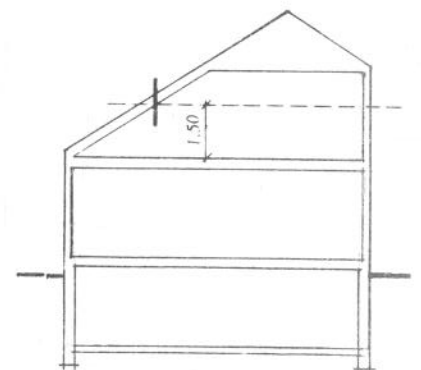
Hems måles ut til forkant rekkverk.



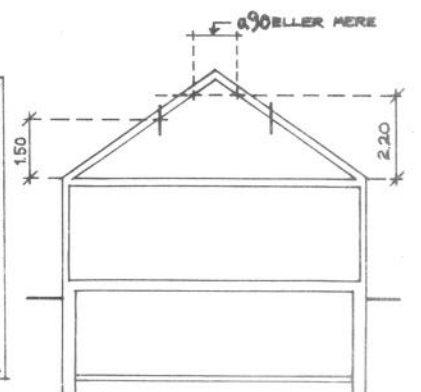
Eks. a



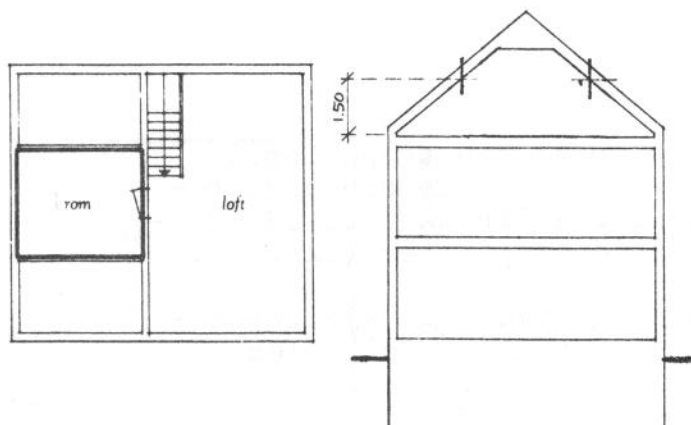
Eks. b



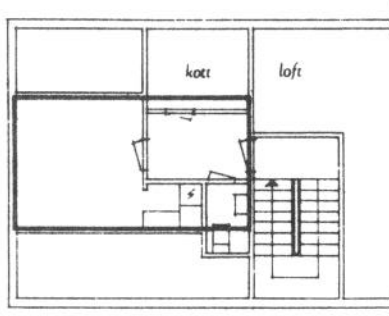
Eks. c



På loft over to eller flere boligetasjer måles bare den del av loftet som er vist innredet til boligformål, etter regelen for måling av leieareal for etasje under skråtak. (eks. d, e). Denne regel gjelder ikke eneboliger med underetasje.



Eks. d Loft over to boligetasjer.

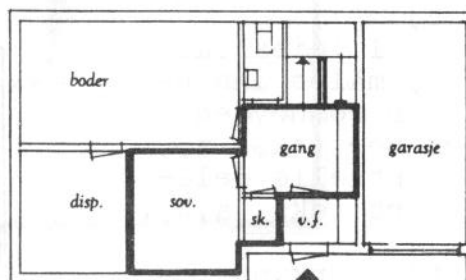
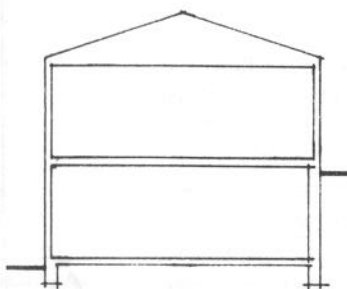


Eks. e Loft over to boligetasjer.

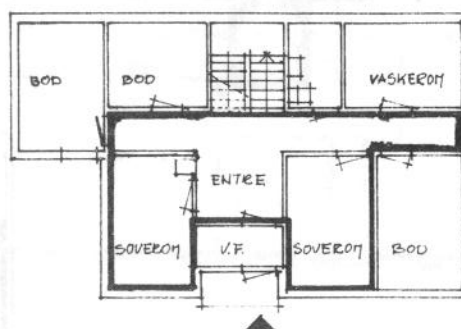
6 UNDERETASJE MED BOLIGROM (ROM FOR VARIG OPPHOLD)

a. Hovedinngang i underetasje

Boligrom og entre måles med i leiearealet (eks. a). Kjellergang og annet gangareal måles også med i leiearealet såfremt det ikke er skilt fra entreen med vegg og dør (eks. b).



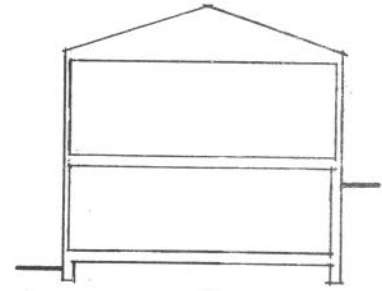
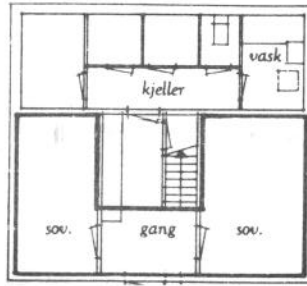
Eks. a Underetasje med hovedinngang



Eks. b Underetasje med hovedinngang

b. Underetasje uten hovedinngang

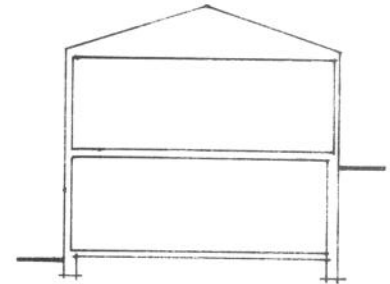
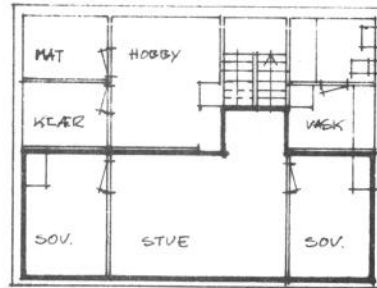
Boligrom og gang (nødvendig gangareal) som fører fra trapp til boligrom måles med i leiearealet (eks. c, d og e).



Eks. c Underetasje uten hovedinngang

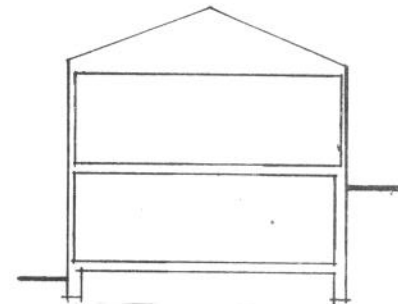
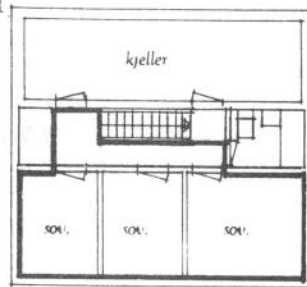
c. Toalettrom i underetasje

Bad og wc som tilhører flerplansbolig måles ikke med i leiearealet når de ligger på kjellersiden (eks. c, d og e). Bad og wc som tilhører selvstendig boligenhet måles alltid med i leiearealet (eks. f).



Eks. d Underetasje uten hovedinngang

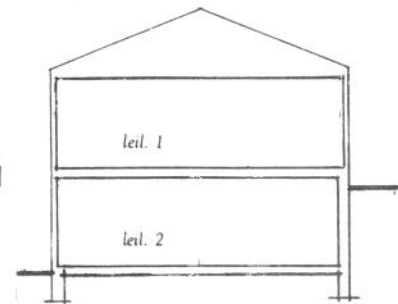
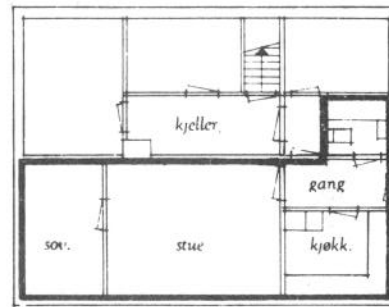
Når toalettrom måles med i leiearealet måles gang eller annet atkomstareal til disse rom med i leiearealet etter de regler for måling av gang/entre som gjelder for planet (se pkt. a og b).



Eks. e Underetasje uten hovedinngang

d. Måling av typetegninger

Ved måling av typetegninger der alternative hovedinnganger er angitt, og der byggeplass er ukjent, vil en ta utgangspunkt i alternativet med hovedinngang i underetasjen (se pkt. a).

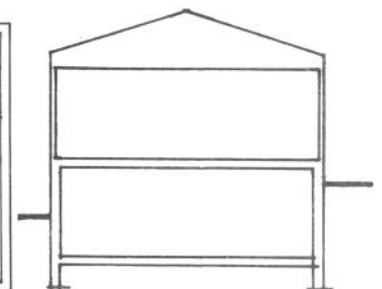
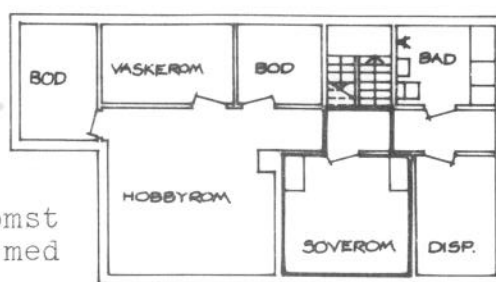


Eks. f Underetasje med selvstendig boligenhet

7 KJELLER MED BOLIGROM (ROM FOR VARIG OPPHOLD)

Boligrom i kjeller måles med i leiearealet.

Gang (gangareal) som gir atkomst til boligrom i kjeller måles med i leiearealet.



Eks. Kjeller med boligrom.

HOVEDKONTOR: OSLO

AVDELINGS- BERGEN TRONDHEIM
KONTORER: BODØ HAMMERFEST

Forskrifter om arealtilskott til oppføring av boliger Regler for måling av leieareal og tilskottsareal

Denne trykksak inneholder de forskrifter og måleregler som er fastsatt for tilskott til oppføring av boliger. Husbanken har dessuten utarbeidet «Orientering om arealtilskott til oppføring av boliger» — HB-3206. Disse trykksaker gir en samlet oversikt over de bestemmelser som gjelder. De fås ved Husbankens kontorer, hos distriktsarkitektene og hos husnemnda i kommunen.

Ved kronprinsregentens res. av 7. juni 1974 er det bestemt at utbetaling av arealtilskott fra 1. januar 1975 skal foretas av Landbruksbanken til de boliger den gir lån til og av Husbanken til øvrige boliger.

Kap. I nedenfor inneholder «Forskrifter om tilskott til oppføring av boliger», gitt ved kgl. res. av 8. desember 1967 med senere endringer. De endringer som er foretatt i tidens løp er innarbeidet i teksten.

Kap. II er Kommunaldepartementets forskrifter av 5. juli 1974 om tilskottsareal.

Kap. III inneholder reglene om måling av leieareal som danner grunnlag for utregning av tilskottsareal.

Kap. IV viser noen eksempler på beregning av arealtilskott.

Kap. I

Forskrifter om tilskott til oppføring av boliger

Gitt ved kgl. res. av 8. desember 1967.

Endret ved kgl. res. av 5. desember 1969, 17. mars 1972, 28. april 1972,
15. desember 1972, 14. desember 1973 og kronprinsregentens res. av 7. juni 1974.

§ 1.

Som kompensasjon for opphevelsen av fritaket for alminnelig omsetningsavgift ytes i medhold av Stortingets vedtak av 31. oktober 1967 tilskott til boliger etter reglene i disse forskrifter.

§ 2.

Det ytes tilskott i samsvar med § 3 til oppføring av:

1. Selvstendige boligenheter som utelukkende skal brukes til helårsboliger.
2. Tilbygg på minst 20 kvadratmeter, herunder tilbygg kombinert med ombygging, som innebærer en utvidelse av en bestående boligenhet, eller som skaffer minst en ny selvstendig boligenhet. Blir et loft revet ned til etasjeskiller og det over denne blir ført opp en eller flere etasjer, skal arbeidet likestilles med tilbygg. Tilskott ytes likevel ikke for den del av arealet som måtte medføre at det samlede tilskottsareal av en bolig overstiger 100 kvadratmeter.

Som oppføring anses ikke vedlikehold, modernisering eller reparasjoner. Heller ikke ombygging

anses som oppføring med mindre bygningen i sin helhet er revet ned til grunnmuren. Kommunaldepartementet eller den det gir fullmakt, kan imidlertid i særlige tilfelle dispensere fra denne regel når enkelte bygningselementer av den eldre bygning blir beholdt av antikvariske grunner, og arbeidene kostnadmessig og når det gjelder ressursforbruk kan sidestilles med oppføring.

Som selvstendig boligenhet anses bolig med egen inngang som omfatter minst ett beboelsesrom samt eget WC og innlagt vann. Hvis det er adgang til WC og vann uten passering av annen bolig, skal boligen likevel anses som selvstendig boligenhet.

Det ytes ikke tilskott etter disse regler til boliger (hybler o.l.) som er tilknyttet anstalthusholdning som internater med felles tilberedning av mat, pensjonater o.l. Det ytes heller ikke tilskott til garasjer.

Som helårsbolig regnes ikke hytter og sommerhus eller andre hus som helt eller delvis brukes til midlertidig opphold i ferier eller fritid.

Kommunal- og arbeidsdepartementet kan gi nærmere forskrifter om hva som regnes som tilskottsberettiget bolig, herunder forskrifter om tilskott til bygg for kombinerte formål.

§ 3.

Det ytes tilskott etter følgende satser:

- 0— 25 kvadratmeter tilskottsareal kr. 290 pr. kvm
26— 50 kvadratmeter tilskottsareal kr. 240 pr. kvm
51—100 kvadratmeter tilskottsareal kr. 180 pr. kvm

Med tilskottsareal forstås leieareal (dvs. areal som ligger innenfor innerside av vegger og andre bygningsdeler som begrenser boligen, kjeller og loft ikke medregnet), slik dette er definert i særskilte forskrifter gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

For private tilfluktsrom som det etter gjeldende forskrifter er plikt å bygge, gjøres ved beregning av tilskottsarealet følgende tillegg, dog ikke utover 100 kvadratmeter:

For boliger på 1—2 rom	
med eller uten kjøkken	1,2 kvm
For boliger på 3 rom og kjøkken	1,5 kvm
For boliger på 4 rom og kjøkken	1,8 kvm
For boliger på 5 rom og kjøkken	
og større boliger	3,0 kvm

Ved måling av tilskottsarealet legges til grunn boligen slik som den er ved innflyttingen. Hvis arbeidet ikke er fullført, skal bare det areal som kan tas i bruk til sitt formål regnes med.

Ved måling av tilskottsarealet foretas avrundning oppover til nærmeste hele kvadratmeter.

Det kan ytes tilskott til areal som fullføres innen 3 år etter at innflytting har funnet sted, når fullføringen skjer etter de godkjente planer som forelå ved innflyttingen. Kommunal- og arbeidsdepartementet eller den det bemyndiger, kan samtykke i at forannevnte frist på 3 år forlenges når særlige forhold foreligger.

Kommunal- og arbeidsdepartementet eller den det gir fullmakt, gir nærmere forskrifter om tilskottsareal, herunder oppmåling.

§ 4.

Ved beregning av tilskott for tilbygg som nevnt i § 2 nr. 2 gjelder følgende regler:

1. Det areal av tilbygg som er en utvidelse av en bestående boligenhet, skal regnes som tillegg til boligenhetens tidligere leieareal.
2. For det areal av tilbygg som alene skaffer minst en ny selvstendig boligenhet, beregnes tilskottet som for nybygg.
3. Når tilbygg skaffer en ny selvstendig boligenhet som delvis ligger utenfor og delvis innenfor den tidligere bygning, skal den del som ligger i tilbygget, regnes som tillegg til den del av boligenhetens areal som ligger innenfor den tidligere bygning.

§ 5.

Arealmåling for bolig foretas i samsvar med reglene i § 3. For boliger belånt i Statens Landbruksbank, foretas arealmålingen av denne bank. For andre boliger foretas målingen av Den Norske Stats Husbank.

§ 6.

Tilskottsordningen gjelder for bygg som settes i gang etter 31. desember 1967. Som igangsatt anses et byggearbeid på det tidspunkt det er påbegynt pelingsarbeid eller forskaling av grunnmur eller støping av såle.

Omfatter byggeprosjektet flere bygninger, skal spørsmålet om arbeidet er igangsatt avgjøres selvstendig for hver enkelt bygning.

§ 7.

Søknader om tilskott for boliger med lån i Statens Landbruksbank sendes denne bank. For andre boliger sendes søknad til Den Norske Stats Husbank. Vedkommende bank utbetaler tilskottet når bygget er ferdig til innflytting.

§ 8.

Kommunal- og arbeidsdepartementet eller den departementet gir fullmakt, kan gi nærmere forskrifter om gjennomføring av tilskottsordningen.

(§ 7 trer i kraft 1. januar 1975).

Kap. II

Kommunal- og arbeidsdepartementets forskrifter av 5. juli 1974 til kgl. res. av 8. desember 1967 om tilskott til oppføring av boliger

I medhold av § 8 i forskrifter av 8. desember 1967 om arealtilskott til oppføring av boligbygg har Kommunaldepartementet bestemt:

I.

Forskrifter om gjennomføring av tilskottsordningen

1. Med godkjente planer som forelå ved innflyttingen, jfr. § 3 sjettede ledd, menes tegninger som er godkjent av bygningsrådet og dessuten av Husbanken — eventuelt Landbruksbanken — for statsbankfinansierte boliger.
2. Husbanken gis med virkning fra 1. januar 1975 fullmakt til å samtykke i at 3-års-fristen i § 3 sjettede ledd forlenges når særlige forhold foreligger.
3. Tilskott utbetales byggherren på grunnlag av søknad som sendes Husbanken/Landbruksbanken. Den som er overdratt bygget under oppføring, eller etter at det er ferdig til innflytting, kan utbetales tilskott dersom retten til tilskott dokumenteres f. eks. ved erklæring fra den forrige eier.
4. Tilskott til selvstendig boligenhet gis bare når boligenheten bebos av egen husstand.

II.

Forskrifter om arealmåling

1. Tilskottsarealet beregnes særskilt for hver selvstendig boligenhet. Selvstendig boligenhet skal være avgrenset enhet atskilt fra andre boligenheter. Hybler (f. eks. studenthybler) gruppert om fellesrom, regnes som selvstendige boligenheter selv om de har atkomst gjennom fellesrommet.

2. Utgangspunktet for beregning av tilskottsarealet er leiearealet.

Leiearealet av en bolig vil si det areal som ligger innenfor innersiden av vegger og andre bygningsdeler som begrenser boligen, uten fradrag for vegger m. v. innen boligen. Areal i kjeller og på loft regnes ikke med bortsett fra areal som er innredet og tilfredsstillende «Krav til rom» i kap. 31 i byggeforskriftene av 1. august 1969. Det skal heller ikke tas med uisolerte rom, eller boder eller rom på etasjeplanet for oppbevaring av barnevogner, sportsutstyr, klær, matvarer, brensel m. v. som vanligvis er i kjeller eller på loft.

Er det skråtak i boligetasje, regnes bare med det areal der høyden fra golv til innersiden av skråtaket er 1,50 m eller mer. I leiearealet skal tas med areal som opptas av trapper innen bo-

ligen, faste kott og skap, ildsteder og kjøkkenbenker og andre faste innredninger. Det skal ved alle vegger måles til veggens ferdig behandlede overflate (ikke regnes med konstruksjonsmål), og uten hensyn til framspringende og tilbaketrukne detaljer.

Blir et loft revet ned til etasjeskiller og det over denne blir ført opp en eller flere etasjer, skal alt leieareal over etasjeskilleren tas med (uten fradrag for tidligere areal i den nedrevne del).

3. Ved utmåling av tilskottsarealet tas ikke med uinnredet areal eller areal som ikke tilfredsstillende byggeforskriftene av 1. august 1969. På den annen side gis tillegg til leieareal for følgende rom eller arealer i den utstrekning disse ikke allerede er tatt med i leiearealet utregnet etter reglene ovenfor:

- a. For vaskerom eller innredning for klesvask som er plassert i boligen (på samme plan som boligrom), gis tillegg etter faktisk areal, dog ikke for mer enn 6 m².

- b. Bad i kjeller (boligens eneste bad) 3 m².

- c. For hovedinngang (boligens eneste ordinære inngang) i underetasje eller kjeller der det ikke er rom for varig opphold tilhørende boligen i hovedetasjen, gis et standardtillegg på 5 m² uansett arealets størrelse og bruken for øvrig.

- d. Vindfang etter faktisk areal.

4. Areal av felles kjøkken, bad og WC til bruk for innehaverne av småboliger fordeles på boligene. Det samme gjelder areal av korridorer og lignende som gir atkomst mellom selve boligen og slike arealer.

I en del boligbygg (aldersboliger, betjeningsboliger, studentboliger og andre lignende bygg) forekommer det oppholdsrom, møterom, rom for sosialkuratorer, sykestue, lekestue o. l. som er felles for en rekke enheter. Også slikt felles areal regnes med i tilskottsarealet, men likevel høyst med 5 m² pr. bolig.

5. De tegninger som skal danne grunnlag for utmåling av tilskottsareal, må være i målestokk minst 1 : 100 og målsatt slik at nøyaktig mål på innvendig veggside enten er angitt direkte, eller at konstruksjons- eller veggtykkelse i cm er oppgitt slik at disse mål kan utregnes.
6. Nærmere regler om beregningen og målingen kan gis av Den Norske Stats Husbank.

III.

Forskriftene under pkt. I trer i kraft 1. januar 1975.

Forskriftene under pkt. II trer i kraft 1. september 1974 og avløser de tidligere gitte forskrifter om arealmåling.

Kap. III

Regler for måling av leieareal

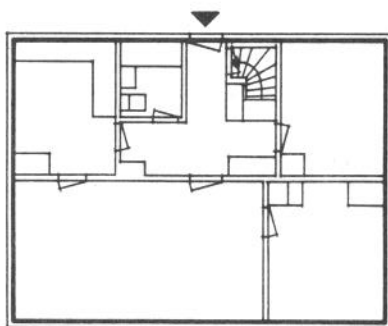
Fastsatt av Husbanken i henhold til pkt. II nr. 6 i Kommunal- og arbeidsdepartementets forskrifter av 5. juli 1974 om tilskott til oppføring av boliger.

1

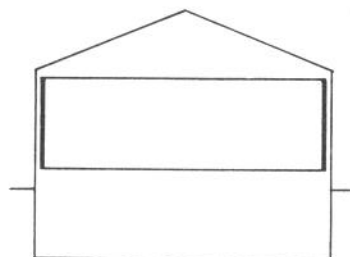
Leiearealet av en bolig måles innenfor innersiden av vegger og andre bygningsdeler som begrenser boligen, uten fradrag for vegger m. v. innen boligen.

Areal i kjeller og på loft måles ikke med, bortsett fra rom som er innredet og tilfredsstillende kravene til rom for varig opphold i henhold til byggeforskriftene av 1. august 1969, se pkt. 5, 6, 9, 10.

Uisolerte rom samt boder eller rom på etasjeplanet for oppbevaring av barnevogner, sportsutstyr, klær, matvarer, brensel o. l. (som vanligvis er i kjeller og på loft) regnes ikke med i leiearealet. Dette gjelder også rom for slik oppbevaring i boliger i blokker. (Om prosjektering/planlegging av birom på etasjeplanet, se HB-3204.)

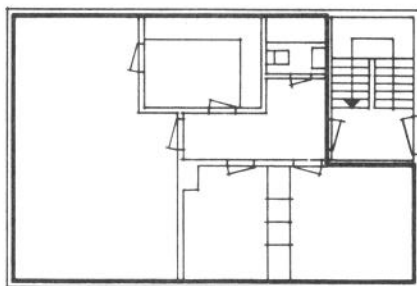


Eks.: Enebolig i én etasje.

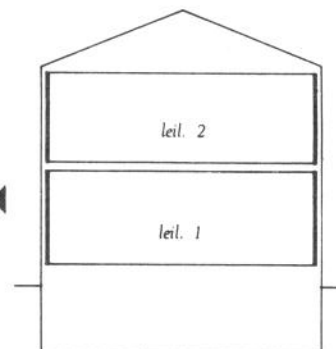


2

I horisontalt delte tomannsboliger og i blokker er trapperommet oftest et fellesareal for flere boliger og måles da ikke med i leiearealet for den enkelte bolig. Dette gjelder også andre felles gangarealer som korridorer o. a.



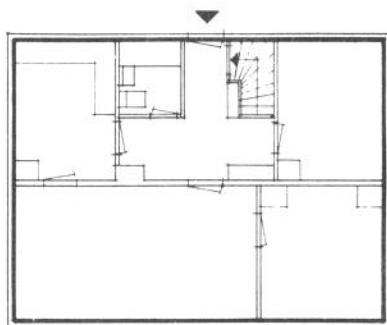
Eks.: Horisontalt delt tomannsbolig.



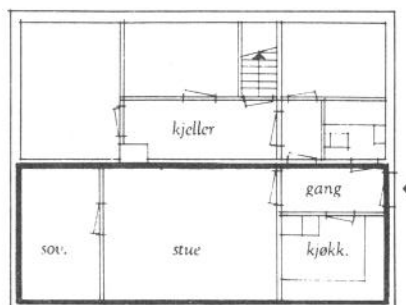
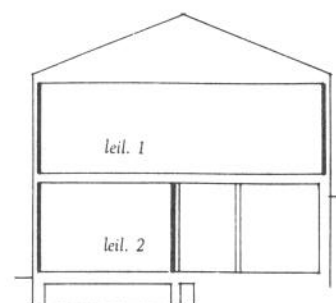
3

I horisontalt delte tomannsboliger i skrått terreng er den øverste bolig oftest en enetasjes bolig med egen inngang og egen kjellertrapp, mens boligen i underetasjen har sin egen inngang nede. I så fall måles leiearealene for hver av boligene etter reglene i pkt. 1.

(Vedr. bad i kjeller, se pkt. 9.)



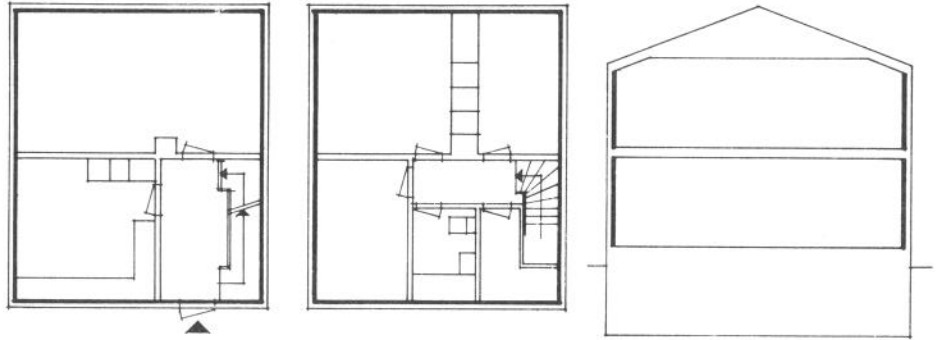
1. etasje.



Underetasje.

4

I boliger som har rom i flere etasjer, er leiarealet summen av arealene i hver etasje, målt som i pkt. 1.

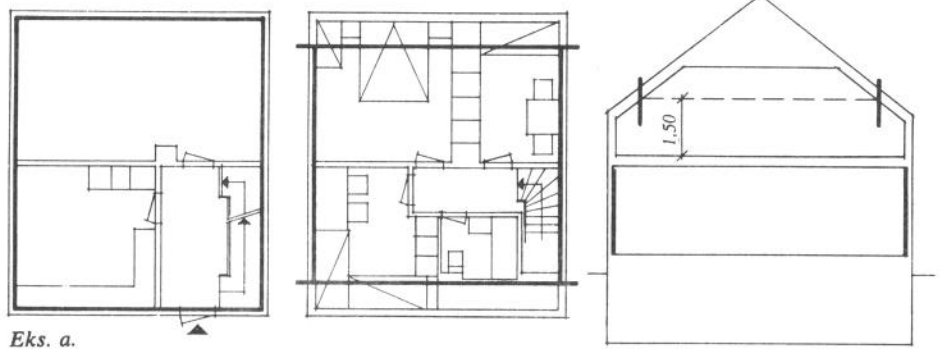


5

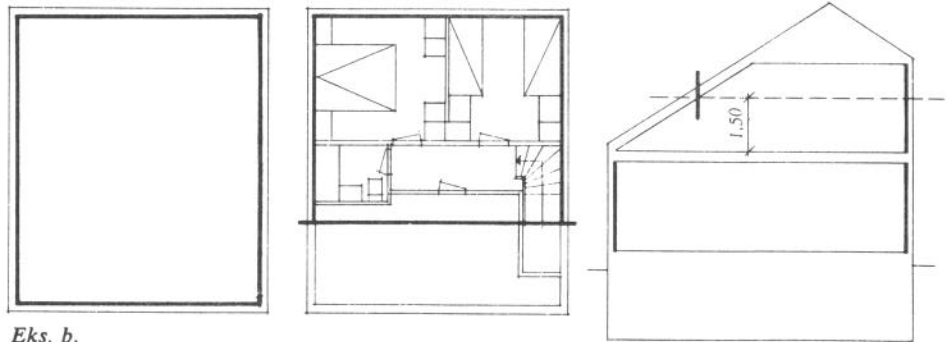
I etasjer med skråtak, hvor det er eller kan bli innredet lovlig boligrom, måles det areal hvor høyden fra ferdig golv til ferdig himling er 1,5 m eller mer, uansett hvor langt innredningen går ut.

Boligrom med skråtak skal ifølge byggeforskriftene av 1. august 1969 ha netto volum på minst 15 m³, og romhøyden skal være minst 2,20 m over et areal på minst 3 m².

Se også pkt. 6.



Eks. a.

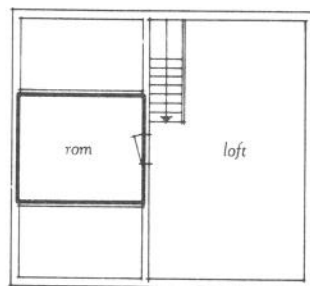


Eks. b.

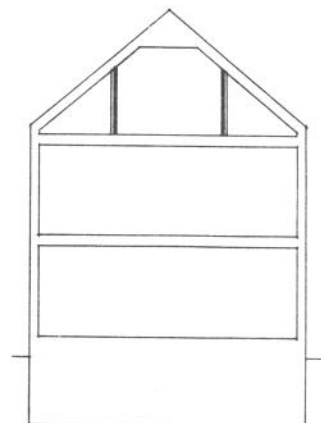
6

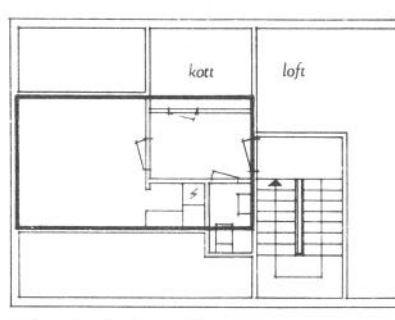
Rom på loft.

Hvor enkelte rom eller boliger er innredet på loft over 2. etasje eller høyere, måles det areal som er innredet til beboelse, dog ikke mer enn det som kan tas med etter reglens pkt. 5.

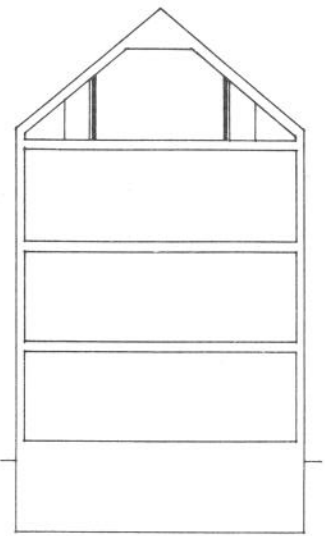


Eks. a: Loftsetasje.



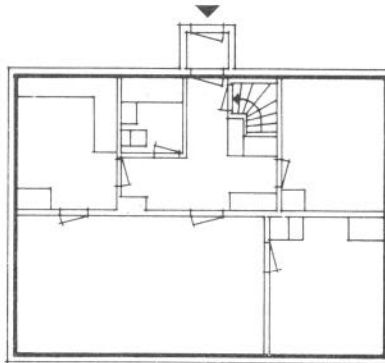


Eks. b: Loftetasje.

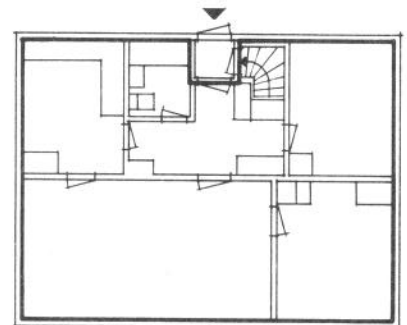


7

Vindfanget måles ikke med i leiearealet. Forutsetningen er at vindfanget er lite, at det er tilstrekkelig garderobeplass i gangen innenfor vindfanget, at det blir 3 dører mellom beboelsesrom og det fri. (Kjøkken kan likevel ha direkte dør til vindfang.)



Eks. a.



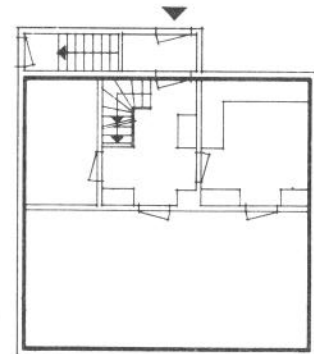
Eks. b.

8

Kjellertrapp måles med i leiearealet (eks. a). Ekstra, utvendige kjellernedganger fra det fri måles ikke med (eks. b).



Eks. a.

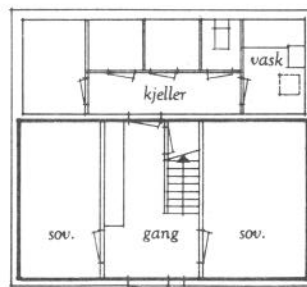


Eks. b.

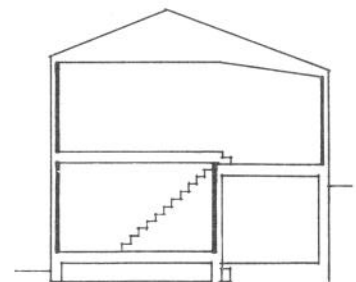
9

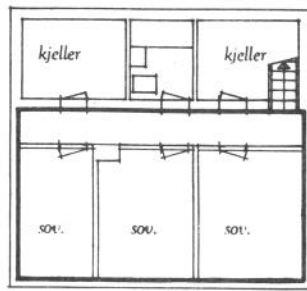
Rom i underetasje.

Boligrom i underetasje samt gang (nødv. gangareal) som fører til boligrommene måles med i leiearealet (eks. a, b, c). Bad og WC (eks. c og d) og trapp (eks. a og c) på beboerssiden måles med, mens bad og WC (eks. a og b) og trapp (eks. b og d) på kjellersiden ikke måles med. Beboerssiden er den del av underetasjen som er innredet og tilfredsstillende til kravene til rom for varig opphold i henhold til byggeforskriftene av 1. august 1969.

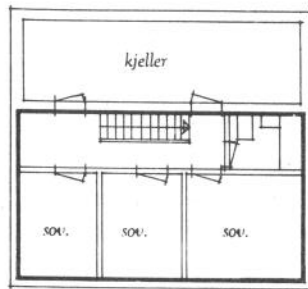
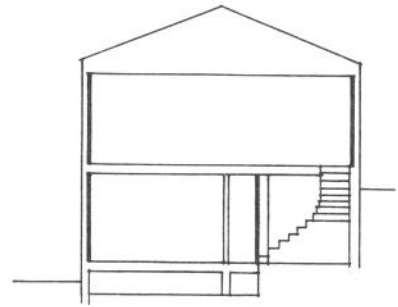


Eks. a: Underetasje.

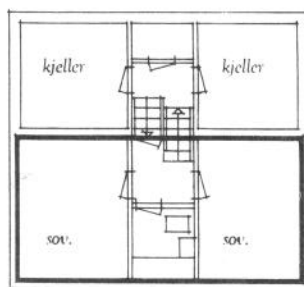
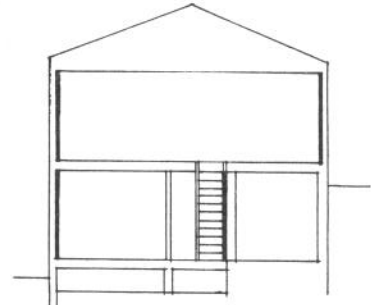




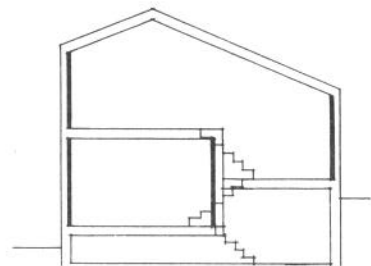
Eks. b: Underetasje.



Eks. c: Underetasje.



Eks. d: Underetasje.

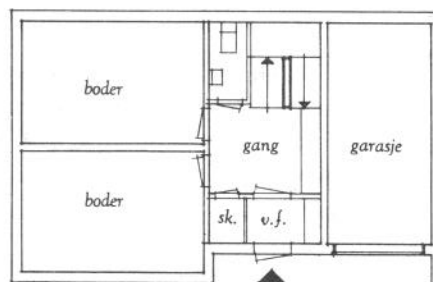


10

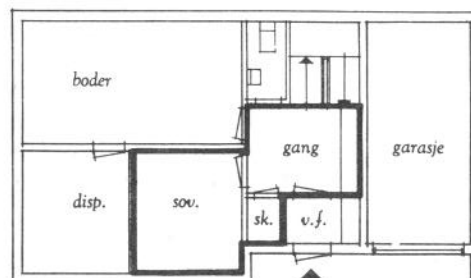
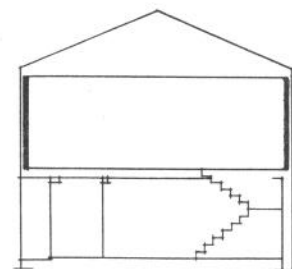
Inngang i underetasje.

Hvor boligens eneste ordinære inngang er i underetasje eller kjeller, og det ikke er boligrom i underetasjen, måles ikke arealet av inngangen med i leiearealet (eks. a).

Hvor det foruten hovedinngang også er boligrom i underetasjen, måles inngangsarealet med. Ved praktisering av arealgrensene måler Husbanken i dette tilfelle ikke med trappen til hovedetasjen, selv om den ligger på beboerssiden.



Eks. a.



Eks. b.

Kap. IV

Noen eksempler på beregning av arealtilskott

A. Tilbygg, §4 i kgl. res. av 8. desember 1967 med endringer.

1. Utvidelse av bestående boligenhet.

a. Opprinnelig bolig 46 m² utvides med tilbygg 37 m².

Tilskott: 4 m ² à kr. 240	kr. 960
33 m ² à kr. 180	kr. 5 940
	kr. 6 900

b. To tilbygg, hvert under 20 m², bygges samtidig. Regnes som ett tilbygg på 37 m². Tilskott som under a.

c. Opprinnelig bolig utvidet til samlet areal over 100 m². Tilskott gis bare inntil 100 m².

Tilskott: 16 m ² à kr. 180	kr. 2 880
---	-----------

2. Tilbygg med ny boligenhet.

a. Opprinnelig bolig 75 m² med tilbygg 36 m², hvorav 18 m² er utvidelse av tidligere bolig og 18 m² er selvstendig enhet (hybel). Tilskott gis ikke for utvidelsen som er under 20 m². For hybelen gis tilskott:

18 m ² à kr. 290	kr. 5 220
-----------------------------------	-----------

b. Opprinnelig bolig 75 m² med tilbygg 18 m² som selvstendig enhet (hybel). Da tilbygget er under 20 m² gis intet tilskott, selv om det gjelder selvstendig boligenhet.

3. Tilbygg og ombygging.

Tilbygg på 80 m² som sammen med 30 m² ominnredet areal av tidligere bygning skaffer ny selvstendig boligenhet på 110 m². Det gis ikke tilskott for ominnredet areal, og dessuten bare for 70 m² av tilbygget, da totalarealet av boligen medregnet arealet i den tidligere bygning overskrider maksimumsgrensen 100 m² med 10 m².

Tilskott: 20 m ² à kr. 240	kr. 4 800
50 m ² à kr 180	kr. 9 000
	kr. 13 800

4. Riving og påbygg.

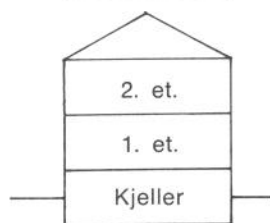
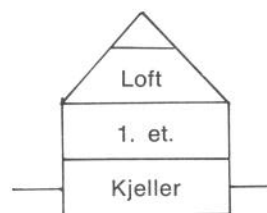
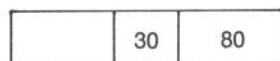
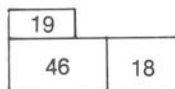
Loftsetasje på en-etasjes bolighus rives ned til etasjeskiller og erstattes med ny 2. etasje.

a. 1. etasje 60 m², boligareal i nedrevet loft 20 m². Nedrevet boligareal regnes ikke med i tidligere leieareal.

Tilskott: 40 m ² à kr. 180	kr. 7 200
---	-----------

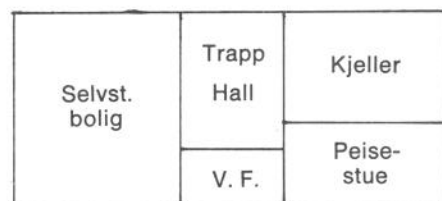
b. 1. etasje 110 m², nedrevet loft med 20 m² innredet areal erstattes av påbygget 2. etasje med selvstendig boligenhet 110 m². Det gis tilskott for 100 m²

kr. 22 250.



Bodarealer og felles gangarealer i tilbygg er ikke tilskottsberettiget og regnes ikke med i tilbyggets tilskottsareal. Dersom tilbygg som er vist i eks. 1, 2 og 3 har tilskottsareal under 20 m² (regnet til innvendig side av ferdig yttervegg og til utvendig side av opprinnelig hus) gis det ikke tilskott for tilbygget.

B. Selvstendige boligenheter i underetasje.



Selvstendig boligenhet i underetasje (sokkel) med innlagt vann og WC skal ha egen inngang — i det viste eksempel fra vindfang. (Legges atkomst til sokkelleilighet fra 1. etasjes trappehall i kjelleren, som er åpen opp til 1. etasje, må huset regnes som enebolig.) Peisestuen må regnes til 1. etasje og må ha dør fra hallen. Legges peisestuen til sokkelleiligheten med dør fra vindfanget, må dette regnes som intern forbindelsesgang for sokkelleiligheten. Hovedleiligheten i 1. etasje har da inngang gjennom sokkelleiligheten, og huset må da regnes som enebolig med maksimalt tilskottsareal 100 m². Imidlertid kan sokkelleiligheten på den ene side av vindfanget i dette tilfelle få tilskott som selvstendig boligenhet, men peisestue med dør fra vindfanget får da ikke tilskott.

Det er i disse eksempler regnet med maksimum tilskottsareal på 100 m². Denne begrensning gjelder for boliger igangsatt etter 1973. For boliger igangsatt i 1973 er maksimalt tilskottsareal 125 m² og for boliger igangsatt før 1973 140 m².