

BRUKSENDRING

Husk at du har selv ansvar for å sjekke at det du skal bygge ikke kommer i strid med plan- og bygningsloven, gjeldende planer eller annet regelverk. Dette kan også påvirke om du må søke eller ikke.

Før du søker, se her:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/slik-soker-du/2.-for-du-soker/>

Bruksendring i boliger - spørsmål og svar om søknad, DIBK:

<https://dibk.no/bygge-selv/bruksendring-i-boliger---sporsmal-og-svar/>

Hva er en bruksendring?

Å bruke/endre er å endre bruk av et rom fra et formål til et annet. Dette kan kreve søknad og tillatelse. For boliger er det nødvendig å søke om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. Det er også bruksendring hvis du ønsker å bruke hele eller deler av boligen til noe som ikke er bolig, for eksempel næringsvirksomhet.

Hva er hoveddel?

Hoveddel er de delene av boligen du bruker til å bo og oppholde deg i, samt ganger og trapper mellom hoveddeler. Eksempel på rom som er hoveddel er stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, badstu, trimrom, vindfang, entré, trapp og ganger mellom disse rommene.

Hva er tilleggsdel?

Tilleggsdel er andre deler av boligen som ikke er egnet som oppholdsrom, som for eksempel bod og oppbevaringsrom, garasje, fyrrom

Hva slags type rom må jeg søke om å få bruksendret?

Tabellen viser hva du må søke om bruksendring for og når du ikke trenger å søke

Fra	Til	
Bod, oppbevaringsrom eller teknisk rom (f.eks ventilasjonsrom)	Stue, kjøkken, bad eller soverom	Du må søke om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Bod, oppbevaringsrom eller teknisk rom (f.eks ventilasjonsrom)	Bod, oppbevaringsrom eller teknisk rom (f.eks ventilasjonsrom)	Du må ikke søke om bruksendring fordi begge er tilleggsdel
Stue, kjøkken, bad eller soverom	Stue, kjøkken, bad eller soverom	Du må ikke søke om bruksendring fordi alt er hoveddel
Stue, kjøkken, bad eller soverom	Bod, oppbevaringsrom eller teknisk rom (f.eks ventilasjonsrom)	Du må søke om bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel

Du trenger ikke å søke

Du trenger ikke søke for å endre et rom fra for eksempel stue til kjøkken da både stue og kjøkken er hoveddel. Du trenger ikke heller søke for å endre et rom fra for eksempel bod til teknisk rom, siden de begge er tilleggsdel.

I andre tilfeller må du alltid søke om bruksendring.

Du kan søke selv

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 som du ikke kan søke selv er å endre en bærevegg eller pigge opp bærende gulv.

Viktige forutsetninger

☑ Bruksendringen må foregå innenfor samme bruksenhet og tilleggsdelen skal ligge i direkte tilknytning til hoveddelen (Du kan ikke bruke en frittliggende garasje til boligformål.)

Hvis du skal søke selv søker du på skjema "søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett" eller i ByggSøk - <http://ebs-2010.dibk.no/>.

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett :

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5153-soknad-om-tillatelse-til-tiltak-uten-ansvarsrett_2019.pdf

Søknaden må inneholde:

- Beskrivelse av det du skal gjøre
- Plantegning av hele etasjen
- Snitt-tegning gjennom hele huset
- Hvis du skal endre fasader må du også ta med fasadetegninger og skrive på himmelretningene nord, sør, øst eller vest.
- Søknaden må også ha tegninger slik boligen er godkjent i dag. Disse kan du søke i kommunens arkiv om du ikke har den.

Ved vesentlig fasadeendring må du varsle naboer og sende dokumentasjon til kommunen:

- Kvitte for nabovarsel
- Opplysninger gitt i nabovarsel

Liste over naboer følger med situasjonskart som bestilles fra kommunens nettsider:

<https://www.baerum.kommune.no/ekstern/skjema02/intralink/artikkel.aspx?Mid1=2313&Aid=2131>

(Bolig og eiendom/ Situasjonskart – bestilling)

Dette må du søke med hjelp av fagfolk

- Endringen medfører inngrep i bærende konstruksjoner
- Endringen medfører brudd på- eller hulltaking av- branncelle i bygninger med flere bruksenheter
- Endringen medfører fasadeendring som endrer bygningens karakter
- Endringen går fra bolig til kontor, kontor til verksted, butikk til kafé og lignende.
- Endringen innebærer etablering av ny boenhet.
- Bruksendring gjelder familiebarnehage med 6-10 barn

Viktig å huske på

Fasadeendring

Dersom du skal bruke en bod til soverom kan det bli nødvendig å sette inn vinduer eller øke vindusstørrelse for å tilfredsstille krav til lys, utsyn og røykning, jf. teknisk forskrift. De mindre fasadeendringene som i henhold til teknisk forskrift er nødvendige for byggetiltaket, kan inngå i søknaden.

Eldre boliger

Det stilles mindre krav til å bruke deler av boligen når den er fra før 01.07.2011. Se disse veiledninger hos Direktoratet for byggkvalitet:

Nye byggeregler for bruksendring i eldre boliger - spørsmål og svar:

<https://dibk.no/om-oss/Nyhetsarkiv/nye-byggeregler-for-bruksendring-i-eldre-boliger/>

Enklere å ta i bruk bod, loft og kjeller som oppholdsrom:

<https://dibk.no/om-oss/Nyhetsarkiv/enklere-a-ta-i-bruk-bod-loft-og-kjeller-som-oppholdsrom/>

Dispensasjon

Dersom du ønsker å bruke arealet til noe annet enn det er regulert til, må du også søke om dispensasjon fra reguleringsplanen.