

OSLO 1

3 eksemplarer til fordeling  
innen kommunale instanser,  
herunder husnemnda.

Til kommunene, distriktsarkitektene og Husbankens takstbestyrere.

#### NYE AREALGRENSER, GJELDENDE FRA 1. JANUAR 1966.

De arealgrenser som gjelder i dag for finansiering av leiligheter i statens boligbanker er tatt inn i Husbankens rundskriv K nr. 60 av 10. mai 1962. Ved denne anledning ble arealgrensene for eneboliger og vertikaldelte hus i en etasje og for vertikaldelte hus i mer enn en etasje hevet med 5 kvm til henholdsvis 80 og 90 kvm leieareal. Arealgrensen for eneboliger i mer enn en etasje har vært 100 kvm leieareal helt siden Husbanken i 1958 gikk over til måling av leiearealet istedenfor brutto golvareal. For 3-roms leiligheter på ett plan i flerfamiliehus (blokker, horisontaldelte tomannsboliger og korsdelte firemannsboliger) praktiserer Husbanken en norm på 70 kvm (se om dette nedenfor). Målereglene er tatt inn i BD-blad 9702, datert 25.4.1962, og BD-blad 9707, datert 18.6.1964. I det siste blad er redegjort for hvordan arealgrensene praktiseres i forhold til birom (vaskerom, boder m.v.).

Gjennomsnittsstørrelsen for husbankfinansierte leiligheter har i de senere år gått en del opp, dels på grunn av overgang til mere arealkrevende småhustyper (særlig eneboliger istedenfor tomannsboliger), dels på grunn av noe større areal på de enkelte hustyper. Hva det siste angår, har arealgreanseutvidelsene i 1962 sikkert spilt en rolle; en annen årsak er at fireroms leiligheter har økt på bekostning av 3-roms leiligheter i blokker.

Etter Stortingets behandling av St.meld. nr. 14 (1964/65) Om Boligbyggingen m.v. har Husbanken tatt opp med Kommunal- og arbeidsdepartementet spørsmålet om en ny revisjon av arealgrensene for visse hustyper. Kommunaldepartementet har sluttet seg til Husbankens forslag om at det fra 1. januar 1966 skal gjelde følgende

arealgrenser for leiligheter i disse hustyper:

For eneboliger i 1½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje pluss underetasje	100 kvm
For vertikaldelte hus i 1½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje pluss underetasje	95 kvm
For eneboliger og vertikaldelte hus i 1 etasje	85 kvm

Ved dette vedtaket er arealgrensene også denne gang hevet med 5 kvm for de to sistnevnte hustyper, slik at forskjellen mellom arealgrensene for de hustyper som er nevnt ovenfor er blitt ytterligere redusert. Ved den nye økningen av arealgrensene for enkelte hustyper skulle valgmulighetene og mulighetene for å komme frem til gode planløsninger med tilfredsstillende dimensjoner på oppholdsrom og soverom bli ytterligere forbedret. Boligmyndighetene har på den annen side måttet ta hensyn til at enhver økning i arealgrensene på lengre sikt fører med seg noe økte investeringer pr. bolig. Siden det i årene fremover er av den største betydning å øke antallet nybygde leiligheter, har en måttet legge stor vekt på å begrense kostnadsøkningen.

De arealgrenser som er nevnt ovenfor forutsetter at det dreier seg om en familiebolig med minst 3 soverom. En har i de senere år kunnet spore en tydelig tendens til økning av størrelsen av oppholdsrom på bekostning av størrelsen av soverom. Selv om det er av stor betydning for trivselen i en bolig at det er god plass i oppholdsrommet, vil Husbanken understreke betydningen av at det avsettes tilstrekkelig plass til soverommene. Forutsetningen for de ovenfor nevnte arealgrenser vil derfor være at det er plass til minst 5 sengeplasser på golvet i soverommene i de hustyper som er på mer enn en etasje, og minst 4 sengeplasser på golvet i en etasjes eneboliger og rekkehus. Det bør overveies å skaffe plass til ytterligere en sengeplass på golvet i tillegg til det som her kreves.

Dispensasjon fra arealgrensene vil som tidligere kunne oppnås når det foreligger spesielle forhold, i første rekke når huset er beregnet på særlig store husstander. For personer med bevegelsesvansker vil det kunne være aktuelt med finansiering av spesielle leiligheter der Husbanken kan godta både noe større og noe kostbarere leiligheter enn vanlig.

Til vanlig må det regnes med at Husbanken av kostnadsmessige grunner

må praktisere de nye arealgrensebestemmelser ganske nøye. Særlig gjelder dette for de individuelt bygde hus, der Husbanken ikke i samme grad som for seriehusenes vedkommende har anledning til å kontrollere at anleggsbudsjettene er fullstendige, og at husene virkelig lar seg føre opp for spesielt rimelige kostnader. Selv om huset er planlagt innenfor gjeldende arealgrenser, vil en søknad bli avslått dersom kostnadene ikke kan anses for rimelige. En god del av de typetegninger som i dag tilbys husbyggerne, tilfredsstiller ikke kravet til økonomisk planlegging. Når byggeplanene legges opp, må lånsøkeren være oppmerksom på at belåningen også etter den nye finansieringsordning i prinsippet vil bli lik for hus med samme egenskaper i samme distrikt uansett slike variasjoner i anleggs-kostnadene som ikke har sammenheng med egenskaper som tillegges vekt ved belåningen (ren prisforskjell, høye tomtekostnader, standard utover det vanlige m.v.). Lånsøkeren må derfor selv medvirke til å begrense kravet til egenkapital ved å sørge for en gjennomført økonomisk prosjektering av det hus som skal føres opp. Belåningen vil bli innrettet slik at høyeste lån oppnås for leiligheter som er noe mindre enn arealgrensene, slik at merkostnadene ved å nytte ut arealgrensene fullt ikke dekkes av husbanklånet.

Senere utvidelser av hus som er belånt i Husbanken, vil være avhengig av bankens godkjenning. Ved å innfri lånene i Husbanken vil låntakeren stå fritt til å foreta slike endringer. Det er også mulig at visse utvidelser m.v. kan godtas mot revisjon av lånevilkårene eller nedbetaling av gjelden - i visse tilfelle uten slik revisjon eller nedbetaling - uten at Husbanken kan si noe sikkert om dette spørsmål på det tidspunkt da lånet innvilges. Ved prosjekteringen av småhus kan det ofte være grunn til å ta vare på muligheten for senere utvidelser, forutsatt at dette ikke fører til at huset alt i første omgang blir fordyret.

Som nevnt foran gjelder etter rundskriv K nr. 60 70 kvm som arealgrense for 3-roms leiligheter i blokker og andre flerfamiliehus med alle leiligheter på ett plan. I noen distrikter - og særlig i de senere år - har dog arealet ligget i overkant av 70 kvm, og Husbanken har ikke gjort noen innvending mot det når bygget forøvrig har vært økonomisk prosjektert. Under denne forutsetning kan det regnes med at Husbanken fortsatt vil godkjenne at 3-roms leiligheter i blokker m.v. prosjekteres med et noe større flateinnhold enn 70 kvm. Soverommene må da gi plass for minst 4 sengeplasser på golvet. Ved prosjektering av 3-etasjes blokker - spesielt når de ligger i

skrånende terreng - bør det overveies om noe av arealet i underetasjen kan nyttes til annet enn kjellerplass og tilfluktsrom, f.eks. til hybler. En forutsetter at gjeldende bygningslov og forskrifter følges.

Vi regner fortsatt med en viss tendens i retning av en større andel av 4-roms leiligheter i blokkbebyggelsen for dekning av boligbehovet til de noe større husstander. På den annen side er det i blokkbebyggelsen særlig grunn til å nytte mulighetene for prosjektering også av leiligheter beregnet på mindre husstander. Husbanken vil oppfordre de kontinuerlig byggende boligbyggelag til å gi et visst fortrinn for de større husstander til de større leiligheter ved praktisering av ansiennitetsreglene.

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 adskilt oppholdsrom og soverom. Etter hvert bør det for ikke helt unge mennesker i større utstrekning enn nå prosjekteres leiligheter med fullt adskilt oppholdsrom og soverom. For slike leiligheter kan det under forutsetning av rimelige kostnader regnes med at Husbanken vil godta et areal på opptil 45 kvm leieareal. Mindre overskridelser av denne grensen kan godtas når det foreligger særlige grunner til det, og spesielt når leiligheten tross sitt større areal har særlig rimelige anleggskostnader. Leiligheter som ikke har adskilt oppholdsrom og soverom må ha forholdsvis mindre areal enn 45 kvm. I tidligere belånte hus kan to-roms leiligheter med leieareal ikke over 45 kvm fritt overtas av en-persons husstander.

I de senere år har det vært voksende interesse for bygging av aldersboliger, dvs. selvstendige småleiligheter beregnet på eldre enslige eller ektepar. Bygg med aldersboliger kan inneholde fra et lite antall leiligheter i lav trehusbebyggelse til et stort antall leiligheter i store blokker. Aldersboliger kan også innpasses i bygg som inneholder andre typer leiligheter, så vel i småhus som i blokker. De forskjellige løsninger har hver sine fordeler og mangler, og valget må vurderes etter det behov som skal dekkes og forholdene på stedet. Husbanken vil fremholde at enten en velger den ene eller den annen løsning bør boliger for eldre ikke skilles for sterkt ut fra boligmiljøet ellers. Boligene bør gis et utstyr som setter de gamle i stand til best mulig å greie seg selv. Samtidig bør det foreligge mulighet for hjelp i sykdomstilfelle, og det er en

fordel om de gamle som trenger det, kan skaffes en viss hjelp til rengjøring og andre arbeider i huset.

En legger ved noen eksemplarer av HB-blad nr. 9702 og HB-blad nr. 9707, som avløser de tidligere BD-blad nr. 9702 og 9707. I det første bladet, som inneholder forskjellige måleregler, er det bare foretatt små endringer. Det andre bladet inneholder de nye arealgrenser og dessuten arealbestemmelser for birom. Flere eksemplarer av disse blad kan fås ved henvendelse til Husbanken, Arkitektkontoret, Nedre Vollgt. 11, Oslo 1.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK

  
Adm. direktør

Vedlegg.

---



## 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 <sup>2</sup>
For vertikalt delte hus i 1½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje + underetasje .....	95 m <sup>2</sup>
For eneboliger og vertikalt delte hus i 1 etasje .....	85 m <sup>2</sup>

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 hustyper 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 bevegelsesvansker 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 m<sup>2</sup>. Forutsatt økonomisk prosjektering har Husbanken i de senere år godtatt at arealet for disse leilighetstyper har ligget litt i overkant av 70 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

#### 4. Tillegg for birom.

I småhus uten kjeller eller med utilstrekkelig kjellerplass kan vaskerom, matbod og brennelsbod 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 <sup>2</sup>
Klesbod .....	4 m <sup>2</sup>
Matbod .....	3 m <sup>2</sup>
Tillegg for skillevegger og atkomstgang .....	3 m <sup>2</sup>
Brennelsbod, hvis leiligheten skal oppvarmes med fast brensel	3 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	19 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>.

I blokker uten kjeller eller der det er utilstrekkelig kjellerplass fordi kjelleren er utnyttet på annen måte, måles et vaskerom i boligetasjen inntil 6 m<sup>2</sup> ikke med i leiearealet. Hvis blokken ikke har loft, kan en oppbevaringsbod for klær på inntil 4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> måles ikke med i leiearealet. I blokker ordnes sportsboder vanligvis som fellesrom.

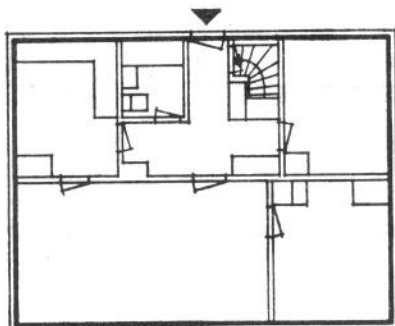
De mål som er nevnt ovenfor for størrelsen på birom, gjelder for familieleiligheter av vanlig godtatt størrelse. For mindre leiligheter forutsettes tilsvarende mindre bodareal.

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

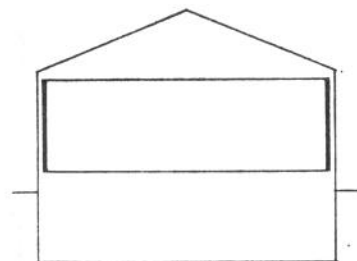
Regler om måling av leieareal i boliger som belånes i statsbankene.

1.

Leiearealet måles etter reglene i N.S. 848, innenfor leie-objektets omsluttende vegger og andre bygningsdeler. Kjellerrom og loftsrom måles ikke med. Se også pkt. 5, 7, 9. Angående ytre rom på beboelsesplanet, se også HB blad 9707.

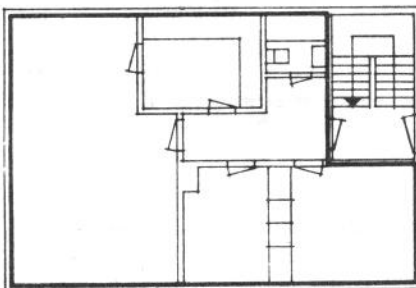


Eks.: Enebolig i én etasje.

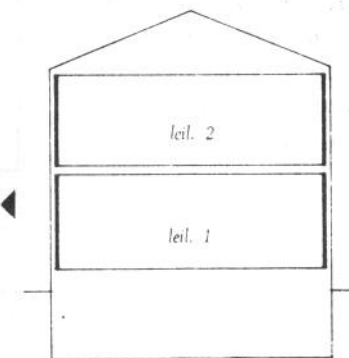


2.

I horisontalt delte tomannsboliger og i blokker er trapperommet oftest et fellesareal for flere leiligheter og måles da ikke med i leiearealet for den enkelte leilighet.



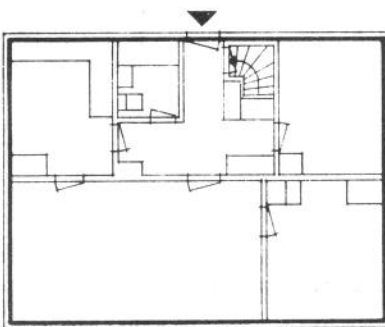
Eks.: Horisontalt delt 2-mannsbolig.



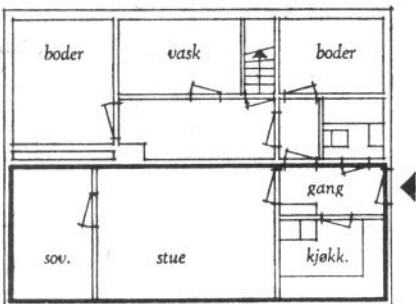
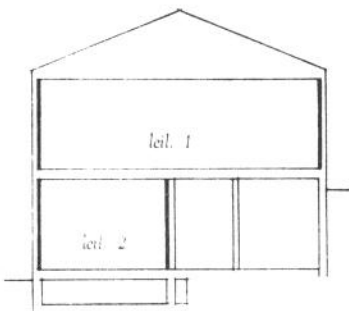
3.

I horisontalt delte tomannsboliger i skrått terreng er den øverste leilighet oftest løst som en en-etasjes enebolig, med egen inngang og egen kjellertrapp, mens leiligheten i underetasjen har sin egen inngang nede. I så fall måles leiearealene som for eneboliger.

(Vedr. bad i kjeller: Se pkt. 9.)



1. etasje.

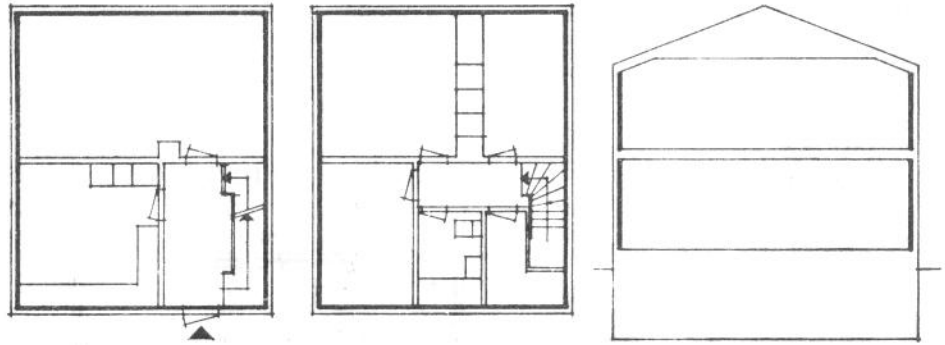


Underetasje.



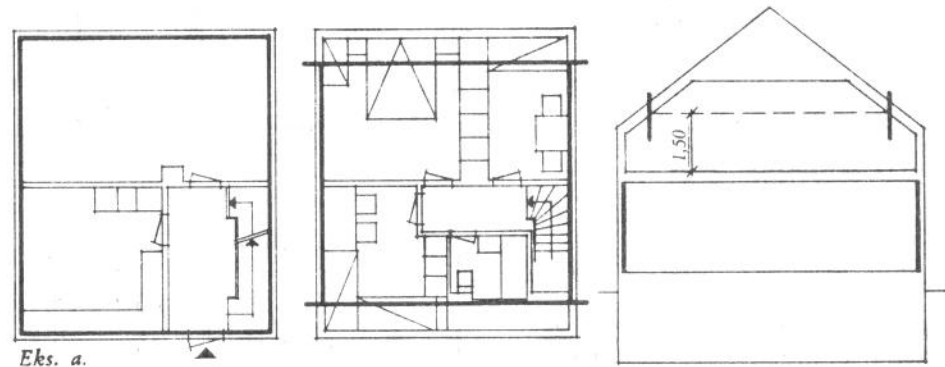
#### 4.

I leiligheter som har rom i flere etasjer er leiearealet summen av arealene i hver etasje, målt som i pkt. 1.

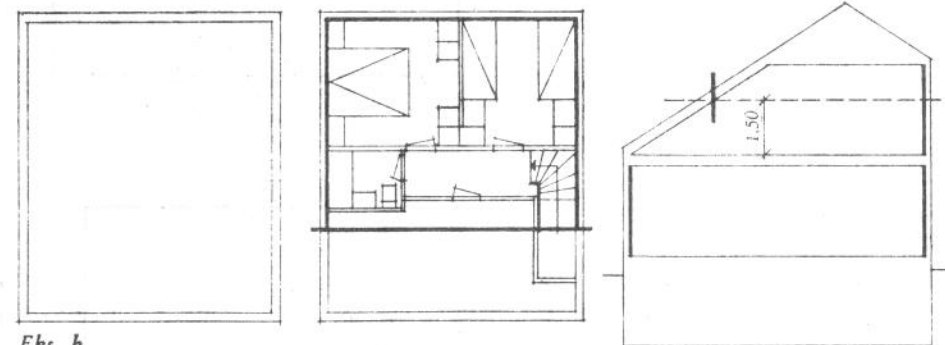


#### 5.

I etasjer med skråtak, hvor det er eller kan bli innredet lovlige beboelsesrom, måles det areal hvor høyden fra ferdig golv til ferdig himling er 1,5 m eller mer, uansett hvor langt innredningen går ut. Se også pkt. 7.



Eks. a.

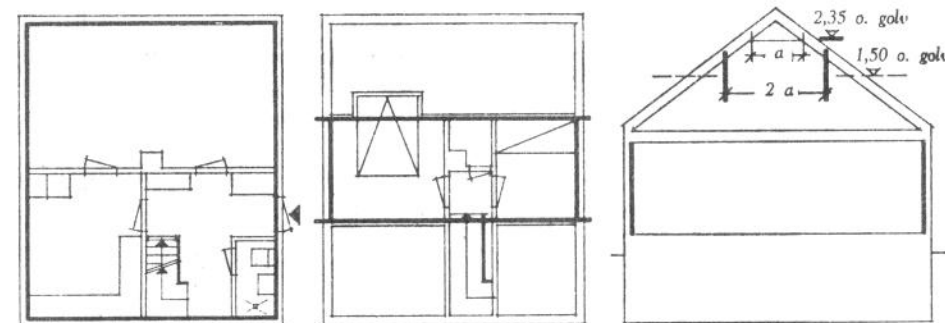


Eks. b.

#### 6.

Dog måles ikke lenger ut enn etter bygn.lovens § 104, dvs. ikke lenger ut enn det dobbelte av den horisontale takflate i 2,35 m høyde. Eks.: Leiearealet i skråtaketasjen regnes slik:  $L \times 2a$ , hvor L er husets innvendige lengde og hvor a er en tenkt linje i 2,35 m høyde over ferdig golv, som begrenses av de innvendige takflater.

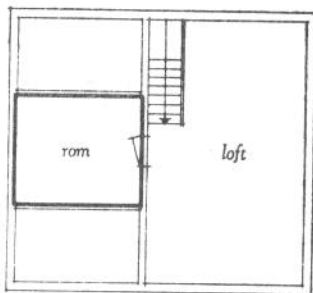
Denne regel får bare anvendelse for hus uten knevegg.



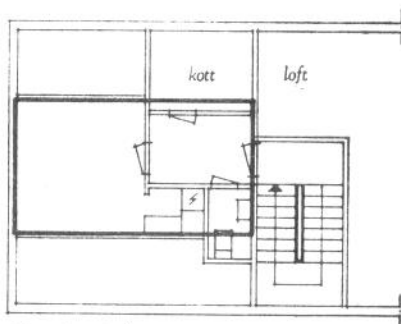
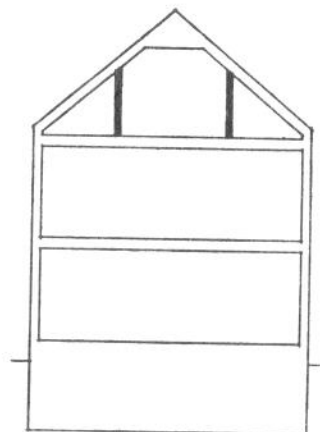
## 7.

Rom på loft.

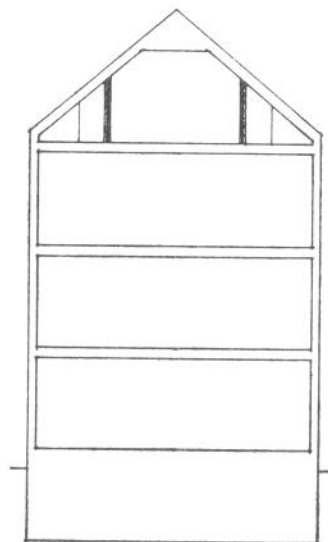
Hvor enkelte rom eller småleiligheter er innredet på loft over 2. etasje eller høyere, måler man det areal som er innredet til beboelse, dog ikke mer enn det som kan tas med etter reglens pkt. 5 og 6.



Eks. a: Loftsetasje.



Eks. b: Loftsetasje.



## 8.

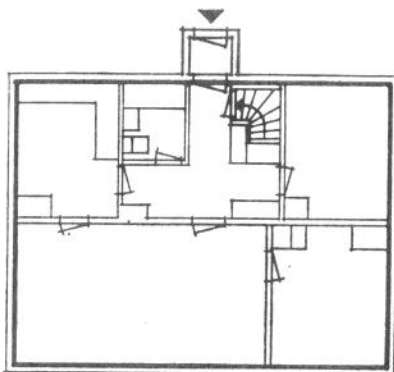
Vindfanget måles ikke med i leiearealet.

Forutsetningen er:

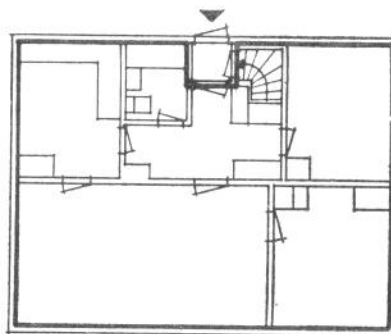
- at vindfanget er lite,
- at det er tilstrekkelig garderobeplass i gangen innenfor vindfanget,
- at det blir 3 dører mellom beboelsesrom og det fri. (Kjøkken kan likevel ha direkte dør til vindfang.)

Kjellertrapp måles med i leiearealet.

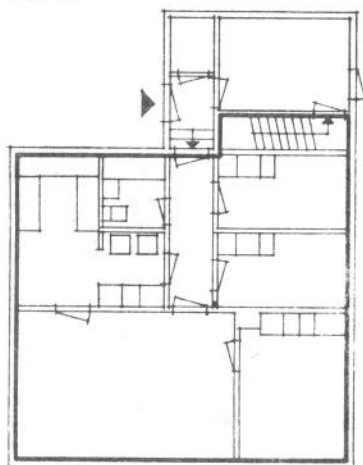
Ekstra, utvendige kjellernedganger fra det fri måles ikke med.



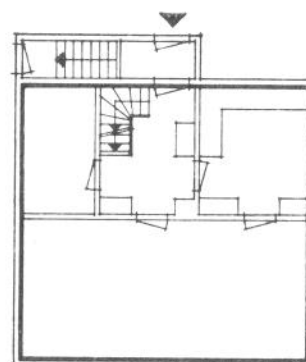
Eks. a.



Eks. b.



Eks. c.



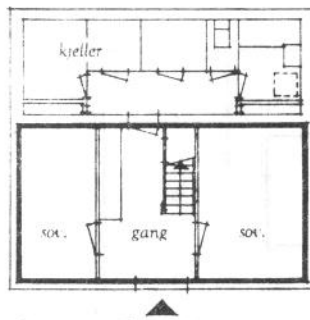
Eks. d.

# 9.

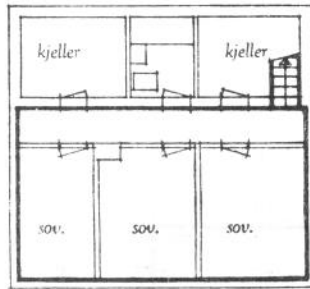
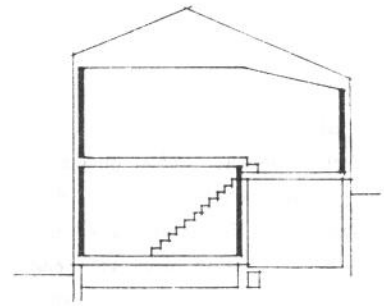
## Rom i underetasje.

Beboelsesrom i underetasje samt gang som fører til beboelsesrommene måles med i leiearealet.

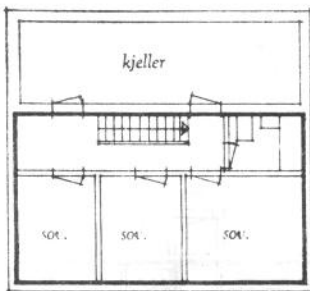
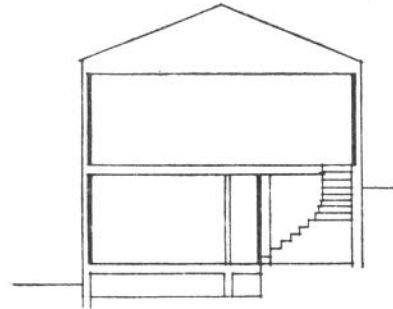
Bad, w.c., trapp på beboelses-siden måles med. mens bad, w.c., trapp på kjellersiden ikke måles med i leiearealet. Beboelsessiden av underetasjen er de rom hvor golv og vegger tilfredsstillende oppfyller kravene til beboelsesrom.



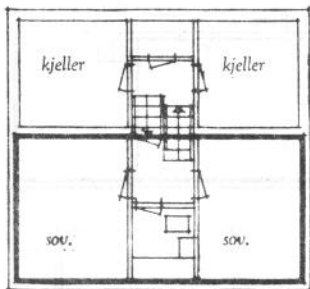
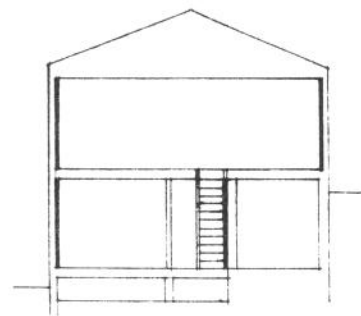
Eks. a: Underetasje.



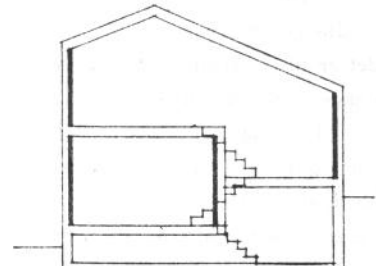
Eks. b: Underetasje



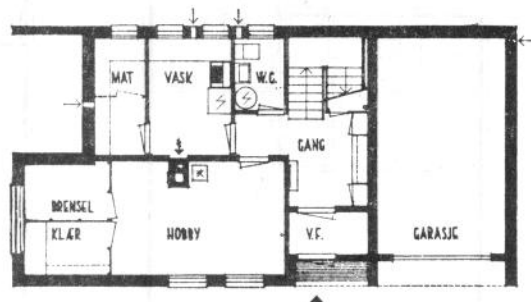
Eks. c: Underetasje.



Eks. d: Underetasje.



Hvis husets inngang er i underetasjen, og det for øvrig ikke er beboelsesrom i underetasjen, måles ikke inngangen med i leiearealet.



Eks. e: Kjeller.

