



Til kommunene, takstbestyrerne,
distriktsarkitektene og husprodusenter

NYE REGLER FOR MÅLING OG BEREGNING AV AREAL GJELDENDE FRA
1. JANUAR 1988

Husbankens regler for måling og beregning av areal er revidert. De nye arealreglene, som er beskrevet i vedlagte "Arealregler" (HB-3022), ble vedtatt av Husbankens hovedstyre 16. desember 1987 og trådte formelt i kraft 1. januar 1988. Reglene erstatter Husbankens regler for arealberegning av 1. januar 1983. Rundskriv HB-1123 av 9. november 1982 utgår.

Overgangsbestemmelser

Nye arealregler vil gjelde for alle prosjekter som søkes finansiert i banken. I en overgangsperiode vi alle søknader som er prosjektert etter de gamle reglene, og som kommer inn til Husbanken før 1. januar 1989, bli behandlet etter de gamle reglene.

Søknader som er prosjektert etter de nye reglene, men som kommer inn til Husbanken før 1. januar 1989, vil bli behandlet etter de reglene som faller gunstigst ut for søkeren.

Søknader som kommer inn til Husbanken etter 1. januar 1989 vil bli behandlet etter de nye reglene.

Bakgrunn

Husbankens nye regler er revidert med utgangspunkt i Norsk Standard 3940 (av juni 1986).

Et hovedmål med endringene har vært å begrense areal (og kostnader) av de største boligene som idag bygges innenfor gjeldende arealgrense på 120 m² BA. Særlig gjelder dette boliger med tilleggsareal på loft. Regelverket er videre forenklet og justert på områder som erfaringsmessig har vist seg mindre hensiktsmessige.

Hovedinnhold

Den viktigste endringen i arealreglene knytter seg til måling og beregning av plan med skråtak. Her er regler for måling av bruksareal (BRA) endret i samsvar med revidert regel i NS 3940. Det innebærer bl a at grensen for måleverdighet av plan med skråtak er senket. Videre er verdisetting/faktorer på slike plan endret. Konsekvensen er bl a at det tidligere såkalte "fri-

loft"/"gratisloft" nå er blitt "billig-loft" med lav faktor (0,3). Større loft blir definert som etasjeplan med faktor 0,6. Det betyr at arealrammene for boliger på ett plan med lavt loft (tidligere "friloft" - nå loftsplan) blir redusert. Ordinære 1 1/2 - etasjes boliger kan bygges tilsvarende i størrelse som i dag.

Av øvrige endringer kan nevnes:

- ny kjeller-definisjon
- ny regel for halvplans boliger
- nye regler for måling av garasjer
- nye regler for måling av fellesarealer
- lik måling og beregning av småhus og blokker

Den prinsipielle oppbygging av regelverket er uendret. Beregnet areal (BA) er beholdt som begrep for å uttrykke arealgrensene for vanlige boliger. Arealgrensen er 120 m² BA som før.

Veiledning

En veiledning i tilknytning til nye arealregler er under utarbeiding. Denne vil inneholde en utdyping av de viktigste endringene. Veiledningen vil bli sendt ut så snart den er ferdig utarbeidet.

Endringer av låneutmålingsregler

Husbankens regler om soveromskapasitet og minsteareal for utmåling av lån er nært knyttet til arealreglene. Revisjonen av arealreglene har gjort det nødvendig å justere også låneutmålingsreglene på dette området. Særskilt rundskriv om dette vil bli sendt ut senere. Reglene vil bli iverksatt fra 1. januar 1989.

Minsteareal

I låneutmålingssystemet er som kjent kostnadsnormene for forskjellige boligstørrelser basert på fastsatt minsteareal. Vi viser til Husbankens informasjonshefte nr 2 "Lån og tilskudd fra Husbanken", side 14.

Endrede måleregler og utviklingen mot mindre boliger tilsier at minstearealene må justeres. Tallstørrelser for minsteareal opprettholdes, men minstearealene angis i BRA K; det vil si kapasitetsgivende bruksareal.

Kapasitetsgivende bruksareal er bruksareal innenfor boligens omsluttende vegger på alle plan med unntak av kjellerplan med faktor 0,2 og loftsplan med faktor 0,3.

Nye regler er som følger:

<u>Antall rom/sengeplasser</u>	<u>Minsteareal</u>
Stue/kjøkken og 3 soverom/5 sengeplasser	95 m ² BRA K
Stue/kjøkken og 3 soverom/4 sengeplasser	85 m ² BRA K
Stue/kjøkken og 2 soverom/4 sengeplasser	75 m ² BRA K
Stue/kjøkken og 2 soverom/3 sengeplasser	65 m ² BRA K
Stue/kjøkken og 1 soverom/2 sengeplasser	55 m ² BRA K

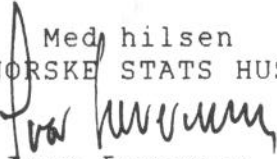
 Soverom/sengeplasser (kapasitet)

Soverom på kjellerplan (f. 0,2) og loftsplan (f. 0,3) gir ikke kapasitet; d.v.s., slike rom blir ikke tatt i betraktning ved fastsettelsen av boligens størrelse i tilknytning til låneutmålingen.

- Regler om minste nettoareal og minstebredde på to-sengs soverom opprettholdes som idag (10,0 m² og 2,7 m).
- På plan med skråtak må minste nettoareal og minstebredde ligge innenfor planets bruksareal-sone.

Regel om takhøyde 1,4 m relatert til soverom på plan med skråtak, utgår.

Med hilsen
 DEN NORSKE STATS HUSBANK


 Ivar Leveraas
 Adm direktør


 Tore Lilloe-Olsen

Vedlegg