

AREALGRENSEBESTEMMELSER 1)

Følgende arealgrenser gjelder for boliger som søkes finansiert gjennom lån i Husbanken:

1. LEIEAREAL - ANTALL SOVEROM OG SENGEPLASSER

Leieareal Maksimale arealgrenser er:

For boliger på ett plan 95 m² leieareal
 For boliger på mer enn ett plan 100 m² leieareal

Om måling av leieareal se HB-3203.

Disse arealgrenser gjelder for boliger som er planlagt med minst 3 soverom med til sammen 5 sengeplasser på golvet. Boliger med færre soverom eller sengeplasser må ha mindre areal (se tabell 1).

Kapasitet Det antall personer en bolig er beregnet for kalles boligens kapasitet. Denne regnes etter antall sengeplasser på golvet.

To personer kan disponere husbankfinansiert bolig med kapasitet for inntil fem personer.

En person kan disponere husbankfinansiert bolig med kapasitet for inntil to personer.

Tabell 1

Maksimalt leieareal i forhold til kapasitet

Kapasitet		Leieareal		Merknader
Antall soverom	Antall Seng(er)	Ett plan m ²	Flere plan (maks. leieareal på hovedplan i parentes) m ²	
1	1	55		Kan godkjennes for en pers. husstand.
1	2	65		
2	2	70	75	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>				
2	3	75	80	Kan godkjennes for to pers. husstand.
2	4	85	90 (85)	
3	4	90	95 (85)	
3	5	95	100 (85)	
3-5	6	105	110 (85)	Dimensjonering for stor husstand: 10 m ² pr. pers. over fem.
4-6	7	115	120 (95)	
4-7	8	125	130 (95)	
5-8	9*	135	140 (105)	

* Boliger med kapasitet for flere enn åtte personer skal planlegges for senere oppdeling.

1) HB-3203 - 2.81 - inneholder regler om måling av leieareal.

Småhus i
en etasje

For boliger i småhus i en etasje, med eller uten kjeller, gjelder arealgrensen på 95 m² leieareal. Dersom det innredes boligrom (rom som tilfredsstillter byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold) i kjeller i en-etasjes hus, regnes huset som bolig på flere plan med arealgrense 100 m² samlet leieareal.

Småhus med
underetasje

Arealgrensen på 95 m² leieareal gjelder også for boliger i småhus med underetasje i skrått terreng, dersom underetasjen utnyttes til selvstendig boligenhet, som tilfredsstillter kravene i HB-3209 - 1.78 "Krav til småboliger som finansieres i Husbanken".

For enebolig i skrått terreng der underetasjen kan innredes for beboelse, gjelder arealgrensen 85 m² leieareal for hovedplanet, eventuelt fordelt på flere plan over underetasje.

Birom og sportsbod kan eventuelt plasseres på hovedplanet innenfor de 85 m² og trekkes fra i leiearealet, slik at tilsvarende større areal kan innredes til beboelse i underetasjen. Arealtillegget for husstander på 6 personer må legges i underetasjen. For husstander på 7 personer kan godtas inntil 95 m² på hovedplanet (se tabell 1).

Kapasitet -
fleksibel
planløsning

For godkjenning skal boliger vises med det antall soverom og sengeplasser - den kapasitet - som leiearealet tilsier. Det kan imidlertid godkjennes at boliger oppføres med annen rominndeling som gir mindre kapasitet, ved at skillevegger tas bort eller flyttes, dersom dette er ønskelig utfra den aktuelle beboers situasjon. Ved slik alternativ planløsning må det redegjøres for hvordan boligen kan gis den forutsatte fulle kapasitet.

2. BOLIGER FOR BEVEGELSESHEMMEDE

I boliger for bevegelsehemmede som oppfyller kravene i HB-3210 - 2.78, og som skal finansieres i Husbanken, gjelder følgende unntak fra de ordinære arealgrensebestemmelsene:

- a) Det godkjennes et tillegg på 10 m² leieareal i forhold til ordinære arealgrenser.
- b) I hus med kjeller eller lite utgravd kjeller godtas på etasjeplanet:
 1. Vaskerom med inntil 6 m².
 2. Bod med inntil 5 m², selv om huset har loft.
 3. Sportsbod.
- c) Ett vindfang trekkes fra i leiearealet med inntil 5 m². Det godtas 2 dører mellom beboelsesrom og det fri.

3. AREALGRENSER OG BYGGEKOSTNADER - KVALITETSKRAV

Selv om planene for boligene holdes innenfor de arealbestemmelser som gjelder, vil byggekostnadene kunne bli så høye at de faller utenfor den ramme som Husbanken kan godta. Lånet vil dessuten vanligvis ikke stige om boliger øker utover 88 m² leieareal ved ett-plansboliger og 95 m² leieareal ved to-plansboliger. Dette tilsier at det bør vises varsomhet med å tøye arealbestemmelsene lengst mulig.

Boliger som skal finansieres i Husbanken må tilfredsstillte Husbankens kvalitetskrav. Disse er gitt ved egne prosjekteringsbestemmelser, se HB-3207 - 3213, HB-3221 og HB-3226.