

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser.

Til kommunene, takstbestyrerne, distriktsarkitektene, typehusprodusenter og andre prosjekterende.

NYE REGLER FOR MÅLING OG BEREGNING AV BOLIGERS AREAL - AREALGRENSE

Fra og med 1. januar 1983 tar Husbanken i bruk nye regler for måling og beregning av areal i boliger som søkes finansiert i banken. Samtidig blir arealgrensene justert.

Husbanken har i lengre tid arbeidet med å komme fram til enklere og mer hensiktsmessige regler for måling av areal i boliger. Dette arbeidet har til dels foregått på nordisk basis og har ført fram til en nordisk standard for areal- og volumberegning, nå vedtatt som Norsk Standard 3940. Det nye sentrale eiendomsregistret - GAB-systemet - registrerer bygningenes areal i samsvar med denne nordiske standarden.

1. Definisjoner, måling og beregning

Husbankens nye regler bygger videre på de prinsippene som er fastsatt i Norsk Standard 3940. Systemet er bygd opp slik:

- a. De enkelte plan i boligen blir bestemt.
- b. Boligens bruksareal (forkortet BRA) blir målt.
- c. Boligens beregnete areal (forkortet BA) blir regnet ut.

Beregnet areal, BA, avløser leieareal som grunnlag for Husbankens vurdering av boligens areal.

a. De enkelte plan

i et hus defineres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 26:21, dvs. oftest ved avstanden mellom planets himling (innvendig tak) og det gjennomsnittlige terrengnivå rundt huset. Planet er definert som

- kjellerplan når avstanden ikke er større enn 0,75
- underetasjeplan når avstanden er mellom 0,75 m og 1,50 m
- etasjeplan når avstanden er større enn 1,50 m.

Boligens største etasje- eller underetasjeplan kalles hovedplan. Plan der fri takhøyde er 2,1 m i en bredde av 3,0 m eller mindre kalles plan under skrå himling. Dersom bredden er større enn 3,0 m blir det definert som etasjeplan.

Husbanken vil måle bruksareal (BRA) av alle måleverdige plan i bygning

b. Bruksarealet (BRA)

som med visse unntak måles etter reglene i ovennevnte Norsk Standard 3940, er alt areal innenfor ytterveggene - også arealer i kjeller og på loft. Plan med en takhøyde på minst 1,7 m blir målt.

Et plan under skrå himling er måleverdig når takhøyden er minst 2,1 m over en bredde på 1,2 m eller mer.

Dersom en del av et plan er måleverdig, blir hele planet målt.

Boder som er forbundet med huset og boder som ligger mindre enn 1 m fra huset blir regnet med i boligens areal.

Garasjer, såvel frittstående som i selve huset, regnes ikke med i boligens areal.

Bruksarealet (BRA) for det enkelte plan er utgangspunkt for en utregning av beregnet areal (BA) for boligene, og dette areal legges til grunn for Husbankens vurdering av boligene.

c. Beregnet areal (BA)

for et plan er planets bruksareal multiplisert med en faktor for planet. Boligens beregnede areal er summen av de beregnede areal for de enkelte plan. En boligs BA uttrykker følgelig ikke boligens faktiske areal.

Faktorene er fastsatt av Husbanken, og det er ved fastsettingen tatt hensyn til byggekostnadene for de ulike plan.

Faktorene ved omregningen til beregnet areal er for:

hovedplan	1,0	av	bruksareal
kjellerplan	0,2	"	"
underetasjeplan og etasjeplan	0,7	"	"
plan under skrå himling	0,4	"	"

Ett av planene i boligen blir alltid definert som hovedplan.

2. Særlige regler for bygninger med flere boliger.

Hver bolig blir målt og beregnet for seg.

I hus der en del av underetasjen er utnyttet til selvstendig bolig, blir denne beregnet med faktor 1,0, mens resten av underetasjen blir beregnet med faktor 0,7.

I boligblokker regnes alle etasjeplan som hovedplan. Birom med adkomst fra boligen blir regnet med i bruksarealet, mens fellesareal og den plass vegger mellom fellesareal og bolig opptar, ikke tas med i boligens bruksareal.

I bygg for spesielle brukergrupper, f.eks. aldershjem og student- og elevboliger, måles ikke kjellerplan og ikke-tilgjengelig areal under skrå himling. Alle andre plan blir regnet som hovedplan.

3. Arealgrense, overgangsbestemmelse m.v.

Husbanken kan f.o.m. 1983 finansiere boliger med inntil 120 BA. I en overgangsperiode på to år vil banken også godta tegninger med større BA dersom arealet aksepteres etter reglene for leieareal (HB-3203 og 3204). Denne overgangsperioden vil også gjelde hustyper som er registrert i Husbanken. I spesielle konkrete tilfelle kan eventuell forlengelse av overgangsperioden senere tas opp med Husbanken. For hustyper som søkes registrert eller prisvurdert etter 1. januar 1983 vil det beregnede areal bli lagt til grunn.

For husstander med seks eller flere personer kan banken akseptere et tillegg i areal på 10 BA pr. person utover fem. For boliger klausulert for personer med alvorlige bevegelsesvansker kan Husbanken, etter en vurdering av forholdene i den enkelte sak, godkjenne at arealgrensen overskrides.

Ved fastsettelsen av arealgrensen har Husbanken tatt sikte på at de nye reglene ikke skal føre til en økning i de gjennomsnittlige byggekostnader. Søknader kan - som i dag - avslås av kostnadsgrunner selv om boligens beregnede areal ligger innenfor arealgrensen. Kravet om en nøktern standard og økonomisk planlegging står følgelig fortsatt ved lag.

4. Nærmere om informasjon.

Et foreløpig opptrykk av reglene for måling og beregning av areal ./. følger vedlagt til de personer og institusjoner som arbeider med husbanksaker. Andre kan bestille dette fra Husbanken i Oslo. Husbanken vil senere sende ut nærmere informasjon om de nye reglene.

DEN NORSKE STATES HUSBANK



A. Bjerke
Direktør



Gaute Baalsrud

Vedlegg.

BEREGNING AV AREAL

1. Innledning.

Arealet av boliger som skal finansieres i Husbanken blir målt og beregnet etter reglene i dette heftet.

Følgende begreper er brukt i reglene:

- Bruksareal (BRA) er et uttrykk for boligens disponible gulvflate. Bruksarealet er definert i Norsk Standard 3940.
- Beregningsfaktorer uttrykker kostnadsforskjeller mellom boligens ulike plan.
- Beregnet areal (BA) for et plan er planets bruksareal multiplisert med beregningsfaktoren for planet.

Det beregnede arealet ($BA = F \times BRA$) er en beregnet størrelse; det er ikke et mål for faktisk gulvflate.

Boligens BA er summen av BA for hvert plan.

Husbankens arealgrenser er uttrykt i BA.

Systemet for måling og beregning er bygd opp slik:

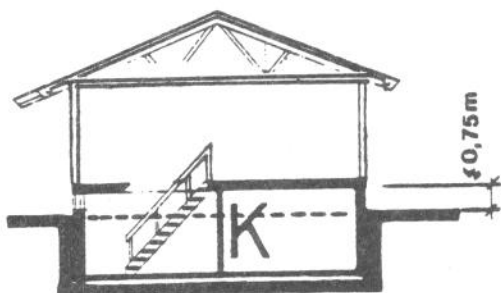
- Boligens ulike plan blir definert (kapittel 2)
- Bruksarealet blir målt på hvert plan (kapittel 3)
- Arealet beregnes. De beregnede arealene for hvert plan summeres. Denne summen er boligens beregnede areal.

2. DEFINISJONER

Boligens ulike plan er:

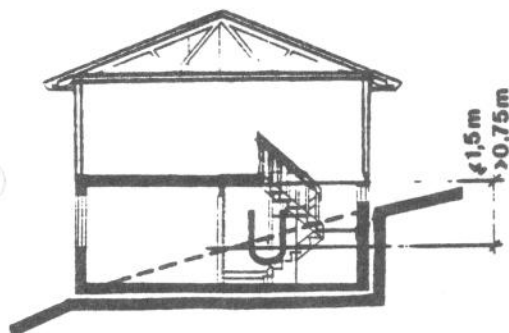
KJELLERPLAN

Plan der himlingens høyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt planet er 0,75 m eller mindre.



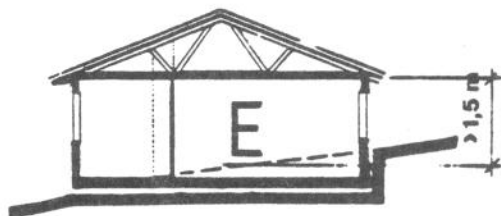
UNDERETASJE

Plan som ikke er kjellerplan, og som ikke skal regnes med i etasjetallet etter byggeforskriftenes kapittel 26:21. Det vil si plan der himlingens høyde over planert terreng gjennomsnittsnivå rundt planet er større enn 0,75 m, men høyst 1,50 m.



ETASJEPLAN

Plan som skal regnes med i etasjetallet etter byggeforskriftenes kap. 26:21. Det vil si etasje hvor himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt planet.



HOVEDPLAN

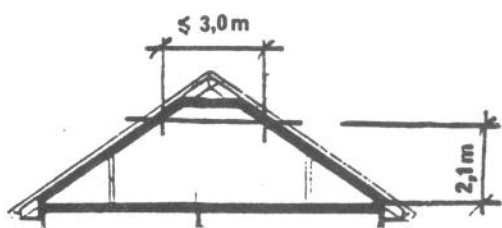
Boligens største etasje- eller underetasjeplan blir definert som hovedplan.

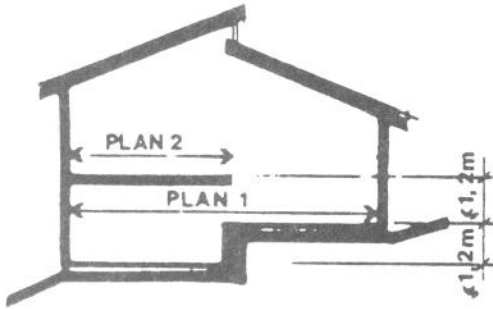
Dersom et etasjeplan og et underetasjeplan er like store, blir etasjeplanet boligens hovedplan.

PLAN UNDER SKRÅ HIMLING

Plan der fri takhøyde er 2,1 m i en bredde av 3,0 m eller mindre.

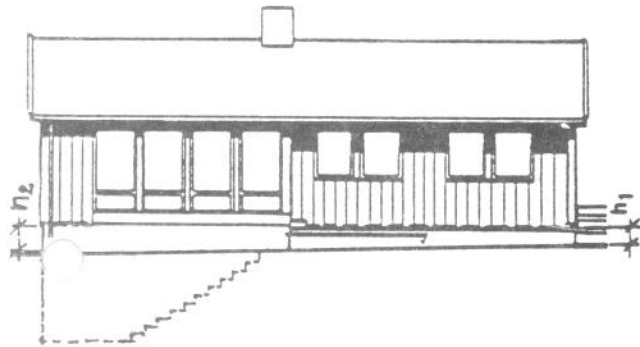
Dersom denne bredde er større enn 3,0 m blir planet definert som etasjeplan. (Er bredden mindre enn 1,2 m måles ikke arealet).





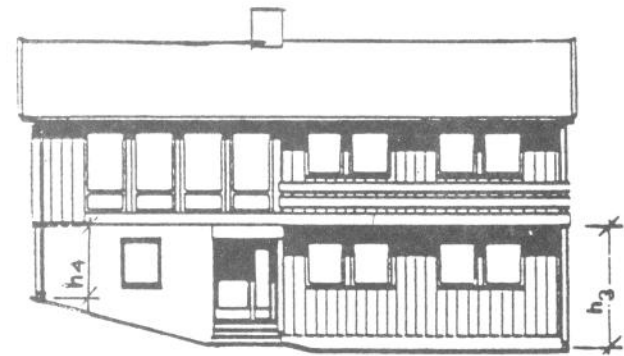
PLAN MED LITEN HØYDEFORSKJELL

Plan med høydeforskjell 1,2 m eller mindre blir definert som ett plan. Det laveste planet er utgangspunktet for definisjonene.

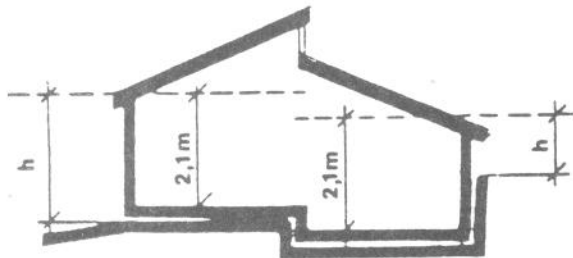


PLANERT TERRENGS GJENNOMSNITTSNIVÅ

Himlingens høyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå blir målt på fasadetegningene. Målene blir vanligvis tatt i hvert hushjørne slik figurene viser. Ved utvendig kjellertrapp, lysgrav o.l. blir terrenglinjen rundt støttemur lagt til grunn for beregningen.



$$(h_1+h_2+h_3+h_4) : 4 = h_{\text{gj.snitt}}$$



For plan med skrå himling blir himlingens høyde over terreng målt opp til et tenkt horisontalplan i en høyde av 2,1 m over ferdig gulv.

3. MÅLEREGLER

BRUKSAREAL (BRA)

Husbanken måler bruksarealet av boligens ulike plan etter reglene i Norsk Standard 3940.

Plan med takhøyde 1,7 m eller mer er måleverdig. Målene tas fra innside vegg eller annen begrensende bygningsdel. Detaljerte måleregler er gitt i standardens kapitler 5.3, 5.4 og 9 A4.

Et plan under skrå himling er måleverdig når det har takhøyde 2,1 m eller mer over en bredde på 1,2 m eller mer.

Dersom en del av et plan er måleverdig blir hele planet målt.

Avrunding.

Bruksareal angis med én desimal; desimaler mindre enn 5/100 avrundes nedover, desimaler større enn eller lik 5/100 avrundes oppover.

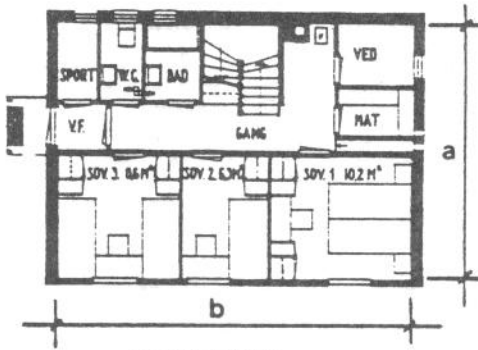
REGLER FOR BODER OG GARASJER

Boder

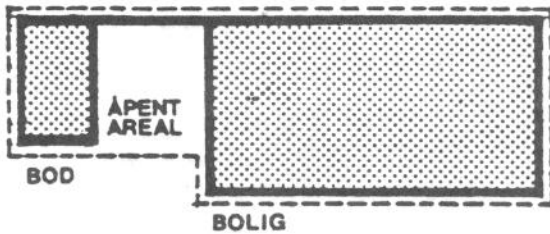
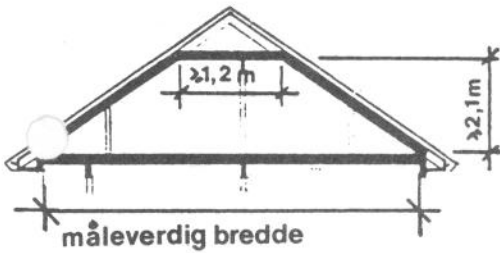
Boder som er forbundet med hovedhuset med takutstikk, framskutte veggpartier o.l., blir målt med i boligens bruksareal. Åpent areal mellom bod og hovedhus blir ikke målt med.

Frittliggende boder blir ikke målt med i boligens bruksareal. Med frittliggende menes bod(er) plassert i egen bygning minst 1 m fra hovedhuset.

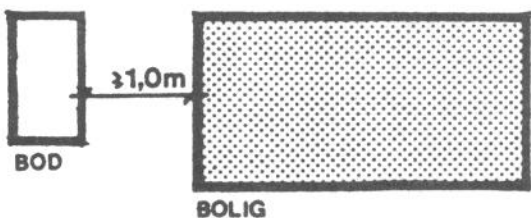
For måling av boder i hus med flere boligenheter, se kapittel 5.



$a \times b = \text{BRA}$



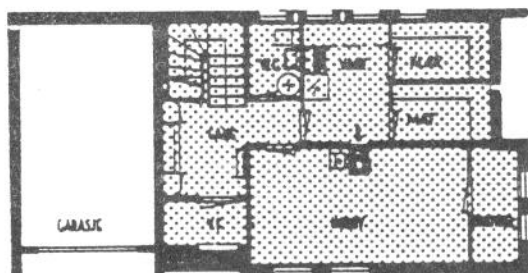
Bod blir målt. Åpent areal blir ikke målt.



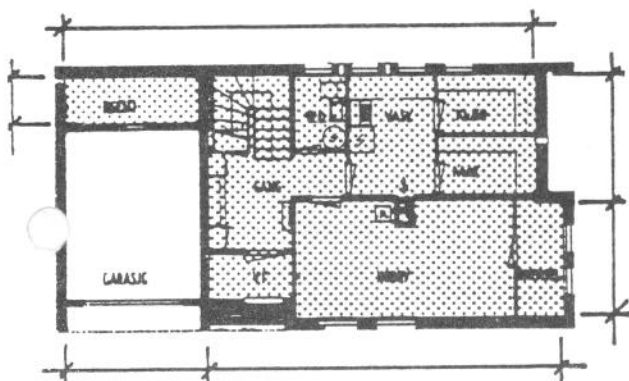
Bod blir ikke målt.

Garasjer

Garasjer blir ikke målt med i boligens bruksareal.



Garasje blir ikke målt.



Bod i garasje blir målt når garasjen er forbundet med bolighuset.

Boder i garasjer.

Boder i frittliggende garasjer blir ikke målt med i bruksarealet. Se forøvrig "frittliggende boder" ovenfor. Bodarealet blir målt med i boligens bruksareal når garasjen er forbundet med hovedhuset.

Boden(e) må være vist på plantegning og målsatt.

4. BEREGNINGSREGLER

BEREGNET AREAL (BA)

Beregnet areal for et plan er planets bruksareal multiplisert med beregningsfaktoren for planet. Beregningene for de enkelte plan blir summert. Denne summen er boligens beregnede areal.

BEREGNINGSFAKTORER

Boligens ulike plan beregnes slik:

Hovedetasjeplan	1,0	av bruksarealet
Kjellerplan	0,2	av bruksarealet
Underetasjeplan og etasjeplan	0,7	av bruksarealet
Plan under skrå himling	0,4	av bruksarealet

Ett plan i boligen blir alltid definert som hovedplan.

Avrunding.

Beregnet areal 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 tall.

5. SÆRLIGE REGLER FOR HUS MED FLERE BOLIGENHETER

BOLIGBLOKKER

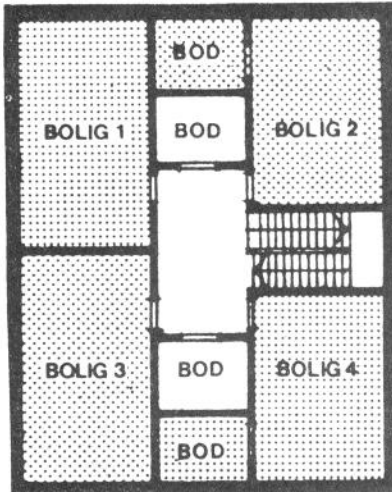
Med boligblokker menes bolighus på mer enn to etasjeplan og med felles inngang til mer enn to boliger.

Hver bolig blir målt og beregnet for seg.

Alle etasjeplan blir beregnet som hovedplan.

Biorom med adkomst fra boliger blir målt med i bruksarealet.

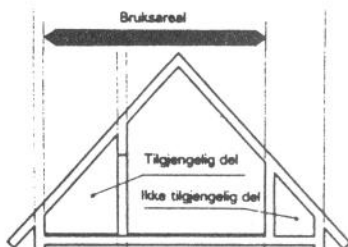
Fellesareal, birom med eneste adkomst fra fellesareal, og vegger mellom fellesareal og bolig blir ikke målt med i boligens bruksareal.



BOLIGER FOR SPESIELLE BRUKERGRUPPER

F.eks. aldershjem, student- og elevboliger.

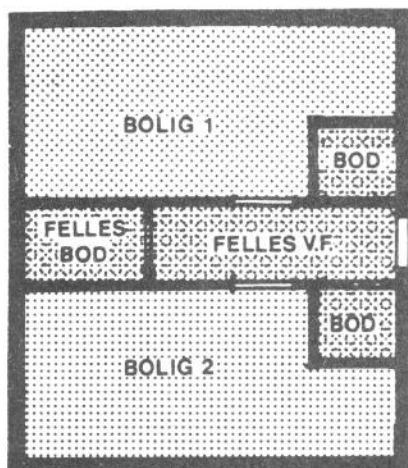
Ikke tilgjengelig areal med skrå himling blir ikke målt.



Kjellerplan blir ikke målt.

Alle andre måleverdige plan blir målt som én bruksenhet; fellesareal, vegger mellom bolig og fellesareal samt vegger mellom boligenheter blir målt med i bruksarealet.

Alt målt areal blir beregnet med faktor 1,0.

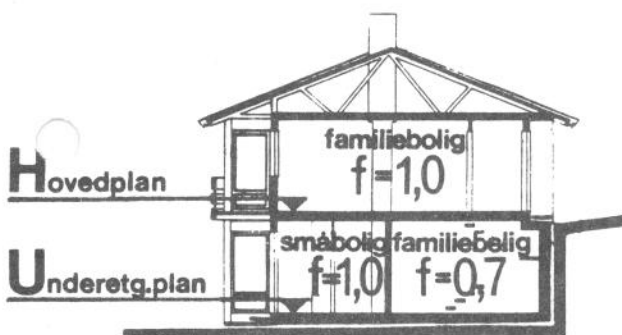


ANDRE HUS MED FLERE BOLIGER

F.eks. tomannsboliger, firemannsboliger, rekke- og kjedehus.

Hver bolig blir målt og beregnet for seg.

Fellesareal og boder med adkomst fra fellesareal blir målt for hvert plan. Disse arealene blir vanligvis fordelt likt på boligene.



For en hustype med underetasje der en del av underetasjen er utnyttet til en selvstendig boligenhet, blir denne beregnet med faktor 1,0, mens resten av underetasjen blir beregnet med faktor 0,7.

6. AREALGRENSER

Arealgrensene fastsetter det største beregnete (BA) arealet for boliger som søkes finansiert i Husbanken.

Arealgrensen for vanlige boliger er 120 BA.

For husstander med seks eller flere medlemmer kan arealet økes med 10 BA pr. person over fem.

For boliger som er planlagt for funksjonshemmede med alvorlige bevegelsesvansker kan det gis et tillegg på 10 BA.

For aldershjem som skal dekke alle servicetilbud, gjelder følgende retningsgivende arealgrenser pr. pensjonærplass.

- a) 60 BA i aldershjem med 12 eller færre plasser
- b) 59 BA i aldershjem med 13-15 plasser
- c) 58 BA i aldershjem med 16-19 plasser
- d) 57 BA i aldershjem med 20 eller flere plasser.