



Informasjon vedrørende bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel med intern forbindelse etter byggteknisk forskrift ([TEK17](#)) [§ 1-2](#), punkt 8

Dette dokumentet omhandler kun søknad om bruksendring i bygninger søkt oppført før 01.07.2011.

Hybel eller selvstendig boenhet?

- ✓ En selvstendig boenhet er en leilighet som innehar alle funksjoner, dvs. kjøkken/tekjøkken, ett eller flere oppholdsrom/soverom, sanitærrom og nødvendige birom/tilleggsrom.
- ✓ I motsetning til en selvstendig boenhet/bruksenhet er en hybel en del av den primære boenheten, og deler som regel funksjoner som kjøkken og sanitærrom.
- ✓ I proposisjon til Stortinget ([Prop. 99 L \(2013-2014\)](#) - forslag til lovvedtak) av 14.04.2014, presiseres det at dersom det er en intern forbindelse (trapp/dør) mellom to «enheter», er det ingen automatikk i at det blir to selvstendige boenheter. Som følge av denne presiseringen åpner nå Sarpsborg kommune for at det i de tilfeller det er ønskelig fra tiltakshavers side, kan søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (dersom det er behov for det) i stedet for oppdeling.
- ✓ Kravene til bl.a. takhøyde, tilgjengelighet, utomhusareal, brann, lyd, bodareal og utsyn er lavere dersom det ikke søkes om en selvstendig boenhet.
- ✓ Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kan forestås av tiltakshaver (uten ansvarlige foretak).



Generelt:

- ✓ **Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel vil si å endre bruken av rommene som tidligere er godkjent som tilleggsdel som f. eks. bod, tekniske rom, garasje eller andre rom til rom som f. eks. soverom, entre, stue, kjøkken og bad**

- ✓ **Det skal være en internforbindelse**
- ✓ **Internforbindelse vil si en innvendig trappeforbindelse eller dørforbindelse mellom tidligere godkjent hoveddel og areal som skal bruksendres**
- ✓ **En trapp som bygget ut ifra den standarden som var godkjent fra byggeåret til boligen kan i all hovedsak godkjennes som internforbindelse så lenge den kan vurderes som trygg og sikker å gå i**
- ✓ **Fjerner man den eksisterende trappen vil det utløses krav til TEK17-standard på den nye trappen**

- ✓ **Romhøyden må være minimum 2 meter**
- ✓ **Dør og/eller rømningsvindu med direkte rømning ut til sikkert sted i minst annethvert rom.**
- ✓ **Dersom rom for varig opphold har vindu som tilfredsstillt krav til rømning er lys- og rømningskrav ansett som ivaretatt**
- ✓ **Hvis krav til rømning er ivaretatt er det tilstrekkelig at rommet har en samlet glassflate tilsvarende minimumskravet for rømningsvindu (0,43 m², dersom dette ikke er overbygget med veranda e.l.)**

Det gjøres oppmerksom et dette dokumentet ikke nødvendigvis viser en uttømmende liste over relevante krav, men er ment som en veileder hvis man ønsker å bruksendring rom fra tilleggsdel til hoveddel i boliger som er omsøkt før 01.07.2011.



Hva skal du levere til kommunen?

Dette skal alltid leveres inn:

Søknadsskjema:

- ✓ Blankett 5153: Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett
- ✓ Du kan eventuelt levere inn søknaden elektronisk via [ByggSøk](#)

Tegninger:

- ✓ Plantegninger, viser etasjene i boligen sett ovenfra
- ✓ Snitt-tegninger, viser bl.a. romhøyde og vindusplassering
- ✓ Fasadetegninger, viser den utvendige fasaden

Situasjonsplan:

- ✓ Viser hvilken eiendom søknaden gjelder. Ev. utvendige endringer (tilbygg, parkering, adkomst, utomhusareal etc.) i forbindelse med bruksendringen skal vises.

Dette skal eventuelt leveres inn:

Nabovarsel:

- ✓ Naboer skal varsles dersom tiltaket omfatter utvendige arbeider eller dersom tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Følgende blanketter skal legges ved søknaden:

- ✓ Blankett 5155: Opplysninger gitt i nabovarsel
- ✓ Blankett 5156: Kvittering for nabovarsel

Dispensasjonssøknad iht. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2:

- ✓ Dette kan være aktuelt dersom bruksendringen f. eks. ikke er i tråd med gjeldende planer.

Dispensasjonssøknaden skal inneholde følgende:

- ✓ Egen søknad som begrunner hvorfor en dispensasjon bør gis. Kan skrives i brevform (fordeler må angis).
- ✓ Dispensasjonssøknaden skal nabovarsles og det skal fremgå i varselet hvilken bestemmelse det søkes dispensasjon fra.



Tekniske krav - TEK17

Vi gjør oppmerksom på at dette er minstekrav som må oppfylles

Kapittel 11 Sikkerhet ved brann:

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

- ✓ Åpningen på vinduet skal være minimum 0,5 m bred og minimum 0,6 m høy. Legger du sammen bredden og høyden skal summen av bredde og høyde være minimum 1,5 m.

§ 12-7 Romhøyde:

- ✓ Romhøyden må være minimum 2 m.

§ 13-4 Inneklima:

- ✓ Alle rom for varig opphold skal ha åpningsbart vindu eller dør mot det fri.

§ 13-7 Dagslys:

- ✓ Kravet til dagslys ivaretas ved at rommet har minst et vindu mot det fri og at glassflaten har et samlet areal minimum lik rømningsvindu. (Rømningsvindu = 0,43 m² glassareal)

§ 13-5 Radon:

- ✓ Det generelle kravet til maksimal radonkonsentrasjon i inneluft i rom til varig opphold er 100Bq/m³. Kravet er allerede senket for rom som bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel i bolig, og det stilles krav til tiltak når radonkonsentrasjonen overstiger 200 Bq/m³. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at dette ivaretas.



Tips og krav til tegninger

Krav til tegningsunderlag:

- ✓ Tegningene skal være:
 - ✓ fagmessig utførte og målsatte
 - ✓ skalerte/målbare
 - ✓ daterte
- ✓ Tegningene skal vise hva det søkes om på en klar og oversiktlig måte.
- ✓ Det er tegningene vi godkjenner. Tegningene arkiveres så det fremgår hva som er godkjent i din bolig også i fremtiden.

Enkle tips:

- ✓ Bruk gjerne eksisterende tegninger, men vær da nøye med å fjerne gamle romfunksjoner og annet og vis de nye endringene på en oversiktlig måte.
- ✓ Spør gjerne i Servicetorget/byggesaksvakta om det foreligger eksisterende tegninger av boligen.
- ✓ Mål på vinduer settes på plantegningene (bredde x høyde).
- ✓ Skal du tegne for hånd, må du bruke linjal.
- ✓ Det koster lite å være litt nøye, hvis tegningsunderlaget er for dårlig kan vi ikke behandle søknaden din.

Noen hjelpemidler:

- ✓ eksisterende tegnigner
- ✓ blyant
- ✓ viskelær
- ✓ linjal
- ✓ tipex/blanco/hvitter



Husk:

Du kjenner din bolig, den som behandler søknaden gjør antagelig ikke det. Det er viktig med klare og tydelige tegninger som viser hva det søkes om. Husk tegningene skal vise hva som er godkjent i din bolig i fremtiden også.

Byggesaksveiledning

Du kan bestille 20 minutter gratis generell veiledning med en byggesaksbehandler i kommunen.

Bestill 20 minutter gratis veiledning på kommunens nettside.

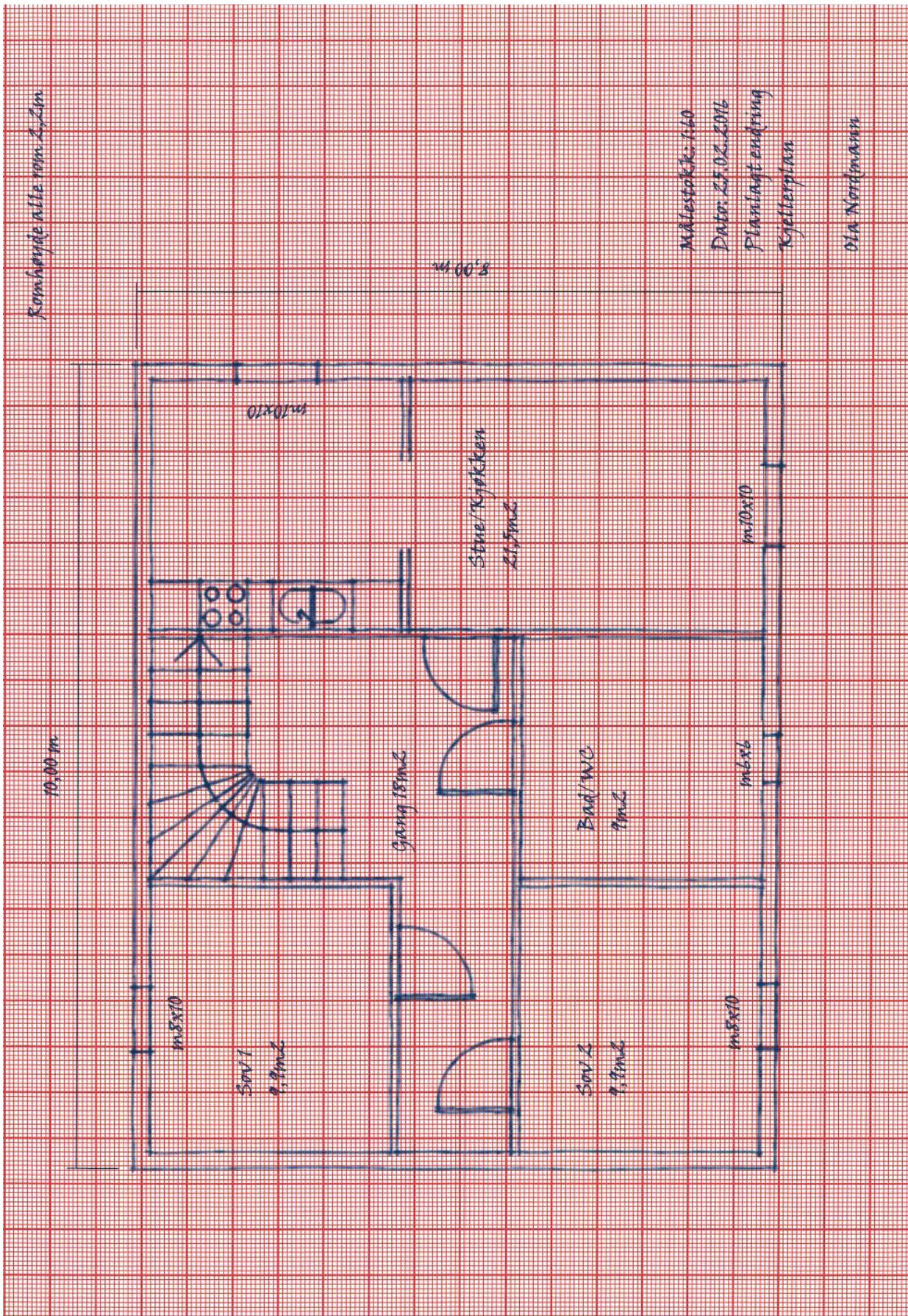
Du finner også mye annen informasjon på våre nettsider.

Eksempler:

Bakerst i dette dokumentet følger eksempeltegninger som viser et minimumsinhold til tegningene som skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

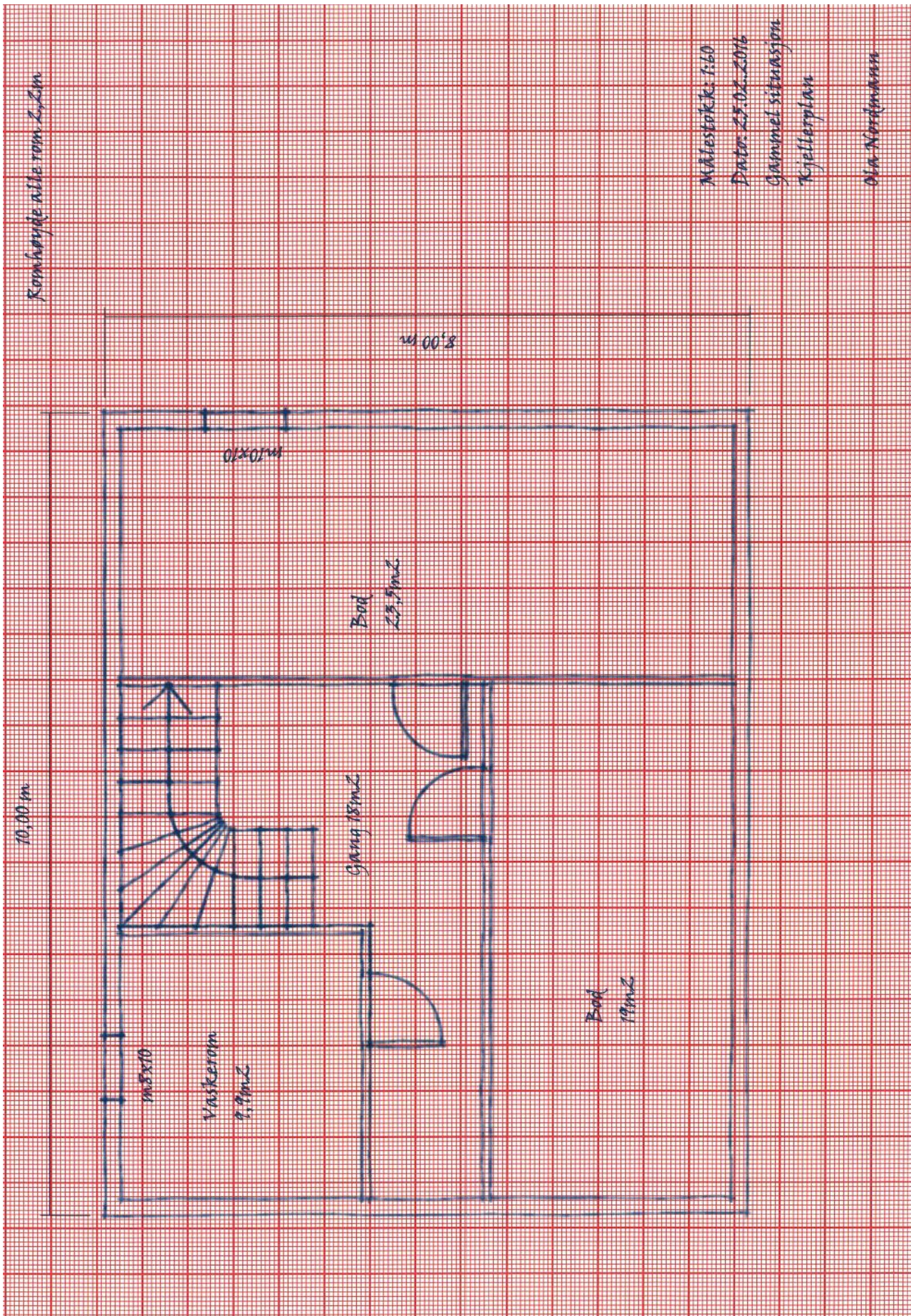


Plantegning som viser den omsøkte endringen



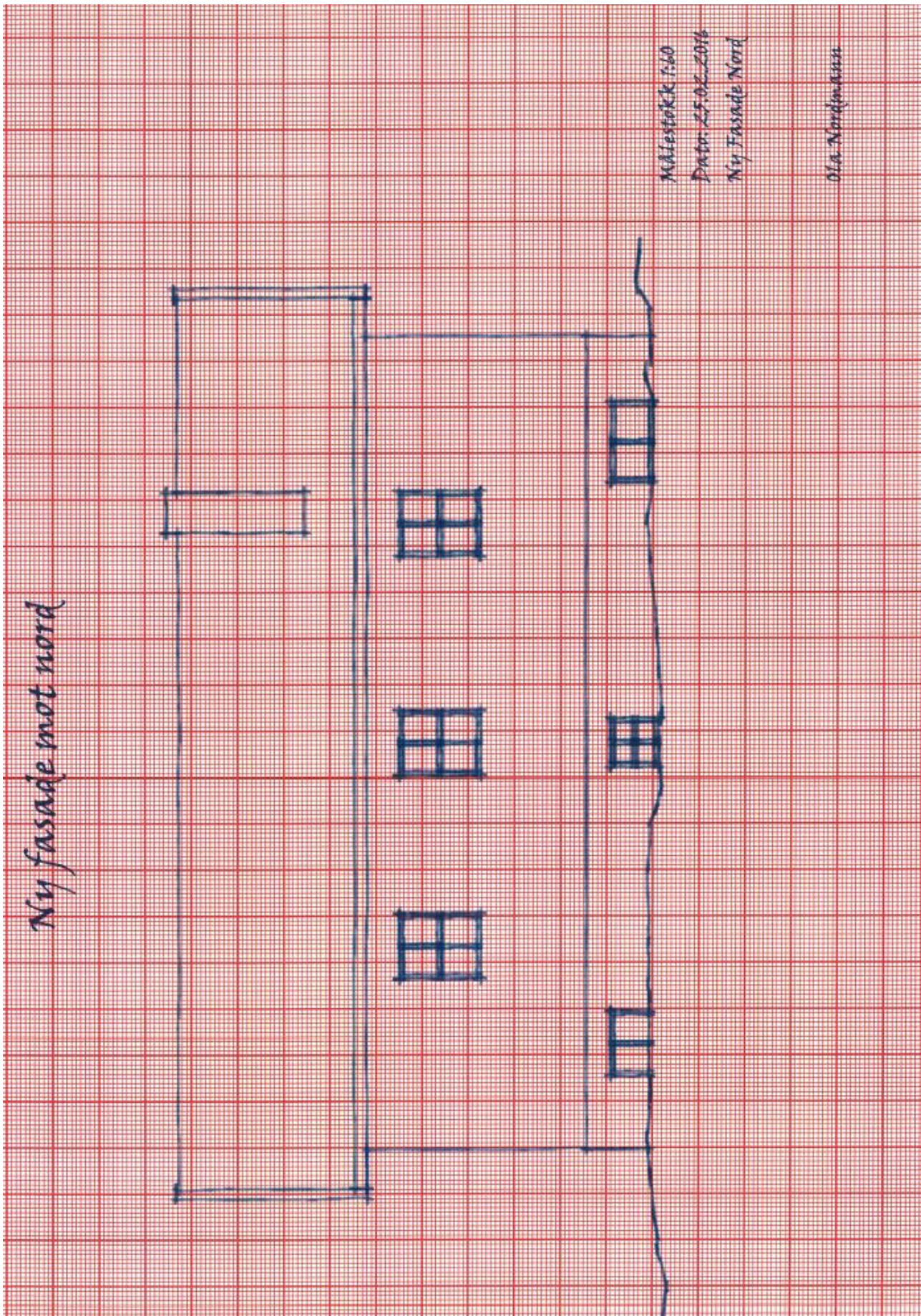


Plantegning som viser eksisterende løsning



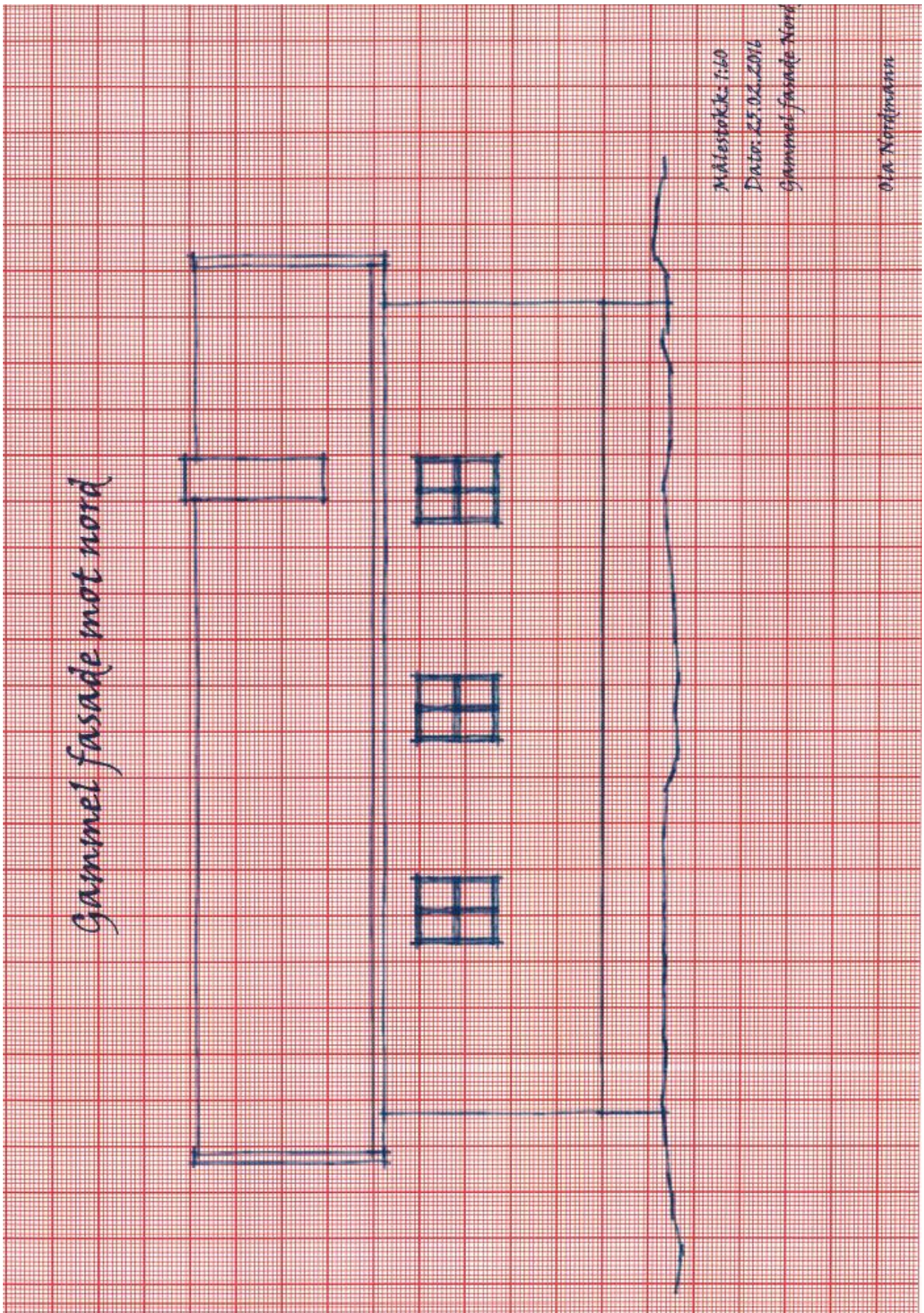


Fasadetegning som viser fasadeendring





Fasadetegning som viser eksisterende situasjon





Situasjonskart i målestokk 1:500 med påtegnete endringer (merket blått)



Situasjonskart

1:500

19.02.2016



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget