



Nye reglene for bruksendring fra 1.januar 2016

Fra 1. januar 2016 ble det enklere å gjøre om bod, loft og kjeller i en bolig til oppholdsrom. Dette betyr bedre muligheter for å bygge nye oppholdsrom i eksisterende bygg. Her gir vi deg svar på en rekke spørsmål om regelendringen.

For at disse endringene skal gjelde din bolig, må:

- Boligen må være fra før 1.juli 2011, det vil si at det må være søkt om byggetillatelse før denne dato. Vil f.eks ikke gjelde ved oppføring av nye tilbygg osv.
- Rommet du vil endre må ligge inntil et annet oppholdsrom, det vil si at rommene må dele vegg, tak eller gulv

Du må fremdeles søke

Ønsker du å gjøre om en bod til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt.

Dette blir enklere i forhold til tekniske krav når du gjør om boliger fra før 1.juli 2011

- Takhøyden kan være ned til to meter (minimum 200 cm fra gulv til himling)
- Det er nok med ett vindu i hvert rom hvor det er krav om dagslys (stue, kjøkken, soverom). Krav til dagslys vil være tilfredsstillt så lenge vinduets lysflate fyller kravene til rømningsvindu
- Det stilles ikke krav til utsyn fra vinduet
- Du bestemmer selv hvor mye bodplass du vil ha
- Rommet må være isolert, men du bestemmer selv hvor mye isolasjon rommet trenger
- Rommet kan luftes med ventil og vindu hvis uteluften er god nok
- Det er ikke krav om at rommet skal være tilgjengelig for rullestolbrukere eller andre med nedsatt funksjonsevne
- Det er ikke krav til radonsperre og radonbrønn. Hvis du får for mye radon i rommet kan du løse dette med andre egnede tiltak

Dette gjelder som før

Selv om noen krav blir enklere å følge, må du fremdeles passe på at alle tekniske krav blir fulgt. De viktigste kravene skal sikre at det nye rommet ikke skal være farlig å bo og oppholde seg i. Noen eksempler på krav du må passe på og som ikke er endret er:

- krav om brannsikkerhet
- krav om at bærekonstruksjoner må være sikre (gjelder særlig loft som ikke har oppholdsrom fra før)
- krav om at du må bygge så det ikke blir fukt, mugg og råte i rommet (spesielt viktig hvis du bygger i kjeller)
- krav om at rommet må være godt nok isolert og ventilert slik at det blir et behagelig inn klima, uten støy. Det er anbefalt at oppholdsrom kan holde temperatur på minst 19 grader i løpet av vinteren.



Spørsmål og svar

Hvilke boliger gjelder de nye reglene for?

De nye reglene gjelder boliger som er fra før 1.7.2011.

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 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 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 rom i boliger som er søkt om etter 1.7.2011, men det er strengere krav til blant annet romhøyde, utsyn 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.

Hvilke krav endres med de nye reglene – se avsnittet «Dette blir enklere»

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 tilfredsstille kravet til lys må det være et vindu i hvert rom (om det kreves dagslys i rommet i utgangspunktet). Vinduet må være mot fri luft. Et vindu inn til et annet rom i huset eller et atrium eller lignende er ikke tilstrekkelig. Ligger vinduet ut mot en lysgrav vil kun den delen av glassflaten som ligger over graven regnes som areal i forhold til beregning av dagslys. Et vindu med størrelse tilsvarende krav for rømningsvindu vil fylle kravene for dagslys, uavhengig av rommets størrelse.



Hva er et rømningsvindu?

Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduets åpning er minst 150 cm. I tillegg må åpningen være minst 50 cm bred og 60 cm høyt. Det må enkelt 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. Kravene framgår av TEK10 § 13-2. 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 TEK10 § 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 TEK10, ut over at rommet skal ha en størrelse som er tilpasset funksjonen. Imidlertid anbefales det ikke å bygge rom som er 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.