

Veileder til søknad for å få godkjent ulovlig etablert leilighet i eksisterende bygg:

Oppdeling av bolig til flere leiligheter enn det som fremgår at eiendomsarkivet i kommunen, er søknadspliktig. Dette gjelder også om endringen er gjort langt tilbake i tid.

Dette gjelder

- bruksendring fra kontor, forretning etc til boenhet, leilighet, hybel
- etablering av selvstendig boenhet og bruksendring av f.eks. kjeller eller loft til selvstendig boenhet eller utleiedel er søknadspliktig

Utvalg for plan og miljø har vedtatt at ettergodkjenning av slike saker skal være **fritatt fra byggesaksgebyr ut 2021**.

Nedenfor følger veileder for hvordan du går frem og hvilke krav som gjelder for henholdsvis selvstendig boenhet med egen inngang og for utleiedel som en del av annen godkjent bolig.

Oppdeling av boenheter – etablering av ny boenhet:

Med ny boenhet mener vi boenhet som har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige boenheter. Jfr [SAK § 2-2](#)

Det vil være krav om søknad til kommunen. Søknaden må sendes inn av et kvalifisert foretak (byggmester, arkitekt, ingeniør e.l)

Følgende krav er relevante ved oppdeling av bolig:

a) Tilstrekkelig uteoppholdsareal

Dersom boligen ligger mindre enn 150 m fra en offentlig park e.l. kan det gis fritak fra krav til uteoppholdsareal forutsatt at det inngås en utbyggingsavtale med kommunen om å betale et bidrag til oppgradering av offentlig nærliggende park.

Anleggsbidraget er 15.000 pr bolig 1-3 boenheter, 20.000 pr bolig fra 4-6 boliger og 50.000 fra bolig nr. 7.

Eks:

8 boliger – $15.000 \times 3 + 20.000 \times 3 + 50.000 \times 2 = 205.000,-$

3 boliger – $15.000 \times 3 = 45.000,-$

b) Krav til parkering

1 parkeringsplass pr boenhet

Sykkelparkering 2 stk (bolig under 50 m²) og 3 stk (bolig over 50 m²)

For tomter mindre enn 500 m² i sentrum – fritak fra parkeringskravet.

For tomter mellom 500 og 700 m² – halveres kravet.

Fritak mot innbetaling av kr. 175.000 pr. parkeringsplass

Dersom boenhet er etablert før 1990 – kan du påregne fritak fra parkeringskravet og krav til uteoppholdsareal.

c) Sikkerhet ved brann

Ombygging til ny selvstendig boenhet, må oppfylle relevante krav til sikkerhet ved brann som ved oppføring av ny bolig. Kan ikke de forhåndsgodkjente løsningene i TEK17 oppfylles, kan det engasjeres en brannteknisk rådgiver for å gjøre en brannteknisk prosjektering for å sikre at brannsikkerheten blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

d) Romhøyde

For å sikre en hensiktsmessig bruk, samt at endring vil være uforholdsmessig kostbart, kan det søkes om redusert romhøyde.

Hoveddel (soverom, stue og kjøkken) må ha min 2,2 m romhøyde. Tilleggsdeler (bod, entre, vindfang etc kan ha 2,0 m.

e) Bad og toalett tilgjengelig for rullestol

Vurdering av uforholdsmessige kostnader. Fritak kan påregnes. For små boenheter kan kravet reduseres: snusirkel med diameter 1,3 m, min 0,7 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og min 0,2 m på den andre siden. Fri passasjebredde på 0,7 m fram til fri plass ved siden av toalettet.

f) Ventilasjon

Kravet kan ivaretas med åpningsbare vinduer. Våtrom og kjøkken må ha mekanisk avtrekk.

g) Lydkrav

Skille mellom boligene i lydklasse C i samsvar med NS 8175.

h) Dagslys

Dagslysfaktor i oppholdsrom (stue, soverom, kjøkken) må være min 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av rommets bruksareal. Begrunnelse for å fravike kravet kan være for å sikre hensiktsmessig bruk. Dersom boenheten har kvaliteter utover minstekrav (romhøyde, terrasse, romslighet) kan en etter en konkret vurdering kunne godkjenne noe lavere dagslysfaktor.

i) Utsyn

Alle rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende utsyn. Rommet må ha vindu med underkant glassflate høyst 1,2 m over golvet. For soverom kan underkant være 1,4 m over golvet.

j) Varmeisolasjon og tetthet – energieffektivitet – oppføring av skorstein

Innstallering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning er tiltak som vil ha merkbar effekt på energibruken. Av beredskapshensyn bør det være to uavhengige energikilder. F.eks. vedfyring og el.

[Se mer i eksempelsamling for eksisterende bygg.](#)

Etablering av hybel/utleiedel i eksisterende bolig:

For boliger som er oppført før 1. juli 2011 gjelder forenkla regler om du ønsker å endre en del av boligen din til en hybel/utleiedel.

Skal du gjøre endringer i en bolig som er bygget eller søkt om før 1. juli 2011? [Her ser du hvilke tekniske krav som må oppfylles.](#)

Hva vil det si at boligen må være fra før 1.7.2011?

Alderen på boligen regnes fra når det ble søkt om tillatelse for å føre den opp, eller når det ble søkt om tillatelse til å bygge den om eller skille den ut hvis du bor i en bolig som er ombygd fra noe annet eller skilt ut fra annen bolig.

Hvor gammel boligen er regnes fra den datoen kommunen mottok din søknad

- om bygging av bolig, eller
- hovedombygging av eksisterende bolig, eller
- boligen er skilt ut fra eksisterende bolig eller annen type bygning

Hvis boligen er bygget før 1.7.2011 trenger du ikke undersøke mer.

Hvordan finner jeg ut hvor gammel boligen min er?

Hvis du ikke vet hvor gammel boligen din er skal kommunen ha oversikt over når det er søkt om tillatelse til bygging.

Gjelder reglene for bruksendring i borettslag og sameier?

Reglene gjelder også hvis du ønsker å bruke/endre et rom inne i leiligheten din i et borettslag eller sameie. Reglene gjelder ikke for rom som er utenfor leiligheten din, altså der du må gjennom fellesareal eller ut av bygningen for å komme deg til rommet. Eksempler på dette er kjeller- og loftsbod i borettslag. Hvis du ønsker å bruke/endre et slikt rom må du avklare eierforholdene med borettslaget. For slike endringer må du alltid bruke et ansvarlig foretak som søker for deg og rommet må i utgangspunktet følge samme krav som ved nybygg.

Hva gjelder for boliger som er søkt om etter 1.7.2011?

Du kan også bruke/endre i boliger som er søkt om etter 1.7.2011, men det er strengere krav til blant annet romhøyde og dagslys i rommene. Hvis du har et rom du ønsker å endre, men der det er vanskelig å møte kravene må du søke særskilt om unntak fra kravene i teknisk forskrift.

Hva vil det si at romhøyden må være minst 2 meter?

Romhøyden måles fra undergulv til himling. At romhøyden må være minst 2 meter vil si at det må være minst 200 cm fra undergulv til himling. For loft er det egne regler.

Hvilke krav stilles til takhøyde på loft?

Loft og andre rom med skråtak har egne krav til takhøyde. Takhøyden på sitt høyeste må være minst to meter. I tillegg til dette må det være minst 190 cm fri høyde fra gulv til tak i minst 60 cm bredde.

Hvilke krav stilles til vindu?

For å tilfredsstillere kravet til lys må det være et vindu i hvert rom. Vinduet må være mot fri luft. Et vindu inn til et annet rom i huset eller et atrium eller lignende er ikke tilstrekkelig. Vinduet må fylle kravene til rømningsvindu.

Hva er et rømningsvindu?

Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være minst 50 cm bredt og 60 cm høyt. Det må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom vinduet.

Hvordan er kravene til ventilasjon?

Rom som skal være hoveddel må ha god nok ventilasjon. Hvilke krav som gjelder for lufttilførsel er avhengig av hva rommet skal brukes til. Moderne boliger har ofte anlegg for balansert ventilasjon som kontrollerer både inn- og utluft. Hvis boligen har sånt anlegg bør det nye rommet kobles på dette. For eldre boliger som bare har mekanisk avtrekk eller naturlig ventilasjon kan rommet luftes med ventil og vindu.

Må jeg måle radon?

Det er et krav om at radoninnholdet i inneluft er mindre enn 200 bq/m³. Den beste måten å dokumentere at du fyller dette kravet er å måle radon i oppholdsrom i boligen. Vi anbefaler at du gjør dette med mindre det er snakk om loft eller andre areal der det er lite sannsynlig at konsentrasjonen av radon er over grenseverdien. Hvis du skal leie ut er det krav fra Statens strålevern at du kan dokumentere radoninnholdet i inneluften. Se mer om dette på [Statens stråleverns nettsider](#).

Er det ingen krav til energieffektivitet/ENØK?

De spesifikke energieffektivitetskravene i TEK § 14-2 til 14-5 gjelder ikke, men det er likevel et krav til at du skal bygge med lavt energibehov og med miljøriktig energiforsyning. Nye rom bør ikke være dårligere isolert enn resten av boligen din.

Er det krav til hvor stort rommet skal være?

Det er ingen konkrete krav til rommets størrelse i TEK, ut over at rommet skal ha en størrelse som er tilpasset funksjonen. Vi anbefaler at det ikke bygges rom under 7 m². Dette gjelder særlig om det er lav takhøyde.

Hvorfor gjelder reglene bare boliger fra før 1.7.2011?

Reglene er ment å gjøre det enklere å utnytte ledige rom i eldre bebyggelse, som ikke er bygd etter dagens regelverk. Bygg fra etter 1.7.2011 er bygd etter dagens regler, og har ikke de samme behovene for unntak. Hvis det er spesielle ting ved rommet du ønsker å gjøre om som gjør det vanskelig å fylle tekniske krav kan du søke kommunen om fravik fra kravene, selv om boligen er bygd i nyere tid.

Hvorfor må jeg ha et vindu?

Du må ha vindu for å sørge for at kravene til lys, rømningsveier og ventilasjon er oppfylt.

Hva om jeg ikke klarer å oppfylle tekniske krav?

Hvis det er noen krav du har vansker med å fylle kan du søke kommunen om det er å få unntak fra kravene. Du kan ikke regne med å få unntak fra krav som går på helse og

sikkerhet, som for eksempel krav til rømningsveier. Kommunen kan gi mer veiledning om hvilke krav de kan gi unntak fra, og hva som kreves av dokumentasjon.

En bruksendring kan for eksempel være å gjøre om boden til et soverom. Les mer om hva en bruksendring er og bruk veiviseren for å finne ut når du må søke kommunen. [Hva er bruksendring?](#)

Vil du endre hva du bruker et rom i boligen din til? Finn ut om du må sende byggesøknad til kommunen, eller om du kan slippe å søke. Du får også vite hvilke byggeregler du må følge.

Veiviseren gjelder for deg som ønsker å endre på ett enkelt rom uten å flytte vegger eller dører. [Veiviser - Bruksendring](#)