

# INFORMASJONSKVELD


9.april 2018

## Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Erik Kylstad



# Agenda

- Hva er bruksendring
  - Boenhet vs. Hybel
  - Begrepsavklaring
  - Tekniske krav
  - Dokumentasjonskrav til søknaden
  - Utleie
  - Andre forhold
  - Oppsummering
- 

# Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Det vil si å endre bruken av rommene som tidligere er godkjent som tilleggsdel (feks. bod) til rom for beboelse (som soverom, stue, kjøkken og bad).

Rommene som brukes endres vil være en del av boligen, og er ikke en egen boenhet.



# Boenhet vs. hybel

- Boenhet har alle nødvendige funksjoner som oppholdsrom, bad og kjøkken. I tillegg har den egen inngang og den er fysisk adskilt fra øvrige boenheter. Boenheten er en egen branncelle.
- Hybel er en del av primærboenheten, og deler normalt kjøkken og/eller bad med boenheten.



# Begrepsavklaring

- Hoveddel er de delene av boligen du bruker til å bo og oppholde deg i. For eksempel:

- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Soverom
- Entre/gang



- Tilleggsdel er andre deler av boligen som ikke er egnet som oppholdsrom. Feks.:

- Bod
- Teknisk rom
- Garasje



# Tekniske krav

- Alle de tekniske kravene til byggverk er beskrevet i byggteknisk forskrift (TEK17)
- For boliger som er omsøkt før 01.07.2011 er det enkelte lempinger til de tekniske kravene til byggverket ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Kravene er minimum av den kvaliteten som må oppfylles

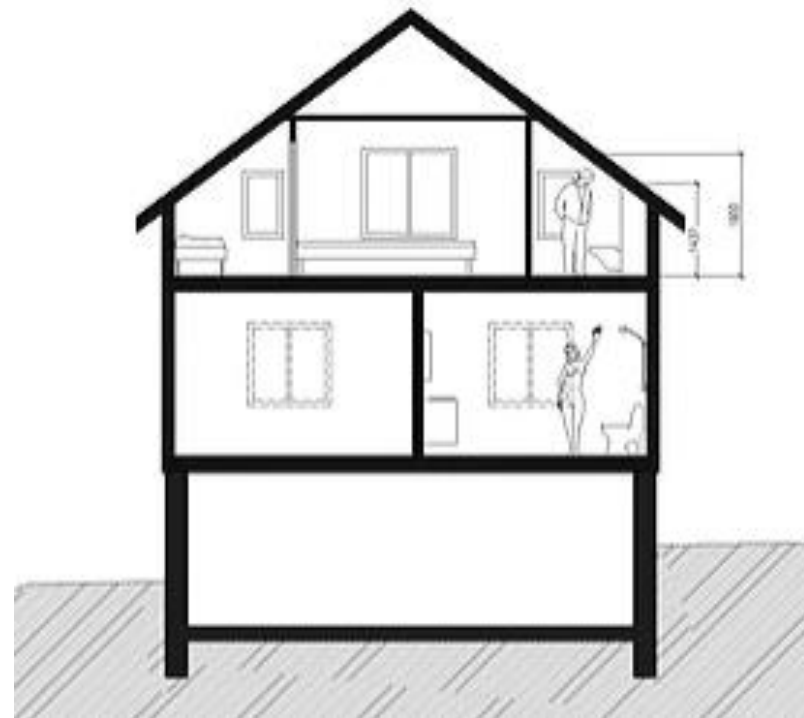


# Tekniske krav for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

(for boliger omsøkt før 01.07.2011)

- Rommet som skal bruksendres må ha vegg, tak eller gulv direkte mot hoveddel.

Reglene som jeg skal gjennomgå gjelder derfor ikke ved bruksendring av en frittliggende bygning

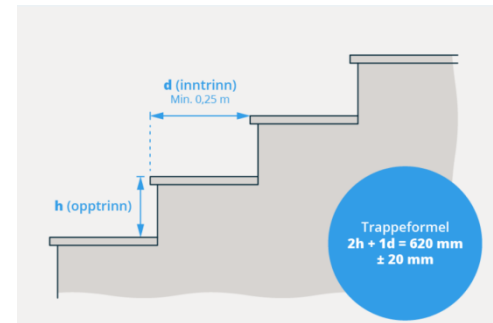
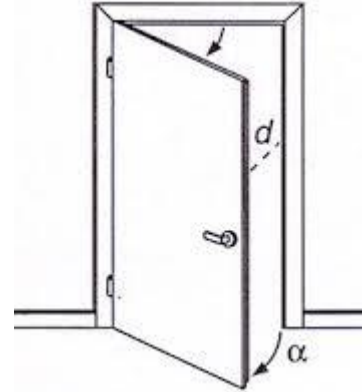


# Intern forbindelse

- Intern forbindelse (dør/trapp).  
Det må være en innvendig trappeforbindelse eller dørforbindelse mellom tidligere godkjent hoveddel og det arealet som skal bruksendres

En eksisterende trapp som var godkjent fra byggeåret til boligen vil normalt aksepteres som internforbindelse dersom den er lett og sikker å gå i

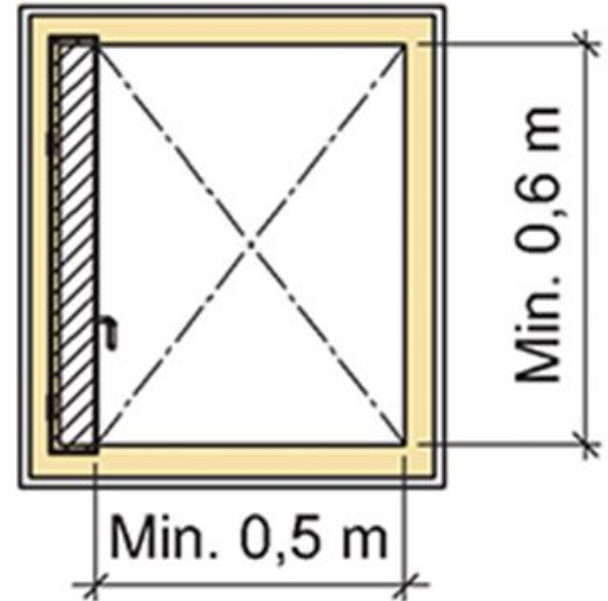
Fjerner man den eksisterende trappen vil det utløses krav til TEK17-standard på den nye trappen





# Rømning

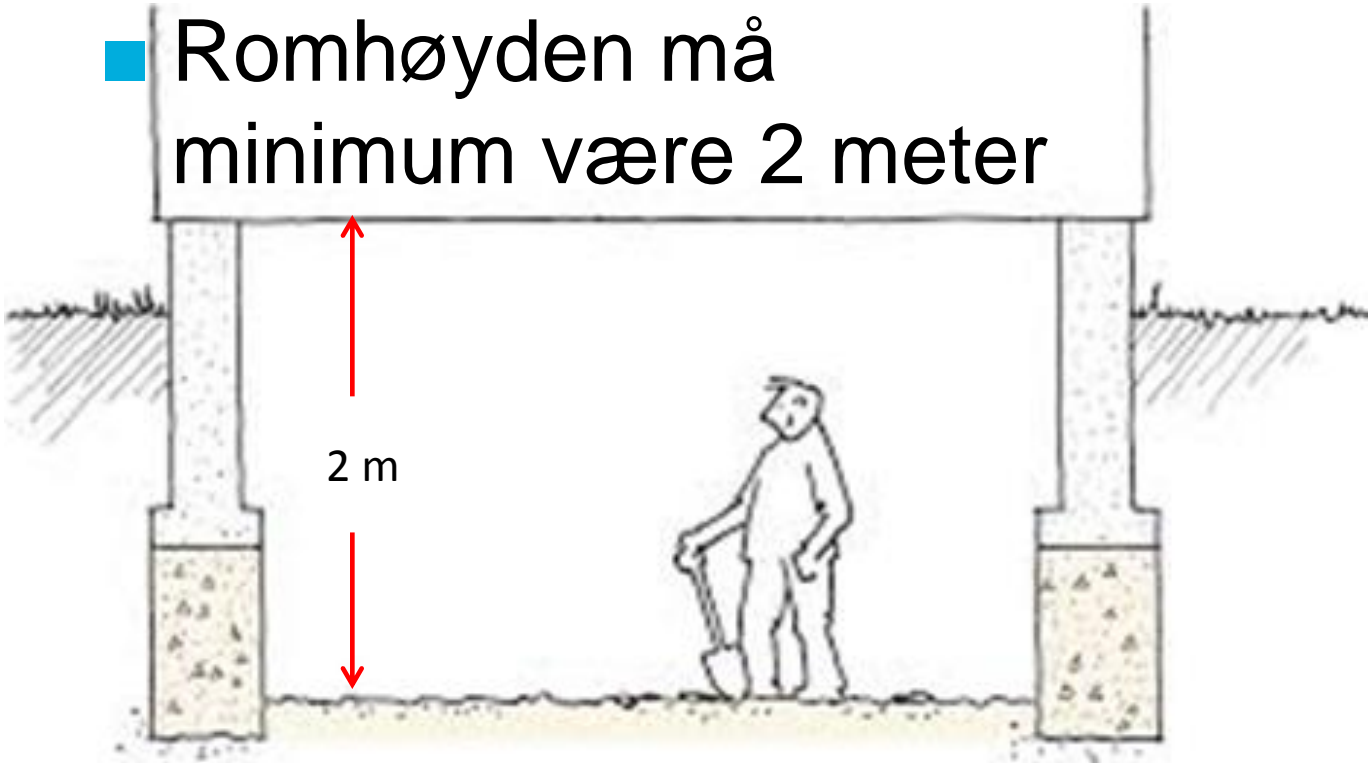
- Dør og/eller rømningsvindu med direkte rømning ut til sikkert sted i minst annethvert rom.



Høyde + bredde  $\geq 1,5$  m

# Romhøyde

- Romhøyden må minimum være 2 meter



# Inneklima

- Det er krav til at rom for beboelse skal ha åpningsbart vindu. Kravet til ventilasjon vil dermed være oppfylt med naturlig ventilasjon.



# Lys og varme

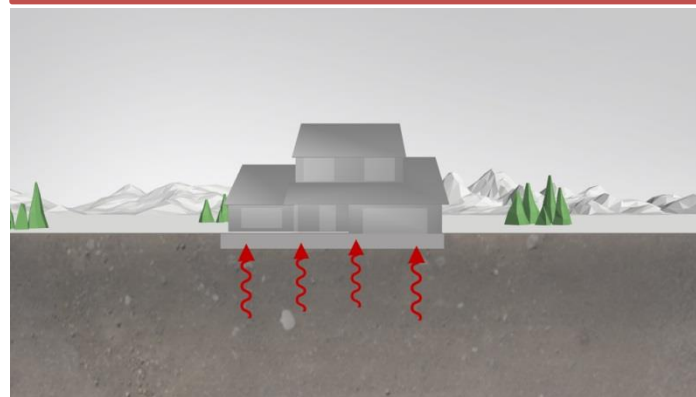
- Dagslyskravet er oppfylt dersom du har vindu som tilfredsstillt krav til rømning
- Energi –ingen konkrete krav, men bør være noe isolasjon




# Radon

- Radonkonsentrasjon i bolig skal ikke overstige  $200 \text{ Bq/m}^3$ . Dersom verdien overstiges må det iverksettes tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

Dersom boligen eller deler av den skal leies ut må radonverdiene kunne dokumenteres overfor leietager og tilsynsmyndighet.



# Strengere krav for boliger omsøkt etter 01.07.2011 (ikke uttømmende)

- Romhøyde min. 2,2 m
  - Energi krav i TEK17 gjelder, men det er anledning til å søke om unntak fra deler av kravene.
  - Lys, 2 mulige beregningsmodeller – normalt vil det være tilstrekkelig med at glassflaten tilsvarer 10% av gulvarealet
    - se veiledning til TEK17 § 13-7 2. ledd
- 

# Søknad

- Bruksendring er søknadspliktig
- Du kan søke selv når bruken av rommet kan endres uten at du må gjøre større arbeider som å endre bærende konstruksjoner.
  - Eksempel på større arbeider er å endre en bærevegg eller pigge opp bærende gulv.
- Når du ikke kan søke selv må du bruke ansvarlige foretak som søker og bygger for deg.



# Ansvar

- Når du søker selv er du ansvarlig for at alle byggeregler blir fulgt.

Kommunen sjekker ikke om du følger byggereglene, men kan komme på tilsyn etter at byggetillatelse er gitt.



© iStock





# Naboen



- Hvis du bare gjør innvendige arbeider trenger du ikke varsle naboen.
- Hvis du gjør endringer på fasaden eller ytre arbeider som kan påvirke naboen må du varsle før du søker.
- Du må varsle naboen *før* du søker kommunen.

# Utleie

-  Du må ikke søke kommunen for å leie ut. Utleie er et privatrettslig forhold mellom utleier og leietaker.
-  Kommunen legger seg ikke opp i leieforholdet så lenge rommene du skal leie ut er godkjent til det du leier dem ut som.



# Utsyn

Det stilles ikke krav til utsyn ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel



# Andre forhold

## ■ Reguleringsplan

- Dersom din eiendom ligger i et område som har en reguleringsplan kan den ha bestemmelser som regulerer hvor mange etasjer boligen din kan ha.

Dersom du bruksendrer kjelleren til hoveddel kan det medføre at boligen får en ny tellende etasje, eller at boligen får mer boligareal enn hva som er tillatt i reguleringsplanen, og dermed kan bruksendringen være i strid med reguleringsbestemmelsene.



# Søknaden må inneholde

- Søknadskjema
- Situasjonsplan
- Plantegning (som viser ny og gammel situasjon)
- Snittegning som viser romhøyde

Eventuelt:

- Fasadetegning dersom det blir ytre endringer (som viser ny og gammel situasjon)
- Nabovarsel
- Søknad om dispensasjon



# Tekniske krav oppsumert

- Rommet må være over, under eller ved siden av hoveddel
- Internforbindelse
- Rømning fra annethvert rom:  $b(0,5) + h(0,6) = \text{min } 1,5 \text{ m}$
- Romhøyde min. 2 meter
- Åpningsbart vindu i alle oppholdsrom
- Krav til dagslys er ivaretatt med rømningsvindu.
- Radonkonsentrasjonen skal ikke overstige  $200 \text{ Bq/m}^3$
- Energi - ingen konkrete krav, men bør være noe isolasjon



[www.sarpsborg.com](http://www.sarpsborg.com)

