

Å SLÅ SAMMEN ELLER DELE OPP LEILIGHETER - byggesak

Veil.nr. 72-0572

Søknadsplikt

Sammenslåing og oppdeling av leiligheter omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl § 20-1 g), samt pbl § 31-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-3. Søknaden skal dokumenteres i samsvar med krav i plan- og bygningsloven med forskrifter (jf. SAK10 kap 5) og forestås av en ansvarlig søker som skal godkjennes av kommunen.

Ansvarlig søker har ansvar for å vise at tiltaket er planlagt slik at det tilfredsstillende alle krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I noen tilfeller kan prosjekteringen konkludere med at det ikke er behov for å utføre bygningsmessige arbeider eller at byggearbeidene er unntatt søknadsplikt. I de tilfellene vil det ikke være nødvendig å søke om ansvarsrett for utførende. Dette må fremkomme i dokumentasjonen som innsendes med søknaden.

Aktuelle bestemmelser

Dersom tiltaket faller innenfor bestemmelsene om hovedombygging, jf. pbl § 31-2, kommer loven med bl.a. tekniske forskrifter til anvendelse i sin helhet. Kommunen kan likevel gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår for tillatelsen.

Brannsikring:

Foretak med ansvar for prosjektering og kontroll må vurdere om tiltaket kommer i strid med regelverket. Å dele opp en leilighet betyr bl.a. at hver boenhet må utføres som egen branncelle og tiltaket må tilfredsstillende TEK10 § 11-1.

Bebyggt areal (BYA):

Dersom en enebolig gjøres om til tomannsbolig vil utnyttelsen øke ved at det er behov for flere biloppstillingsplasser/garasjeplasser. En garasjeplasse og en biloppstillingsplass pr. boenhet skal som minimum medregnes i BYA. I Bærum praktiseres nå at det skal medregnes 36 m² pr. boenhet.

Uteoppholdsareal:

For de fleste eiendommer er det krav til 300 m² brukbart uteoppholdsareal for en enebolig og 200 m² pr. boenhet for en tomannsbolig.

Rørleggermelding:

Ved etablering av ny eller endring av innvendige sanitærinnstallasjoner skal det sendes inn en rørleggeranmeldelse til Bærum kommune, Vann og avløp drift.

Spesielle forhold:

Når bygningssjefen har gitt tillatelse til bruksendring og det er eierseksjoner i bygningen, må søker/tiltakhaver sørge for resekjonering og tinglysning av denne for at de nye eierseksjonene skal fremgå av grunnboken. Søknad om seksjonering/resekjonering behandles av tjenestested Geodata. Når leilighet opphører må berørt leieboer varsles, og det kan stilles krav om erstatningsbolig, jf. vedtekt til tidligere pbl § 91 a.