

# *Den Norske Stats Husbank*

Til kommuner og til byggherrer og planleggere av boliger som søkes finansiert i Husbanken.

## KRAV TIL SMÅBOLIGER SOM FINANSIERES I HUSBANKEN

### I. INNLEDNING

Husbanken kan finansiere boliger på opp til tre rom og kjøkken beregnet for voksne enslige. De fleste av de boliger Husbanken har finansiert for enslige, har imidlertid vært vesentlig mindre enn denne maksimumsnorm og har - etter Husbankens mening - i mange tilfelle ikke vært tilfredsstillende som bolig for voksne enslige. Særlig gjelder dette boliger i underetasje i småhus.

Husbanken mener nå tiden er inne til å kreve at boliger for voksne enslige skal være på minst to rom med kjøkken. Denne oppfatning deles også av de sentrale myndigheter.

Under avsnitt II nedenfor er satt opp de funksjonskrav Husbanken heretter vil kreve for småboliger planlagt for en og to voksne personer (etablerte enslige). Det er også gitt visse krav til planløsning, til utstyr og til størrelsen av enkelte passasjer, vegg lengde og bodareal. Husbanken kan imidlertid godta andre løsninger dersom banken finner at de funksjonskrav som er stillet blir løst på en tilfredsstillende måte. Det understrekes at det fortsatt er en forutsetning for husbankbelåning at det kan dokumenteres et permanent, kortvarig behov/utleiemulighet på stedet for boliger for voksne enslige.

Boliger beregnet for kortvarig boligforhold, f.eks. boliger for elever og studenter eller hvor det i tillegg til boligen er felles spise- og oppholdsrom, f.eks. aldershjemsenheter, kan være mindre enn to rom og kjøkken. Det er gitt egne retningslinjer om slike boliger, jf. III nedenfor. Husbanken vil begrense belåningen av boliger mindre enn to rom og kjøkken til universitets- og høyskolesteder og andre steder hvor det kan dokumenteres at det er behov for slike boliger.

### II. SMÅBOLIGER PLANLAGT FOR EN ELLER TO VOKSNE PERSONER

#### Generelt.

Disse krav gjelder enten boligene ligger i blokkbebyggelse, rekkehus, frittliggende småhus, og spesielt småboliger i underetasje under familieboliger i skrått terreng.

For boliger beregnet for eldre og for bevegelseshemmede kommer som tilleggskrav at boligene skal være tilgjengelig for rullestolsbrukere. Alle boliger som kan få trinnfri adkomst, bør kunne ominnredes til bruk for bevegelseshemmede.

#### Planløsning.

Det må legges vekt på gode boligmessige og trivselsmessige forhold ved planløsningen av huset. God lydisolasjon må sikres ved valg av egnede konstruksjoner og ved hensiktsmessig planløsning.

Boligene skal inneholde stue, ett eller to soverom, kjøkken, toalett og gang, og tilhørende birom. Det må legges vekt på en god orientering av oppholdsrommene. I stuen skal det være minst ett vindu med sol. Det må

være innvendig atkomst til matbod og klesbod og det bør være egen balkong til hver bolig, eller - for småhus - uteplass på terreng.

### Innredning og møblering.

For dimensjonering av rom og funksjoner vises til HB-3207 Romdimensjonerende møbelmål.

Stuen skal ha plass til sittegruppe, spisegruppe og 300 cm veggplass til oppbevaringsmøbler. Spisegruppen kan enten være i stuen eller i kjøkkenet og må ha plass til minst seks personer. Det må være tilstrekkelig fri gulvplass og gode passasjer mellom møblene. De viktigste passasjer bør være 100 cm brede.

Kjøkkenet bør ha vindu og må ha plass til matskap og kjøleskap, oppvaskbenk med kum og utslagsvask, arbeidsbenk, komfyr og gryteskap. Dessuten må det være overskap for service og en skuffeseksjon. Rengjøringseskap kan enten plasseres i kjøkkenet eller annet sted i leiligheten. Passasje mellom motstående kjøkkenbenker eller mellom benk og vegg må være minst 110 cm.

Soverom skal ha vindu og plass til minst en seng og en stol. Det bør også være fri gulvplass på minst 100x100 cm og plass for toilettbord. I soverommet må det være garderobeskap på minst 60x100 cm pr. seng. Det anbefales to-sengs soverom, eventuelt to ensengs soverom som bør kunne slås sammen til ett.

Toalettrommet skal ha servant, klosettskål og plass til badekar. Det må ha nøytral atkomst fra gangen.

Gangen må være minst 110 cm bred. Den skal ha plass til garderobehylle av minst 50 cm lengde og plass til speil med hylle og en stol. Fri passasje i gang mellom vegg og høye møbler må være minst 100 cm.

Vaskeplass. Det må være plass for vaskemaskin og tørkeskap enten i eget rom eller i bad eller kjøkken. Felles vaskerom for flere småboliger kan også godkjennes.

Matboden skal være på minst 1,5 kvm til hver leilighet. Hvis det er felles nedkjølt matbod i bygget, er det tilstrekkelig at hver bolig har plass til et skap på 60x60 cm i denne.

Klesbod(er) må være (tilsammen) minst 3,5 kvm.

Sportsbod bør ha direkte atkomst utenfra og må være på minst 5 kvm, hvorav 3 kvm kan være i felles oppbevaringsareal.

Brenselbod trenges bare til boliger som oppvarmes med fast brensel og bør være minst 1,5 kvm.

## II. SMÅBOLIGER BEREGNET FOR KORTVARIG BOLIGFORHOLD ELLER BOLIGER MED FELLES SPISE/OPPHOLDSROM

Det er utarbeidet egne retningslinjer for småboliger beregnet for spesielle persongrupper. Det vises til:

- HB-3212 Studentboliger
- HB-3213 Betjeningsboliger, hybler for elever
- HB-3221 Boliger og servicelokaler for eldre,  
IV, pkt. 3 Spesielt for aldershjem

For hybelhus og internatbygg ved videregående skoler har Kirke- og undervisningsdepartementet utarbeidet et prinsipielt romprogram.