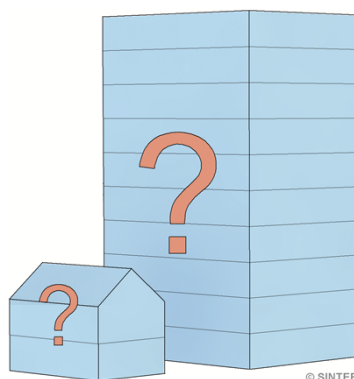


# Boliger og boligbygninger. Definisjoner

## Innhold

Denne anvisningen inneholder en oversikt over betegnelser som brukes for å beskrive boligbygninger og boligtyper. Den viser både SINTEFs definisjoner og betegnelser som brukes av andre kilder. Anvisningen gir også en oversikt over forskjellige eie- og leieformer.

Fritidsboliger er ikke omtalt.



## 1 Begrepsavklaring

### 11 Bakgrunn

#### 111 Ulike betegnelser

Flere betegnelser kan brukes om samme bygnings- eller boligtype avhengig av sammenhengen og hvem som uttaler seg. Betegnelser brukes om hverandre og er ikke alltid konsekvente. Årsakene kan være mange: Formålet med å bruke betegnelsene og sammenhengene de brukes i varierer, gamle og nye ord brukes om hverandre, og språkbruken påvirkes av lokale forhold. Generelt kan man si at:

- offentlige etater, som reguleringsmyndigheter og Husbanken, bruker betegnelser som har stor betydning for saksbehandling
- planleggere og arkitekter bruker betegnelser som har konsekvenser for det som planlegges
- statistikere, banker og finansinstitutter vektlegger kontinuitet og opprettholder gamle betegnelser, også der de er lite presise
- politikere og eiendomsmeglere bruker ofte honnørord som fremmer omsetningen og strekker ofte betegnelsene lengre enn SINTEF mener det er belegg for (byvilla i stedet for blokk, enebolig der det er mulig)
- boligkjøpere og andre lekfolk ofte bruker betegnelsene ureflektert og lar seg påvirke av nye betegnelser

#### 112 Ulogiske betegnelser

Mange av de innarbeidede betegnelsene er ikke språklig logiske, idet noen beskriver bygningstypen, for eksempel «rekkehus» og «høyblokk», mens andre beskriver bruken av den, for eksempel «firemannsbolig», se tabell 14 a–f.

**113 Småhus**

Småhus brukes i dag som en fellesbetegnelse på forskjellige typer boligbygninger, for eksempel små boligbygninger eller boligbygninger uten horisontale naboskiller (det vil si frittliggende eneboliger, kjedehus og rekkehus) – vanligvis bygninger med én eller to etasjer pluss eventuelt loft og sokkel- eller underetasje.

Boligbygninger til og med tre etasjer og med inntil ti boliger kan også betegnes som småhus. Denne varianten av betegnelsen småhus kan for eksempel ligge til grunn for en reguleringsplan, mens SINTEF definerer de største bygningene i denne varianten som lavblokker, altså som mellomformer mellom småhus og blokker, se pkt. 52.

Byggteknisk forskrift (TEK17) bruker definisjonen fra NS 3457–3 og definerer småhus som: enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og terrassehus til og med tre etasjer.

**114 Behov for avklaring**

Uansett hvilke betegnelser som brukes, er det viktig at de i størst mulig grad er entydige og blir riktig forstått i den sammenhengen de brukes.

**12 Boligbygninger med flere boenheter**

Når en boligbygning inneholder flere boenheter, er det nødvendig å kunne skille mellom selve bygningen og den enkelte boenheten. Særlig når det gjelder småhus som inneholder flere boliger, kan det oppstå tvil om benevningen gjelder hele bygningen eller bare den enkelte boenheten.

Et «hus» blir av de fleste oppfattet som en selvstendig bygning, enten frittliggende eller som en tydelig avgrenset del av en sammenhengende bebyggelse.

Sistnevnte finner vi for eksempel i eksisterende bybebyggelse både som småhus og som store boligbygninger, og da ofte som del av en kvartalsbebyggelse. Slike boligbygninger er vanligvis oppført uavhengig av hverandre, på forskjellige tidspunkter og med forskjellig utforming og utseende.

Småhus med flere boliger, for eksempel rekkehus eller kjedehus, er planlagt og oppført som én bygning. Her er de enkelte boenhetene som regel mer eller mindre ensartet utformet, i likhet med boligene i en boligblokk. Betegnelsene rekkehus og kjedehus er imidlertid tvetydige, det vil si at de både blir brukt om hele bygningen og om den enkelte boenheten. For å unngå sammenblanding bør en benevne boenhetene særskilt, for eksempel som rekkehusbolig eller kjedehusbolig.

Bygningstyper som to- og firemannsboliger inneholder allerede *bolig* i navnet. Betegnelsen *leilighet* vil derfor være bedre egnet for å omtale den enkelte boenheten.

**13 Betegnelser som ikke anbefales brukt**

Bolighus på gårdsbruk blir ofte kalt *våningshus*. Denne betegnelsen kan være flertydig – for eksempel kan den innbefatte både enebolig og tomannsbolig. Betegnelsen våningshus er derfor upresis og lite hensiktsmessig ved bruk i statistikk eller ved byggemeldinger, registreringer mv.

Andre betegnelser på enebolig, som *villa* eller *bungalow*, passer dårlig som formell spesifisering av bebyggelse. *Villa* betyr egentlig en landlig beliggende (sommer)bolig for lavadel eller byborgere, oftest med hage-/parkanlegg og gårdsdrift. *Bungalow* betyr egentlig et lite, enetasjes bolighus med stor, overdekket terrasse i bengalsk (indisk) stil.

Eldre reguleringsplaner har benyttet uklare betegnelser som «villamessig bebyggelse». Dette er ofte tolket som eneboliger og tomannsboliger.

**14 Bygningsklassifisering**

Tabell 14 a–f gir en oversikt over SINTEFs definisjoner av ulike typer boliger og

boligbygninger, og hvilke betegnelser som brukes av andre kilder.

SINTEFs definisjoner er stort sett i samsvar med innarbeidet språkbruk og tidligere vedtatte definisjoner. Se også [851], [852], [853] og [854].

Viktige kriterier for klassifiseringen i tabell 14 a–f er typen naboskiller, avstand til nabobolig, type av eventuelt mellombygg og type av utearealer.

Naboskiller er utgangspunktet for klassifiseringen av boligbygninger som benyttes av Statistisk sentralbyrå og matrikkelen (den norske offentlige eiendomsregisteret).

Et naboskille er en felles vegg eller en felles etasjeskiller mellom to boliger, der det er oppholdsrom på begge sider av naboskillet. Boliger som er knyttet sammen med et mellombygg med garasje eller bod, har for eksempel ikke felles naboskille. Naboskiller kan være både vertikale og horisontale.

Tabell 14 a

Boligbygninger med én boenhet. SINTEFs definisjon og andre kilders betegnelser

SINTEFs definisjon	Frittliggende enebolig	Tettstilte eneboliger (mindre enn 8 m mellom boligbygningene)	Kjedehus (boliger sammenbygd med garasjer, boder o.l.)
Matrikkelen	111 Enebolig 113 Våningshus		133 Kjedehus
Statistisk sentralbyrå	Enebolig		Kjedehus
NS 3457-3	111 Enebolig 113 Våningshus		127 Kjedehus
Husbanken	Enebolig	Konsentrert småhusbebyggelse	Kjedehus
Norges eiendomsmeglerforbund	Frittliggende eneboliger på eiet eller festet tomt		Kjedede boliger på eiet eller festet tomt
Dagligtale og annonser	Enebolig Småhus		Kjedet enebolig Småhus

Tabell 14 b

Boligbygninger med to boenheter. SINTEFs definisjon og andre kilders betegnelser

SINTEFs definisjon	Enebolig med sekundærbolig	Horisontaldelt tomannsbolig	Vertikaldelt tomannsbolig
Matrikkelen	112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet	122 Tomannsbolig, horisontaldelt 124 Våningshus, tomannsbolig, horisontaldelt	121 Tomannsbolig vertikaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
Statistisk sentralbyrå	Enebolig	Tomannsbolig	
NS 3457-3	112 Enebolig med sekundæreilighet 114 Våningshus med sekundæreilighet	122 Tomannsbolig, horisontaldelt 124 Våningshus, tomannsbolig, horisontaldelt	121 Tomannsbolig vertikaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
Husbanken	Enebolig	Småhus	
Norges eiendomsmeglerforbund	Enebolig	Tomannsbolig	
Dagligtale og annonser	Enebolig Småhus	Tomannsbolig Småhus	

Tabell 14 c

Boligbygninger med tre eller fire boenheter. SINTEFs definisjon og andre kilders betegnelser

SINTEFs definisjon	Tremannsbolig	Firemannsbolig
Matrikkelen	136 Andre småhus med 3 boliger el. flere	
Statistisk sentralbyrå	Andre småhus	
NS 3457-3	125 Tre- og firemannsbolig 129 Andre småhus unntatt enebolig	
Husbanken	Småhus	
Norges eiendomsmeglerforbund	Flermannsboliger	
Dagligtale og annonser	Småhus	

Tabell 14 d

Boligbygninger med boenheter i rekke. SINTEFs definisjon og andre kilders betegnelser

SINTEFs definisjon	Rekkehus	Atriumhus	Terrassehus
Matrikkelen	131 Rekkehus	133 Atriumhus	135 Terrassehus
Statistisk sentralbyrå	Rekkehus		Andre småhus
NS 3457-3	126 Rekkehus		128 Terrassehus
Husbanken	Småhus Rekkehus		Terrassehus Terrassert bebyggelse
Norges eiendomsmeglerforbund	Rekkehus på eiet eller festet tomt Atriumhus på eiet eller festet tomt		Terrassehus
Dagligtale og annonser	Rekkehus Småhus		Terrassehus Terrassert blokk

Tabell 14 e

Boligbygninger med mange boenheter over hverandre. SINTEFs definisjon og andre kilders betegnelser

SINTEFs definisjon	Lavblokk Byvilla	Blokk, punkthus, skiveblokk, terrasseblokk, bygård	Høyblokk
Matrikkelen	141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etasjer 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etasjer.	143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer el. mer 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etasjer el. mer	
Statistisk sentralbyrå	Boligblokk		
NS 3457-3	131 Boligblokk på to etasjer 132 Boligblokk på 3-4 etasjer	133 Boligblokk på 5 etasjer eller mer	
Husbanken	Lavblokk	Frittliggende blokkbebyggelse Byvilla	Høyblokk Høyhus

Norges eiendomsmeglerforbund	–	Større boligkomplekser
Dagligtale og annonser	Bygning med leiligheter	

Tabell 14 f

Boligbygninger med spesielle funksjoner. SINTEFs definisjon og andre kilders betegnelser

SINTEFs definisjon	Bygning for bofellesskap Annen bygningstype
Matrikkelen	151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap
Statistisk sentralbyrå	Bygning for bofellesskap og annen bygningstype
NS 3457-3	141 Bygning for bofellesskap 142 Omsorgsbolig

## 2 Begreper knyttet til boligtyper

### 21 Selvstendig boenhet

En selvstendig boenhet må ha egen inngang, kjøkken, ett eller flere oppholdsrom/soverom, sanitærrom og nødvendige tilleggsrom.

Ifølge TEK17 er en boenhet en «bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål». TEK17 definerer hovedfunksjoner som «stue, kjøkken, soverom, bad og toalett». TEK17 krever blant annet at hver boenhet skal være en egen branncelle. For å være «selvstendig» må boenheten også ha egen inngang.

Husbanken definerer bolig som «ett eller flere sammenhengende rom innenfor et bygg som har egen inngang, og som er avsatt til boligformål». En selvstendig bolig er ifølge Husbanken en «bolig som inneholder alle sentrale boligfunksjoner som WC, bad, kjøkken, stue og soverom innenfor boligens privatareal».

Hvis størrelsen på en boenhet blir angitt i antall rom, regner man kun antall oppholdsrom og soverom – ikke kjøkken, sanitærrom eller boder.

Se også Byggforvaltning 700.610.

### 22 Bruksenhet

NS 3940 definerer bruksenhet som «et rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av én bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver». En selvstendig boenhet vil etter denne definisjonen være en egen bruksenhet, men det er ikke nødvendigvis omvendt: Leiligheter i gamle bygårder med toalettrom på gangen er egne bruksenheter, men er ikke selvstendige boenheter ifølge pkt. 21.

Eierseksjonsloven krever at hoveddelen i hver bruksenhet skal ha egen inngang og at hver boligseksjon skal ha eget kjøkken, bad og wc.

### 23 Leilighet

Begrepet leilighet har ikke et entydig innhold eller en klar definisjon. Slik begrepet er brukt i plan- og bygningslovgivningen, må det forstås som ensbetydende med en selvstendig boenhet. I andre sammenhenger kan leilighet bety både selvstendig boenhet og boenhet som ikke fullt ut oppfyller kravene i pkt. 21.

### 24 Ettromsleilighet

Husbanken hadde tidligere en boligkategori som var definert som en «mindre, selvstendig leilighet med kjøkken under 6 m<sup>2</sup>». Husbanken kalte dette

«hybelleilighet», men for å unngå forvirring bør en slik liten, selvstendig boenhet kalles ettromsleilighet.

## 25 Hybelleilighet

En hybelleilighet har alle boligfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken og badrom, men er ikke en selvstendig boenhet. En hybelleilighet er alltid tilknyttet en annen, selvstendig boenhet og er formelt en del av denne. Det er ikke en tett vegg mellom hoved-boenheten og hybelleiligheten, men det kan være et praktisk skille, for eksempel en låst dør. En hybelleilighet har vanligvis egen inngang eller inngang gjennom en felles entré.

## 26 Hybel

Slik som en hybelleilighet er også en hybel en del av den primære boenheten, men beboerne deler som regel inngang og funksjoner som kjøkken og/eller sanitærrom med andre.

## 27 Hybelhus og kollektivboliger

Mens tradisjonelle leiligheter er planlagt for familier eller enslige, er hybelhus eller andre former for kollektive boliger beregnet for flere selvstendige personer. Den enkeltes private areal er ofte begrenset til et kombinert soverom/oppholdsrom (hybel), mens kjøkken, oppholdsrom og eventuelt sanitærrom inngår i et fellesareal som også kan omfatte andre tilleggsrom. Fellesrommene og et antall tilknyttede hybler defineres som én boenhet.

Husbanken definerer «bokollektiv» som en «bolig med begrenset privatareal der de fleste boligfunksjonene utenom soverommet ligger utenfor boligens private areal».

Husbanken definerer «bofellesskap» som en «bolig der privatarealet er forholdsvis selvstendig, dvs. kun enkelte boligfunksjoner ligger utenfor boligens privatareal».

## 28 Boliger med felles fasiliteter

Det oppstår en annen type kollektivløsning enn beskrevet i pkt. 27 når en gruppe selvstendige boenheter deler på felles fasiliteter (utover fellesgarasje, felles boder og felles uteareal), for eksempel felles festlokale med kjøkken, felles bibliotek/mediatek eller noen soverom til utleie for beboernes gjester.

## 29 Boligens utearealer

Uavhengig av boligtypen er eventuelle tilhørende utearealer av vesentlig betydning for bokvaliteten. Det er atkomsten til og utformingen av utearealene som bestemmer om arealene blir helt private, halvprivate eller offentlige. Selv om tilgangen til utearealer og deres grad av privatet er vesentlig for bokvaliteten, er det begrenset i hvilken grad klassifiseringen av bolig- og bygningstypene beskriver dette.

# 3 Småhus

---

## 31 Generelt

### 311 Åpen småhusbebyggelse

Åpen småhusbebyggelse består av frittliggende småhus, fortrinnsvis eneboliger eller tomannsboliger, med innbyrdes avstand på minst 8,0 m.

### 312 Tett småhusbebyggelse

Tett småhusbebyggelse omfatter både frittliggende småhus og sammenbygde småhus med mindre innbyrdes avstand enn 8,0 m. Tett småhusbebyggelse krever at det foreligger en arealplan som tillater så tett bebyggelse og at sikkerheten mot brannspredning er ivaretatt på annen måte enn ved 8,0 m avstand mellom

bygninger, som regel ved at hver bygning har én vegg uten vinduer mot nabobygning. Se Planlegging 312.019.

### 313 Sammenbygde småhus

Sammenbygde småhus brukes både om eldre sammenhengende trehusbebyggelse og om nyere bygningstyper som rekkehus, kjedehus og atriumhus. Sammenbygde småhus har vertikale naboskiller mellom boenhetene, og hver enkelt boenhet har direkte atkomst fra terreng. To-, tre- og firemannsboliger regnes vanligvis ikke som sammenbygde småhus.

## 32 Enebolig

Enebolig er en frittliggende bygning beregnet på én familie eller husstand.

Betegnelsen frittliggende kan imidlertid bety «minst 8,0 m til nabobygning» eller «ikke sammenbygd med nabobygning». Denne distinksjonen har betydning særlig for brannsikkerhet, blant annet ved fortetting, se Planlegging 312.027 og 312.019.

## 33 Enebolig med sekundærleilighet

### 331 Sokkelleilighet

I eneboliger er det ikke uvanlig at det i tillegg til hovedboligen innredes en eller to mindre leiligheter, for eksempel i underetasjen. Med leilighet menes her en selvstendig boenhet eller hybelleilighet, jf. pkt. 21–25. Enebolig med hybel, se pkt. 26, kan ikke betegnes som enebolig med sekundærleilighet.

Det fins ingen klare regler for hvor stor sekundærleiligheten kan være i forhold til hovedboligen for at huset fortsatt skal kunne betegnes som enebolig med sekundærleilighet og ikke tomannsbolig. Men det er rimelig å anta at sekundærleiligheten bør være vesentlig mindre enn hovedboligen og begrense seg til ett eller to oppholdsrom/soverom.

### 332 Generasjonsbolig

Generasjonsbolig er en bolig med en sekundærleilighet, som er spesielt beregnet på flere generasjoner innen samme familie. Leilighetene i en generasjonsbolig bør være selvstendige boenheter, men det kan være dørforbindelse mellom leilighetene. Betegnelsen generasjonsbolig er først og fremst knyttet til den aktuelle bruken, som ofte vil være midlertidig. Betegnelsen er ikke brukt i bygningslovgivningen eller bygningsstatistikken, med unntak av folkeregisterets husholdningsstatistikk.

## 34 Tomannsbolig

Tomannsbolig er en bygning med to separate leiligheter som er beregnet på to uavhengige familier eller husstander. Det må forutsettes at de to leilighetene er noenlunde likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom leilighetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig bør som regel bare brukes om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Leilighetene i en tomannsbolig har separate innganger, enten i form av egne inngangsdører eller via et felles inngangsparti.

## 35 Kjedehus

Kjedehus er en bygning hvor to eller flere selvstendige boliger er knyttet sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod eller liknende, se fig. 35. Hver bolig har dermed yttervegger hele veien rundt og ikke felles naboskille, i motsetning til i et rekkehus.

Den enkelte boligen betegnes som kjedehusbolig eller bolig i kjedehus.



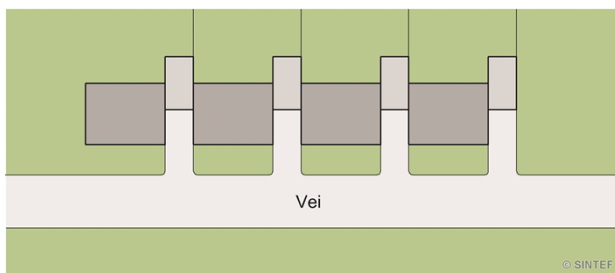


Fig. 35

**Kjedehus**

Boligene har ikke felles naboskille fordi det er et uoppvarmet rom mellom boligene.

**36 Rekkehus**

Rekkehus er en boligbygning hvor tre eller flere boliger er bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt naboskille mellom de enkelte boligene, se fig. 36. Hver bolig har egen inngang, men har én eller to vegger direkte mot andre boliger i rekka. Den felles veggen behøver ikke å dekke hele veggflaten; boligene kan være forskjøvet i forhold til hverandre, eller det kan være garasje mellom boligene i første etasje og oppvarmede rom på begge sider av den felles veggen i andre etasje.

Den enkelte boligen betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus.

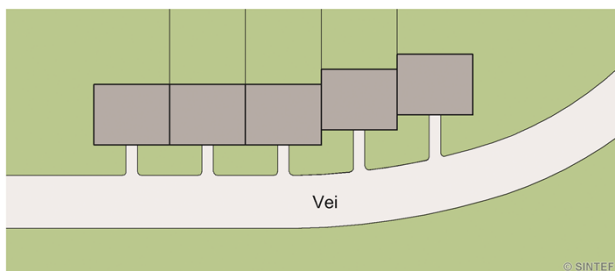


Fig. 36

**Rekkehus**

Boligene har felles naboskille med oppvarmede rom på hver side av veggen.

**37 Atriumhus**

Atriumhus er opprinnelig en antikk/arabisk bygningstype der rommene er grupperte rundt et lukket gårdsrom eller atrium. I Norge brukes betegnelsen som regel om sammenbygde enetasjes småhus i vinkelform, se fig. 37. Atriumhus er da en variant av rekkehus. Hvert enkelt hus får et skjermet og innelukket uteareal ved hjelp av nabohusets vindusfrie yttervegg.

Den enkelte boligen betegnes som atriumhus eller atriumhusbolig.

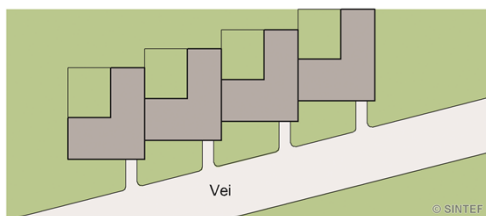


Fig. 37

**Atriumhus i rekke**

Naboens vindusløse vegg danner den tredje vegg i atriet.

**38 Tremannsbolig og firemannsbolig**

Tremannsbolig og firemannsbolig betegner boligbygninger med tre eller fire



boenheter, men betegnelsene er ikke presise. Boligbygninger med tre eller fire boliger der naboskillene bare er vertikale og hver bolig har egen inngang, defineres som rekkehus, se pkt. 36. Bygninger med to boiger i første etasje og to boliger i andre etasje og felles inngang (korsdelt firemannsbolig) defineres som lavblokk, se pkt. 52.

### 39 Bygningstyper og tetthet

Tabell 39 viser maks antall boliger i småhus som det erfaringsmessig er plass til per dekar brutto tomt. Brutto tomt er arealet av tomta for et helt boligområde, det vil si summen av arealet av de enkelte byggetomtene, arealet av atkomstvei og et minimum av fellesareal.

Tabell 39

Maks ønskelig tetthet for ulike bygningstyper, angitt som maks antall boliger per dekar brutto tomt

Bygningstype	Boliger per dekar
Frittliggende enebolig	1,0
Enebolig med sekundærbolig	2,0
Tettstilte eneboliger (mindre enn 8 m mellom boligbygningene)	2,0
Horisontal- eller vertikaldelt tomannsbolig	1,5
Tremannsbolig	1,5
Firemannsbolig	2,0
Atriumhus	2,0
Kjedehus (boliger sammenbygd med garasjer, boder o.l.)	2,5
Rekkehus	3,0

## 4 Boligblokk

### 41 Generelt

#### 411 Definisjon

Boligblokk er en fellesbetegnelse på de fleste typene av store boligbygninger, med unntak av terrassehus. Karakteristisk for en boligblokk er felles inngang(er) for flere boliger og horisontale og som regel også vertikale naboskiller. Tidligere betegnelse på boligblokker var *etasjehus*.

Blokker på inntil fire etasjer kalles lavblokk (se pkt. 52), mens en høyblokk har fem etasjer eller mer.

#### 412 Sammenbygde eller frittliggende boligblokker

Boligblokker kan i likhet med småhus være frittliggende eller sammenbygde med andre bygninger. Sammenbygde boligblokker finner vi først og fremst i bybebyggelse. Tidligere ble slike bygninger ofte kalt *bygårder* eller *leiegårder*, men disse betegnelsene er i dag langt på vei erstattet med fellesbetegnelsen boligblokk. For å kunne skille en frittliggende boligblokk fra en sammenbygd kan det være nødvendig å tilføye betegnelsen *frittliggende* eller *sammenbygd* der hvor dette har betydning. Høyblokker er som regel frittliggende.

### 42 Høyblokk

En høyblokk er en boligblokk på minst fem etasjer. Høyblokker kan inndeles i:

- punkthus. Frittliggende høyblokk med relativt liten grunnflate og felles atkomstkjerner. Atkomstkjernen er vanligvis sentralt plassert og kan ha en trapp

- (eventuelt to separate trapper, av brannhensyn) og heis.
- stjerneblokk. Frittliggende høyblokk med flere, som regel tre, fløyer som stråler ut fra en felles atkomstkjerne som er sentralt plassert.
- skiveblokk. Frittliggende høyblokk med rektangulær, smal og langstrakt grunnflate og minst to atkomstkjerner
- lamellblokker. En gruppe frittliggende, (tilnærmet) parallelle skiveblokker

#### **43 Svalgangsbygning**

Boligblokk med atkomst til de enkelte boligene via langsgående, åpne svalganger eller altanganger. Se også Planlegging 323.111.

#### **44 Terrassert boligblokk**

En terrassert boligblokk er en boligblokk der etasjene er avtrappet, slik at det dannes terrasser i hver etasje på taket til boligene i etasjen under. Terrassert boligblokk blir ofte forvekslet med terrassehus, se pkt. 53. En terrassert boligblokk har fri fasade på motsatt side av terrassene, i motsetning til et terrassehus som ligger inn mot terreng.

### **5 Mellomformer mellom småhus og boligblokk**

---

#### **51 Generelt**

Noen typer boligbygninger kan ikke entydig karakteriseres som småhus eller blokker. mens et terrassehus, se pkt. 53, som regel er for stort til å kalles småhus og har heller ikke tilstrekkelig høyde over terreng til å kalles blokk.

#### **52 Lavblokk**

En lavblokk er en boligbygning med to til fire etasjer og minst fire leiligheter og kan betegnes som småhus eller blokk avhengig av størrelsen.

Den minste formen for lavblokk er korsdelte firemannsboliger, se pkt. 38. Ofte har korsdelte firemannsboliger tilsvarende karaktertrekk som småhus. Størstedelen av bebyggelsen i Ullevål Hageby i Oslo er for eksempel sammenbygde, korsdelte firemannsboliger, men de ser ut som rekkehus.

Et annet eksempel er boligbygninger på to til fire etasjer i bratt terreng hvor hver bolig, i likhet med rekkehusboliger, har direkte inngang fra terrenget (innganger både fra oversiden og fra nedsiden av bygningen). Hvis en slik bygning har mer enn fire boliger, vil den i de fleste sammenhenger bli regnet som en lavblokk selv om boligene ikke har felles inngang.

Større lavblokker vil defineres som boligblokker og faller klart utenfor småhusbegrepet.

#### **53 Terrassehus**

Et terrassehus er en større boligbygning i bratt terreng som følger helningen i terrenget. De enkelte boligene blir dermed avtrappet eller forskjøvet i forhold til hverandre slik at de får terrasse på taket til boligen under. Terrassehus skiller seg fra terrasserte boligblokker først og fremst ved at terrassehus ligger mot terreng, mens en terrassert boligblokk har fri fasade på begge sider. I et terrassehus kan også boenhetene ha separate innganger direkte fra terreng.

#### **54 Byvilla**

Byvilla er en upresis betegnelse, med minst tre betydninger:

- liten lavblokk, vanligvis i tre etasjer, med én inngang
- større eller mindre villa som ligger i eller nær by
- villa med parkmessige omgivelser

SINTEF foreslår at betegnelsen byvilla bare brukes om lavblokker i to eller tre etasjer med én inngang og boliger med vindusfasade i minst to retninger. Der hvor man velger en slik bebyggelsesform, er ofte kravene til antall boliger per dekar så stort at 8,0 m fri avstand til nabobygninger vil gjøre utearealene lite brukbare. Se pkt. 313 om tett småhusbebyggelse.

## 6 Blandingsbygninger

---

Enkelte boligbygninger kan være vanskelig å klassifisere som enten småhus, boligblokk eller mellomformer. Det fins for eksempel bygninger som tilsynelatende er rekkehus, men hvor sokkeletasjen/underetasjen er innredet med små, selvstendige leiligheter med separate innganger. Som hovedregel bør bygningen da betegnes etter den boligtypen som er dominerende, altså rekkehus, selv om bygningen har både vertikale og horisontale naboskiller og derfor kunne kalles lavblokk. Det kan være nødvendig eller hensiktsmessig med tilføyelser som rekkehus med separate (alternativt: sekundære) boliger i sokkeletasjen.

Det samme gjelder for bygninger for blandet bruk, for eksempel bygninger som både inneholder boliger og kontorer eller forretninger. Den bruken som har størst andel av bygningens areal, bør bestemme betegnelsen på bygningstypen.

## 7 Eie-/leieformer

---

### 71 Selveid bolig

Selveide boliger er boliger som helt og fullt er eid av beboerne selv. Det er primært småhus som omtales som selveide eller selveier. For selveide boliger i større bygninger, se pkt. 76.

### 72 Leieboliger

Leieboliger er en fellesbetegnelse på boliger hvor beboeren verken er eier eller medeier. Retter og plikter er først og fremst regulert i husleieloven.

### 73 Borettslagsleiligheter

Borettslagsleiligheter er boliger som eies av beboerne i fellesskap gjennom kjøp av andel i et borettslag. Til andelen er det knyttet en rett og plikt til å leie én bestemt boenhet i borettslagets bygning(er). Innehaveren av boretten har ansvar for innvendig vedlikehold, mens borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold. Retter og plikter er regulert i borettslagsloven.

### 74 Aksjeleiligheter

Aksjeleiligheter er boliger i selvstendige boligaksjeselskaper som er organisert etter aksjeselskapsloven. Til aksjen er det knyttet en rett til å leie én bestemt boenhet i selskapets eiendom.

### 75 Obligasjonsleiligheter

Obligasjonsleiligheter er boliger hvor leieretten er knyttet til en pantobligasjon i eiendommen. Leietakernes rettigheter skiller seg som regel lite fra rettighetene som oppnås i en vanlig leiekontrakt, men kan variere etter spesielle vilkår i leiekontrakten og/eller obligasjonen.

### 76 Selveierleiligheter

Selveierleiligheter, også kalt eierleiligheter eller eierseksjoner, er selvstendige boliger innenfor en større boligbygning. Den enkelte selveierleiligheten har full eiendomsrett og tinglysingsrett. Rettigheter og plikter er regulert i eierseksjonsloven. Loven krever blant annet at boligseksjonene minst skal ha:

egen inngang, eget kjøkken og eget toalett og bad innenfor seksjonen. Eierseksjoner som naturlig hører sammen, som alle eierseksjonene i én bygning, danner et eierseksjonslag. Som regel har bygningen fellesdeler (inngangsparti, trappeoppgang, utearealer) som er eid av eierseksjonslaget.

## 77 Sameieleiligheter

Sameieleiligheter, også kalt eierpartsleiligheter, er en fellesbetegnelse på boliger i en eiendom hvor det er sameie. Sameieleiligheter kan innbefatte selveierleiligheter. Sameieleiligheter brukes også ofte som betegnelse på boliger hvor det foreligger et sameie med ideelle eierandeler i eiendommen, men hvor sameieleiligheter ikke tilfredsstillter kravene til selveierleiligheter. Slike eierandeler kan derfor ikke knyttes direkte til den leiligheten man disponerer, noe som kan skape problemer med lån og finansiering.

## 8 Referanser

---

### 81 Utarbeidelse

Denne anvisningen er revidert av Henning Vik, Julie Biørn og Anders Kirkhus. Den erstatter anvisning med samme nummer, utgitt i 2005. Fagredaktør har vært Anders Kirkhus. Faglig redigering ble avsluttet i november 2019.

### 82 Byggforskserien

Planlegging:

312.019 Planlegging av småhusområder. Tomt og bebyggelse

312.027 Fortettingsplanlegging i småhusområder

323.111 Svalganger i boligbygninger

Byggforvaltning:

700.610 Bygningslovgivningen ved etablering av selvstendig boenhet i eksisterende boligbygning

### 83 Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven (pbl)

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

### 84 Standarder

NS 3457-3:2013

Klassifikasjon av byggverk – Del 3: Bygningstyper

NS 3940:2012

Areal- og volumberegninger av bygninger

### 85 Litteraturhenvisninger

851 Gunnarsjø, Arne. *Arkitekturleksikon*. Oslo: Abstrakt forlag, 1999

852 Isdahl, Bård. *Urbane livsmønstre – nygamle boligløsninger*. (bolig:urban, temahefte 4). Oslo: Norsk Form og Husbanken, 2004

853 *Ordbok for bygge- og eiendomsforvaltning med reguleringsuttrykk*. Oslo: Rådet for teknisk terminologi, 1969

854 Viestad, K.M. *Byggeteknisk fagleksikon*. Oslo: Universitetsforlaget, 1980