

*Den Norske Stats Husbank*

Roald Amundsensgt. 6  
Oslo

Rundskriv nr. K 46.

MÅLING AV BOLIGERS GOLVAREAL:

OVERGANG  
TIL BRUK AV LEIEAREAL  
ISTEDENFOR  
BRUTTO GOLVAREAL

Oslo, den 3. januar 1958.

3 eksemplarer til fordeling innen kommunale instanser, herunder husnemnda.

*Til kommunene og Husbankens takstbestyrere.*

### Måling av boligers golvareal.

#### Overgang til bruk av leieareal istedenfor brutto golvareal.

Husbanken har helt siden sin start i 1946 basert sin bedømmelse av leilighetenes størrelse i areal på en måling av deres brutto golvareal. Dette vil stort sett si at arealet måles på utsiden av bygningenes yttervegg, slik at bl. a. også ytterveggen og alle trappeopp ganger kommer med. Arealet av trappeopp ganger o. l. har da måttet fordeles på leilighetene. På grunnlag av arealet målt på denne måten, har Husbanken utmålt nedskrivningsbidrag og senere stønadslån/tilleggslån, og dette arealet har også vært brukt som grunnlag for beregning av kostnader og lån pr. m<sup>2</sup> golvareal.

Husbanken har vært adskillig kritisert for denne praksis. Det har vært fremholdt at på denne måten gir en samme stønad pr. m<sup>2</sup> for en tykk *ytttervegg* som for nyttig areal inne i leiligheten, og at ordningen også virker urettferdig når det gjelder *trappene*, fordi de opptar en forskjellig del av leiligheten i de forskjellige hustypene. Husbanken har i noen grad forsøkt å bøte på ulempene ved utmålingen av lånets størrelse. Således har en i noen grad tatt hensyn til veggtykkelsen ved utmålingen av lånene for blokkbebyggelse, og en har tatt et visst hensyn til at trappen opptar en mindre del av leilighetens brutto golvareal i 4-mannsboliger enn i horisontaldelte 2-mannsboliger. I praksis har det dog ikke vært mulig å ta tilstrekkelig hensyn til de uheldige sidene ved måleregulene ved låneutmålingen, og for utmålingen av stønadslån/tilleggslån/nedskrivningsbidrag har en funnet det nødvendig å ha faste regler knyttet til de måleregulene en praktiserer og har dermed ikke kunnet foreta tilsvarende justeringer. Heller ikke ved utarbeidelse av statistikk har en kunnet foreta justeringer. Selv om en her i noen grad har kunnet møte vanskelighetene ved å gi statistikken for de forskjellige hustypene særskilt, er en ikke kommet fram til et så klart bilde som en bør

kunne få, dersom en går over til å bruke et arealbegrep som gir et bedre bilde av det areal en faktisk har til disposisjon innen leiligheten.

Ved Norsk Standard nr. 848, utgitt i juli 1954, om bygningers arealer og volumer, har en her i landet for første gang fått klare standardiserte definisjoner for flere av de areal- og volumbegreper som blir aktuelle ved måling av bygninger. Her er innført et begrep som kalles *leieareal*, og som stort sett vil si arealet innenfor de veggene som omslutter leieobjektet. Dette begrepet svarer noenlunde til den arealmåling en nå vanligvis bruker i Sverige og Finland og en rekke andre land, og som synes etterhvert å bli dominerende internasjonalt. Ved å måle etter disse reglene får en et klart bedre bilde av det areal en har til disposisjon innen leiligheten.

Reglene i Norsk Standard nr. 848 er temmelig generelle, og forutsetter derfor utfyllende regler for de forskjellige anvendelsesområder. Boligdirektoratet og Husbanken har med utgangspunkt i standarden kommet fram til følgende *hoveddefinisjon for leieareal til bruk for boliger* (som anvendes tilsvarende for andre leieobjekter i husbankbelånte bygg):

*«Leiearealet av et leieobjekt (bolig, herunder også enebolig, kontorlokale, butikk e. l.) vil si det arealet som ligger innenfor innersiden av vegger og andre bygningsdeler som begrenser leieobjektet, uten fradrag for vegger m. v. innen leieobjektet. En bygnings leieareal er summen av leiearealet for de enkelte leieobjekter. Areal i kjeller og på loft regnes ikke med for boliger, bortsett fra areal som er innredet og tilfredsstillende bygningslovens krav til beboelse, og en skal heller ikke ta med uisolerte rom, eller rom i etasjene som skal erstatte kjeller eller loft. Er det skråtak i øverste etasje (særlig i hus på 1½ eller 2½ etasje), regner en bare med areal der høyden fra etasjens golv til innersiden av taket er 1,5 m eller mer, og uansett om innredningen går til noe større eller mindre høyde under tak. I leiearealet skal medtas areal som opptas av trapper innenfor*

leiligheten, faste kott og skap, ildsteder og kjøkenbenker og andre faste innredninger. En skal ved alle vegger måle til veggens ferdig behandlede overflate, ikke regne med konstruksjonsmål, men uten hensyn til fremspringende eller tilbaketrukne detaljer.»

Husbanken har nå vedtatt at for lånetilsagn som gis fra 1. april 1958, skal stønadslån/tilleggs lån og ordinære rentebærende lån utmåles på grunnlag av leieareal, og en vil da samtidig legge dette arealbegrepet til grunn ved bedømmelsen av kostnadene. Husbankens skjemamateriell vil bli omredigert på de punkter hvor arealoppgaver kommer inn, og ovenstående definisjon av leieareal vil bli tatt inn i lånsøknadsskjemaene (skjema nr. 9, 10 og 11) istedenfor den definisjon av brutto golvareal som har stått der hittil.

Forholdet mellom leiearealet og brutto golvarealet av leiligheten vil stille seg høyst forskjellig etter hustype og byggemateriale og i noen grad være avhengig av leilighetens størrelse, idet trapperom og vegger som regel tar forholdsmessig litt større plass i hus med små leiligheter enn i hus med større leiligheter. For de vanligste hustypene vil forholdet i normale tilfelle for 3—4 roms leiligheter være omtrent følgende (det kan være nokså store individuelle variasjoner):

- |   |      |
|---|------|
| A. Horisontalt delte tomannsboliger i lettbetong blokker (yttervegger ca. 25 cm)  | 0,78 |
| B. Blokker med leil. på et plan og med yttervegger og delevegger mellom leil. på 25—30 cm; horisontalt delte tomannsboliger i tre   | 0,84 |
| C. Firemannsboliger i tre   | 0,88 |
| D. Hus med interne trapper (vesentlig eneboliger i 1½ og 2 etasjer, rekkehus, vertikaldelte tomannsboliger, hus med innredning i underetasje) med yttervegger og delevegger mellom leil. i tre eller ikke vesentlig tykkere | 0,92 |
| E. 1 etasjes eneboliger i tre   | 0,94 |

Siden disse omregningstallene, de såkalte effektivitetstallene, varierer såvidt sterkt fra hustype til hustype, vil forholdet mellom byggekostnadene pr. m<sup>2</sup>, leieareal for forskjellige hustyper bli temmelig meget annerledes enn mellom byggekostnadene pr. m<sup>2</sup> brutto golvareal for de samme hustypene. Det kan i overgangstiden bli noe vanskelig å orientere seg med hensyn til hvilke areal-

størrelser i leieareal og hvilke kostnadstall og andre verditall pr. m<sup>2</sup> som svarer til de tallene en har vennt seg til på grunnlag av målingen av brutto golvareal. Sammenhengen mellom leieareal og brutto golvareal og sammenhengen mellom de viktigste verditallene pr. m<sup>2</sup> brutto golvareal og pr. m<sup>2</sup> leieareal for hver av de hustypene som er nevnt ovenfor, fremgår av nedenstående tabeller 1—3. Tabell 4 viser leieareal foruten brutto golvareal for en rekke av de typetegninger som er utarbeidet eller godkjent av Boligdirektoratet.

Som det går fram av de effektivitetstallene som er gjengitt ovenfor, vil leiearealet bli størst i forhold til brutto golvarealet for hus som ikke har noen felles trappeoppgang, noe som selvsagt følger av at der ikke er noe trapperom som kommer til fradrag ved beregningen av leiearealet. Bortsett fra 1 etasjes eneboliger, vil dette stort sett dreie seg om boliger som ligger på 2 eller eventuelt flere plan og hvor derfor en del av leiearealet opptas av en intern trapp mellom etasjene og som regel også av en gang i hver etasje. I disse husene blir det derfor vanligvis en noe mindre del av leiearealet igjen til de egentlige bruksrommene (stue, soverom, kjøkken og bad). Prøvemålinger viser at i de vanligste tilfellene får en med et bestemt leieareal ca. 10 % mindre igjen til de egentlige bruksrommene i boliger med interne trapper enn i vanlige leiligheter på 1 plan, men forskjellen kan ofte være en del mindre. I alle tilfelle synes hus med interne trapper å få et noe for «stort» areal om en måler på grunnlag av reglene for leieareal, selv om interne trapper og ganger også har en viss nytte som bruksareal ut over det å fungere som trafikkplass. Dette bør en være oppmerksom på ved bedømmelsen av byggekostnader, lån, husleie etc. pr. m<sup>2</sup>. Ved utmålingen av Husbankens ordinære rentebærende lån vil forholdene ikke skape spesielle vanskeligheter, fordi dette beregnes med utgangspunkt i en maksimal forretningsverdi pr. leilighet. Derimot vil Husbankens stønadslån/tilleggs lån fortsatt bli beregnet på grunnlag av bestemte satser pr. m<sup>2</sup>. Her vil det da være spørsmål om hvorvidt hus med interne trapper vil få en for gunstig behandling sammenlignet med andre hustyper, når en baserer seg på leiearealet. Husbanken har overveiet om det ville være naturlig av denne grunn å foreta et standard fradrag i leiearealet for hus med interne trapper før en beregnet stønadslån/tilleggs lån. Banken er imidlertid blitt stående ved ikke å foreta noe slikt fradrag. Spørsmålet ville bare i relativt få tilfelle bli aktuelt, idet de fleste boliger med interne trapper er såvidt store at de i alle tilfelle ville få fullt stønadslån/tilleggs lån.

De boligtyper med intern trapp hvor det kan bli aktuelt i adskillige tilfelle å gi stønadslån/tilleggs lån under det maksimale beløp pr. leilighet, vil først og fremst være typer med 1 etasje og underetasje (særlig rekkehus og vertikaldelte tomannsboliger). For disse boligtypene vil Husbanken fortsatt, slik som hittil, stille meget strenge krav til innredningen av underetasjen. I tvilstilfelle vil det bli gitt redusert stønadslån/tilleggs lån for arealet i underetasjen. Det samme kan i spesielle tilfelle bli aktuelt for areal under skråtak i 2. etasje, og her vil det som hittil, bare bli gitt stønadslån/tilleggs lån for den innredede del av arealet, dersom ikke innredningen går fullt ut til 1,5 m høyde under tak. Redusert stønadslån/tilleggs lån for leiligheter som i sin helhet ligger i skråtaketasje, vil også bli praktisert som før.

Som kjent har *stønadslån/tilleggs lån* og *tidligere nedskrivningsbidrag* hittil vært utmålt ved et visst antall kroner pr. m<sup>2</sup> brutto golvareal inntil et brutto golvareal på 80 m<sup>2</sup> pr. leilighet. Ved overgangen til bruk av leieareal vil i prinsippet samme praksis bli opprettholdt. Satsene pr. m<sup>2</sup> leieareal vil på hvert sted bli satt kr. 10.— høyere enn de hittil gjeldende satsene pr. m<sup>2</sup> brutto golvareal i landet syd for Nord-Troms, og kr. 25.— høyere i Finnmark og Nord-Troms. *Det maksimale leieareal pr. leilighet som det beregnes stønadslån/tilleggs lån av, vil bli satt til 70 m<sup>2</sup>.* De maksimale stønadslån/tilleggs lån pr. leilighet i de forskjellige sonene vil etter dette bli følgende, sammenlignet med de maksimale stønadslån/tilleggs lån som hittil har vært aktuelle:

Nåværende satser		Nye satser	
pr. m <sup>2</sup> brutto golvflate Kr.	maks. pr. leilighet Kr.	pr. m <sup>2</sup> leieareal Kr.	maks. pr. leilighet Kr.
a. Finnmark og Nord-Troms			
200	16 000	225	15 750
190	15 200	215	15 050
175	14 000	200	14 000
165	13 200	190	13 300
160	12 800	185	12 950
b. Resten av landet			
120	9 600	130	9 100
110	8 800	120	8 400
100	8 000	110	7 700
90	7 200	100	7 000
80	6 400	90	6 300
70	5 600	80	5 600
60	4 800	70	4 900

Som det vil ses, vil det maksimale stønadslån/tilleggs lån pr. leilighet i en del soner bli redusert med opptil kr. 500,—. For å oppveie dette vil Husbanken i de strøk hvor det anses nødvendig, øke de ordinære rentebærende lån tilsvarende.

Som kjent praktiserer Husbanken visse *maksimale arealgrenser* for slike leiligheter som normalt kan få lån i banken. Disse arealgrensene representerer ikke noen absolutt grense. I spesielle tilfelle, vesentlig da for store familier, kan banken tøy seg ut over disse arealgrensene. På den annen side kan det for enkelte hustyper ofte bli aktuelt at de må anses for store og dyre, selv om de ikke overstiger arealgrensene. Likevel vil disse arealgrensene i betydelig utstrekning gi en orientering om hvilke hustyper som i alminnelighet kan godtas for belåning i banken. Også disse arealgrensene vil heretter bli satt i leieareal. En vil praktisere følgende grenser:

For eneboliger på mer enn ett plan (1½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje + underetasje) . . . .	100 m <sup>2</sup> leieareal
For vertikaldelte hus på mer enn 1 etasje (2 etasjer, 1½ etasje, 1 etasje + underetasje) . . . .	85 m <sup>2</sup> »
For eneboliger i 1 etasje . . . . .	75 m <sup>2</sup> »
For andre leiligheter . . . . .	70 m <sup>2</sup> »

Disse arealgrensene vil stort sett virke slik at alle de leiligheter som er kommet innenfor de maksimale arealgrensene som har vært praktisert hittil også vil falle innenfor de nye arealgrensene i leieareal. En del leilighetstyper som hittil har falt utenfor grensene for brutto golvareal, f. eks. fordi de har hatt forholdsvis tykke vegger vil nå falle innenfor de nye arealgrensene beregnet i leieareal. De nye arealgrensene vil altså virke litt rommeligere enn de gamle. Et unntak fra dette gjelder for eneboliger. Arealgrensen for 1 etasjes eneboliger beregnet i leieareal vil for trehus praktisk talt helt ut svare til den arealgrense som hittil har vært gjeldende i brutto golvareal. For eneboliger i 1½ og 2 etasjer og også for vertikaldelte hus på mer enn et plan, innebærer den nye regelen at begrensningen skal gjelde samlede leieareal innen boligen mot hittil bare arealet av 1. etasje, altså grunnflaten. Den grunnflatebegrensning som hittil har vært brukt, har vært begrunnet med hensynet til å fremme økonomiske hustyper ved å oppmuntre til i størst mulig utstrekning å fordele det nyttbare arealet på 2 etasjer, når en først hadde nyttbart areal i 2 forskjellige etasjer.

Dette har særlig ført til 1½ etasjes hus med høy knestokk. Endringen i regelen nå gjennomføres for å gi en noe større frihet for planleggingen innenfor den nødvendige økonomiske ramme og den arealramme som vil være tilstrekkelig for en vanlig familie. En håper at det på denne måten vil være mulig å komme fram til en kvalitetsmessig bedring av hustypene for eneboliger og vertikaldelte hus både i 1½ og i 1 etasje og underetasje. En presiserer imidlertid at Husbanken stort sett vil måtte praktisere de samme grenser for kostnadene pr. leilighet som hittil, og at en utnyttelse av den større frihet til planlegging i retning av mindre økonomiske hus derfor meget lett vil kunne føre til avslag fordi hustypen vil falle for dyr, selv om den ligger innenfor arealgrensen.

Målingen etter leieareal vil som nevnt foran først få virkning for lånetilsagn som gis fra 1. april 1958. En har funnet det riktig å utsette iverksettelsen til dette tidspunkt for at de forskjellige instanser som har befatning med lånesakene, skal få tid til å sette seg inn i de nye målreglene. Husbanken vil dessuten i en overgangsperiode — så lenge det kommer inn lånsøknader vedkommende hus som er planlagt før de nye målreglene ble kjent — søke å passe på at lånsøkere som har regnet med et bestemt lån som tidligere har vært gitt til samme hustype, ikke skal få vesentlig høy-

ere egenkapital enn de ville fått etter reglene hittil, selv om leilighetene får mindre leieareal enn vanlig for leiligheter med samme brutto golvflate.

De nye målreglene skulle i og for seg være greie å praktisere. Allikevel vil overgangen til nye regler utvilsomt føre med seg visse ulemper. Det vil måtte ta noen tid før den nye ordningen er innarbeidd, og jevnføringen med tall som gjelder tidligere lånesaker hvor en har notert bruttomål, vil som nevnt bli noe vanskeligere. Når Husbanken på tross av dette har funnet det riktig å gå til omleggingen, er det fordi den føler seg overbevist om at de nye reglene er egnet til å oppmuntre byggherrer og arkitekter og alle som planlegger nye hus, til å finne fram til de best mulige planløsninger. En vil oppfordre alle som berøres av spørsmålet, til å nytte den tiden som går før de nye målreglene settes i verk, til å sette seg nøye inn i de nye reglene og til å ta hensyn til dem ved prosjekteringen av nye hus. På den måten kan en få redusert vanskene i overgangstiden og snarest få utnyttet de muligheter som måtte foreligge for bedre prosjektering.

Husbanken står for sitt vedkommende til tjeneste med å svare på alle forespørsler om mulige tvilsspørsmål vedkommende målingen. Når de nye takstskjema foreligger, vil det bli gitt særskilt instruksjon til bankens takstbestyrere.

Tabell 1. Leieareal — brutto golvareal.

Leieareal	Brutto golvareal ved fig. effektivitetstall <sup>1)</sup> :					Brutto golvareal	Leieareal ved fig. effektivitetstall <sup>1)</sup> :				
	0,94	0,92	0,88	0,84	0,78		0,94	0,92	0,88	0,84	0,78
100	—	108,7	—	—	—	120	—	110,4	—	—	—
95	—	103,3	—	—	—	115	—	105,4	—	—	—
90	—	97,8	—	—	—	110	—	101,2	—	—	—
85	—	92,4	—	—	—	105	—	96,6	—	—	—
80	—	87,0	—	—	—	100	—	92,0	—	—	—
75	79,8	81,5	85,2	89,3	96,2	95	—	87,4	83,6	79,8	74,1
70	74,5	76,1	79,5	83,3	89,7	90	—	82,8	79,2	75,6	70,2
65	69,1	70,7	73,9	77,4	83,3	85	79,9	78,2	74,8	71,4	66,3
60	63,8	65,2	68,2	71,4	76,9	80	75,2	73,6	70,4	67,2	62,4
55	58,5	—	62,5	65,5	70,5	75	70,5	69,0	66,0	63,0	58,5
50	53,2	—	56,8	59,5	64,1	70	65,8	64,4	61,6	58,8	54,6
45	47,9	—	51,1	53,6	57,7	65	61,1	59,8	57,2	54,6	50,7
40	—	—	45,5	47,6	—	60	56,4	—	52,8	50,4	46,8
35	—	—	39,8	41,7	—	55	51,7	—	48,4	46,2	42,9
30	—	—	34,1	35,7	—	50	47,0	—	44,0	42,0	39,0
25	—	—	28,4	29,8	—	45	42,3	—	39,6	37,8	35,1
						40	—	—	35,2	33,6	31,2
						35	—	—	30,8	29,4	27,3

1) Se fotnote neste side.

Tabell 2. Byggekostnader/lån i kroner pr. m<sup>2</sup> leieareal og pr. m<sup>2</sup> brutto golvareal.

Kr. pr. m <sup>2</sup> leieareal	Kr. pr. m <sup>2</sup> bto. golvareal ved flg. effektivitetstall <sup>1)</sup> :				
	0,94	0,92	0,88	0,84	0,78
700	658	644	616	588	546
675	635	621	594	567	527
650	611	598	572	546	507
625	588	575	550	525	488
600	564	552	528	504	468
575	541	529	506	483	449
550	517	506	484	462	429
525	493	483	462	441	410
500	470	460	440	420	390
475	446	437	418	399	371
450	423	414	396	378	351
425	400	391	374	357	331
400	376	368	352	336	312
375	353	345	330	315	293
350	329	322	308	294	273
325	306	299	286	273	253
300	282	276	264	252	234
275	259	253	242	231	214
250	235	230	220	210	195
225	211	207	198	189	175

*Eksempel på bruk av tabellene.*

Horisontalt delt tomannsbolig i tre med leiligheter på 70 m<sup>2</sup> leieareal, kostnader pr. m<sup>2</sup> leieareal kr. 575,—, lån kr. 325,—, husleie kr. 28,— og driftsutgifter kr. 6,—, alt pr. m<sup>2</sup> leieareal.

Ved omregning til brutto golvareal og til verditall pr. m<sup>2</sup> brutto golvareal skal en holde seg til den linje hvor en i forspalten finner det nærreste oppgitte leieareal eller verditall pr. m<sup>2</sup> leieareal og til kolonnen for det aktuelle effektivitetstallet — for en horisontalt delt tomannsbolig i tre vil en av fotnoten se at effektivitetstallet er 0,84.

En vil da se:

Av tabell 1 (venstre del av tabellen) at 70 m<sup>2</sup> leieareal svarer til 83,3 m<sup>2</sup> brutto golvareal.

Av tabell 2 at kostnader på kr. 575,— pr. m<sup>2</sup> leieareal svarer til kr. 483,— pr. m<sup>2</sup> brutto golvareal, og at lån på kr. 325,— pr. m<sup>2</sup> leieareal svarer til kr. 273,— pr. m<sup>2</sup> brutto golvareal.

Av tabell 3 at husleie på kr. 28,— pr. m<sup>2</sup> leieareal svarer til kr. 23,52 pr. m<sup>2</sup> brutto golvareal og at driftsutgifter på kr. 6,— pr. m<sup>2</sup> leieareal svarer til kr. 5,04 pr. m<sup>2</sup> brutto golvareal.

Tabell 3. Husleie/driftsutgifter i kroner pr. m<sup>2</sup> leieareal og pr. m<sup>2</sup> brutto golvareal.

Kr. pr. m <sup>2</sup> leieareal	Kr. pr. m <sup>2</sup> bto. golvareal ved flg. effektivitetstall <sup>1)</sup> :				
	0,94	0,92	0,88	0,84	0,78
40	37,60	36,80	35,20	33,60	31,20
35	32,90	32,20	30,80	29,40	27,30
32	30,08	29,44	28,16	26,88	24,96
30	28,20	27,60	26,40	25,20	23,40
28	26,32	25,76	24,64	23,52	21,84
26	24,44	23,92	22,88	21,84	20,28
25	23,50	23,00	22,00	21,00	19,50
24	22,56	22,08	21,12	20,16	18,72
23	21,62	21,16	20,24	19,32	17,94
22	20,68	20,24	19,36	18,48	17,16
21	19,74	19,32	18,48	17,64	16,38
20	18,80	18,40	17,60	16,80	15,60
19	17,86	17,48	16,72	15,96	14,82
18	16,92	16,56	15,84	15,12	14,04
17	15,98	15,64	14,96	14,28	13,26
16	15,04	14,72	14,08	13,44	12,48
15	14,10	13,80	13,20	12,60	11,70
14	13,16	12,88	12,32	11,76	10,92
12	11,28	11,04	10,56	10,08	9,36
10	9,40	9,20	8,80	8,40	7,80
9	8,46	8,28	7,92	7,56	7,02
8	7,52	7,36	7,04	6,72	6,24
7	6,58	6,44	6,16	5,88	5,46
6	5,64	5,52	5,28	5,04	4,68
5	4,70	4,60	4,40	4,20	3,90
4	3,76	3,68	3,52	3,36	3,12

Tabellene kan også nyttes ved omregning motsatt vei — fra brutto golvareal til leieareal. I tabell 1 nytter en da høyre del av tabellen, og i tabellene 2 og 3 tar en utgangspunkt i kolonnen for det aktuelle effektivitetstall og avleser resultatet i forspalten.

1) Effektivitetstall

- 0,94 1-etasjes enebolig i tre.
- 0,92 Hus med interne trapper (vesentlig eneboliger i 1½, 2 og i 1 etasje og underetasje, rekkehus, v.delte tom.bol., småhusblokker) og med yttervegger og delevegger mellom leil. i tre eller ikke vesentlig tykkere.
- 0,88 Firemannsboliger i tre.
- 0,84 Blokker med leil. på ett plan og med yttervegger og delevegger mellom leil. på 25—30 cm, samt horisontalt delte tomannsboliger i tre.
- 0,78 Horisontalt delte tomannsboliger i lettbetongblokker (yttervegger ca. 25 cm).

Tabell 4. Arealmål for endel typetegninger utarbeidet eller godkjent av Boligdirektoratet.

Type nr.	Bruttoareal		Leieareal		Effektivitetstall	Type nr.	Bruttoareal		Leieareal		Effektivitetstall
	I alt	Pr. leil.	I alt	Pr. leil.	(leieareal: brutto golvareal)		pr. leil.	pr. leil.	pr. leil.	(leieareal: brutto golvareal)	
<i>4-mannsboliger</i>						<i>Eneboliger i 1½ og 2 etasjer</i>					
703	319,8	79,95	280,4	70,1	0,88	316	92,8	85,8		0,92	
702	299,6	74,9	262,8	65,7	0,88	315	92,8	85,8		0,92	
701	256	64	220,8	55,2	0,86	223	98	90,7		0,94	
<i>Vertikalt delte tomannsboliger i 1½ etasje</i>						222	94,8	87,5		0,92	
509	173,6	86,8	159,7	79,85	0,92	220	84	77		0,92	
508	183,5	91,75	162,5	81,25	0,89 mur	211	83,7 <sup>1)</sup>	76,9 <sup>1)</sup>		0,92	
508 A	183,5	91,75	162,5	81,25	0,89 mur	210	73	66,5		0,91	
507	177,8	88,9	165	82,5	0,93	207	97,2	89,7		0,92	
506	187	93,5	172,8	86,4	0,92	206	101	93,4		0,93	
505	187	93,5	172,8	86,4	0,92	204	85,8	78,8		0,92	
504	187	93,5	172,8	86,4	0,92	202	73	66,7		0,91	
503	187	93,5	172,8	86,4	0,92	64	106	98,3		0,93	
501	165,1	82,55	153,1	76,55	0,93	63	107	99,2		0,93	
<i>Horisontalt delte tomannsboliger i 2 etasjer</i>						45	99	91,6		0,93	
410	158,4	79,2	125,2	62,6	0,79 mur	44	100	92,8		0,93	
408	160,2	80,1	136,8	68,4	0,83	42	94,5	87,2		0,92	
407	158,6	79,3	135,2	67,6	0,85	41	84,5	77,9		0,92	
406	160	80	133,6	66,8	0,84	32	106,8	98,8		0,93	
406 var.	159,2	79,6	131,4	65,7	0,83	22	104,4	96,5		0,93	
403	152	76	127	63,5	0,84	15	98,6	91,4		0,93	
402	166,8	83,4	140	70	0,84	13	100,5	93		0,92	
401	152	76	127	63,5	0,84	12	103,1 <sup>1)</sup>	95,5 <sup>1)</sup>		0,93	
<i>Horisontalt delte tomannsboliger i 1½ etasje</i>						11	99	91,5		0,92	
409	129,6	64,8	106,4	53,2	0,82	9	103,2	95,9		0,93	
405	145,2	79,9	123,9	68,1	0,85	7	101,2	93,9		0,93	
405 A	146,8	66,8	125,2	57	0,85	6	105	97,1		0,93	
217	113,7	61,1	94,9	50,4	0,84	5	99	91,5		0,92	
		52,6	44,5			4	102	94,4		0,93	
						3	89,9	82,9		0,92	
						<i>Eneboliger i 1 etasje og underetasje</i>					
						224	96,5 <sup>1)</sup>	89,3 <sup>1)</sup>		0,93	
						224 A	101,5 <sup>1)</sup>	93,8 <sup>1)</sup>		0,92	

 1) Medregnet 2,5 m<sup>2</sup> for bad i kjeller.

Type nr.	Bruttoareal	Leieareal	Effektivitetstall
	pr. leil.	pr. leil.	(leieareal: brutto golvareal)
<i>Eneboliger i 1 etasje</i>			
108	79,3	74,3	0,94
104	80	75,4	0,94
80	79,6	74,7	0,94
30	75	70,4	0,94
10	75,2	70,8	0,94
8	101,6	94,3	0,93
2	80,3	75,6	0,94
1	78,3	73,3	0,94

*Den Norske Stats Husbank*