

utgått

Arealgrenser for boliger som belånes i statsbankene

Fra 1. januar 1966 gjelder disse retningslinjer om arealgrenser for boliger som søkes belånt i statsbankene:

1. Arealgrenser — småhus.

For eneboliger i 1½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje + underetasje	100 m ²
For vertikalt delte hus i 1½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje + underetasje	95 m ²
For eneboliger og vertikalt delte hus i 1 etasje	85 m ²

Om måling av areal, se HB blad 9702.

Ovennevnte arealgrenser forutsetter at det dreier seg om familieboliger med minst 3 soverom. Husbanken understreker betydningen av at det avsettes tilstrekkelig plass til soverommene. Det må være plass til minst 5 sengeplasser på golvet i soverommene i de hus typer som er på mer enn 1 etasje og minst 4 sengeplasser på golvet i 1 etasjes eneboliger og rekkehus. Det bør overveies å skaffe plass til ytterligere 1 sengeplass på golvet i tillegg til det som her kreves. Leiligheter som har færre rom eller sengeplasser enn det som kreves, må ha tilsvarende mindre areal.

Det må regnes med at Husbanken av kostnadmessige grunner vanligvis må praktisere de nye arealgrensebestemmelser ganske nøye. Selv om et hus er planlagt innenfor gjeldende arealgrenser, vil en søknad bli avslått hvis kostnadene ikke kan anses for rimelige. Dispensasjon fra arealgrensene vil kunne oppnås når det foreligger spesielle forhold, i første rekke når huset er beregnet på særlig store husstander. For personer med bevegelseshvansker vil det kunne være aktuelt med finansiering av spesielle leiligheter, der Husbanken kan godta både noe større og noe kostbarere leiligheter enn vanlig.

2. Arealgrenser — leiligheter i blokker m. v.

For 3-roms leiligheter på ett plan i flerfamiliehus (blokker, horisontalt delte 2-mannsboliger og korsdelte 4-mannsboliger) praktiseres en norm på 70 m². Forutsatt økonomisk prosjektering har Husbanken i de senere år godtatt at arealet for disse leilighetstyper har ligget litt i overkant av 70 m². Under nevnte forutsetning kan det fortsatt regnes med en slik praksis, men da må de 2 soverom gi plass for minst 4 sengeplasser på golvet.

For 4-roms leiligheter på ett plan i flerfamiliehus vil Husbanken godta det tilleggsareal til 3-roms leiligheten som er nødvendig for det tredje soverom. Slike leiligheter bør prosjekteres med sikte på dekning av boligbehovet for noe større husstander.

3. Boliger for en-persons husstander.

For en-persons husstander finansierer Husbanken en rekke typer av leiligheter: hybler, hybelleiligheter, ett-roms leiligheter — eventuelt med sovenisje eller sovealkove — og leiligheter med fullt atskilt oppholdsrom og soverom. Etter hvert bør det i noe større utstrekning enn hittil prosjekteres leiligheter med helt atskilt oppholdsrom og soverom for ikke helt unge mennesker. For slike leiligheter godtar Husbanken under forutsetning av rimelige kostnader et areal på opptil 45 m². Mindre overskridelser kan godtas når det foreligger særlige grunner, og spesielt når leiligheten tross sitt større areal har særlig rimelige anleggskostnader. Leiligheter som ikke har atskilt oppholdsrom og soverom må ha forholdvis mindre areal enn 45 m².

4. Tillegg for birom.

I småhus uten kjeller eller med utilstrekkelig kjellerplass kan vaskerom, matbod og brenselbod legges i boligetasjen. Det forutsettes at det er en økonomisk og naturlig løsning å sløyfe kjeller (spesielt på fjellgrunn der det ikke er regningsvarende å grave ut vanlig kjeller). I hus uten loft eller med utilstrekkelig loftsplass kan klesbod legges i boligetasjen.

Arealet av disse birom måles ikke med i leiearealet når de ikke overskrider:

Vaskerom	6 m ²
Klesbod	4 m ²
Matbod	3 m ²
Tillegg for skillevegger og atkomstgang	3 m ²
Brenselbod, hvis leiligheten skal oppvarmes med fast brensel	3 m ²
	<hr/>
	19 m ²

Hvis utstyret for vask/tørk og etterbehandling av tøy ikke plasseres i eget vaskerom, men i en avdeling i kjøkkenet, måles bare med den plassen dette tar, inklusive passasje, og også for de øvrige boder måles bare med bodens egentlige størrelse. En kan således ikke øke arealet av de vanlige oppholdsrommene på bekostning av bodarealet. Men hvis en bod har gjennomgang til de andre bodene, kan gjennomgangsboden økes med det areal som ellers er avsatt til gangareal. Hvis en av bodene ønskes litt større og en annen litt mindre for å få planløsningen til å gå opp, eller fordi en families spesielle oppbevaringsbehov tilsier en annen oppdeling av bodarealet, kan dette godtas, men de ytre roms samlede areal må ikke være større enn 19 m².

I blokker uten kjeller eller der det er utilstrekkelig kjellerplass fordi kjelleren er utnyttet på annen måte, måles et vaskerom i boligetasjen inntil 6 m² ikke med i leiearealet. Hvis blokken ikke har loft, kan en oppbevaringsbod for klær på inntil 4 m² komme i tillegg til arealgrensene.

Når det gjelder sportsboder, kan hver leilighet i småhus ha en lettbygd, uisolert sportsbod med atkomst utenfra. Areal som ikke overstiger 6 m² måles ikke med i leiearealet. I blokker ordnes sportsboder vanligvis som fellesrom.

De mål som er nevnt ovenfor for størrelsen på birom, gjelder for familieleiligheter av vanlig godtatt størrelse. For mindre leiligheter forutsettes tilsvarende mindre bodareal.

Angående regler for måling av vindfang vises til HB blad 9702, pkt. 8.