

Ønsker du å endre bruken av kjeller, loft eller bod?

Du kan selv søke om å endre bruken av et rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor én boenhet. Denne endringen kaller vi for en bruksendring.

I hoveddel inngår oppholdsrom som soverom, kjøkken, stue og bad.

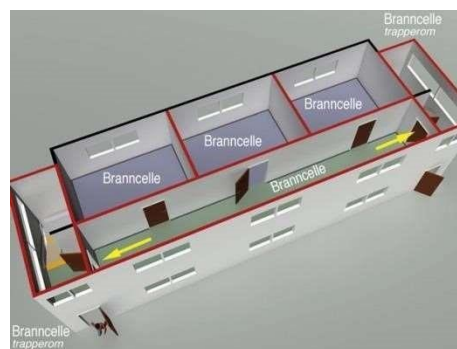
I tilleggsdel inngår rom som ikke er for varig opphold, som bod, garasje, fyrrom og teknisk rom.

En boenhet kan være en enebolig, halvdel av tomannsbolig, leilighet, rekkehus eller lignende.

Se en fullstendig oversikt over hoveddeler og tilleggsdeler i [grad av utnytting](#), side 43.

Når kan du søke selv?

Du kan søke selv hvis tilleggsdelen ligger i samme branncelle som hoveddelen. Én boenhet utgjør vanligvis én branncelle. Er det flere boenheter i bygningen, vil det være et brannskille mellom disse boenhetene, og mellom boenhetene og fellesarealer.



Bygning med flere boenheter

Kilde: Grafonaut/Direktoratet for byggkvalitet

Når kan du ikke søke selv?

Du må ha en ansvarlig søker hvis bruksendringen medfører inngrep i bærende konstruksjoner eller branncelle i bygninger med flere boenheter.

Du må også ha en ansvarlig søker hvis du ønsker å endre bruken fra bolig til kontor, kontor til verksted, butikk til kafé og lignende, eller hvis du etablerer en egen boenhet. Ansvarlig søker kan være en arkitekt, bygningsingeniør, tømrermester eller tilsvarende. Du må selv ta kontakt med et slikt firma.

Bruk vår digitale søknadsløsning for privatpersoner

Du må søke via en digital søknadsløsning eller sende søknaden på papir. For søknader du kan sende inn selv, anbefaler vi at du bruker vår [digitale søknadsløsning for privatpersoner](#). Underveis vil du få veiledning til hva du trenger å sende inn, og spørsmålene vil tilpasse seg adressen og det du skal søke om. Søknadsløsningen vil hjelpe deg med å sende inn en komplett søknad.

Du kan starte på utarbeidelsen, men trenger ikke å sende inn søknaden med en gang. Søknaden vil lagres som et utkast på [Dine skjemaer \(meldingsboksen\)](#) og være tilgjengelig i 150 dager.



Hva må du sende inn?

- Utfylt søknad (via [digital søknadsløsning](#) eller i posten med blankett nr. [5153](#)).
- Kort beskrivelse av det du søker om.
- Plan- og snittegninger.

I noen tilfeller må du også legge ved disse dokumentene

- Kopi av [opplysninger gitt i nabovarsel](#) og [kvittering for nabovarsel](#).
- Kopi av eventuelle nabomerknader, med dine kommentarer til merknadene.
- Fasadetegninger og situasjonsplan.
- Søknader om dispensasjoner.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer. [Bruk skjema for uttalelse om naturfarer i bygge- og eiendomssaker](#).

Hva gjelder for eiendommen?

Du må undersøke om bruksendringen kommer i konflikt med reguleringsplanen på eiendommen. På nettsidene våre finner du tjenesten «[Planinnsyn](#)». Der kan du blant annet se på kartet hvilke reguleringsplaner som gjelder for eiendommer i Oslo. Du kan også se tidligere og pågående byggesaker, samt kjøpe reguleringskart til byggesak.

For å undersøke om bruksendringen er i tråd med reguleringsplanen, kan det blant annet være aktuelt å undersøke følgende:

Maks antall etasjer

Enkelte planer har bestemmelser om maks antall etasjer. Hvis du søker om å bruke rom i loft eller kjeller, kan det hende at etasjeantallet øker. Etsjeantallet kan øke fordi kjeller eller loft i enkelte planer/tidsperioder ikke skulle regnes med i etasjetallet når det ikke var innredet til rom for varig opphold. Hvis du søker om å bruke dette arealet og det da skal medregnes som en etasje, kan etasjeantallet øke og i enkelte tilfeller overstige tillatt etasjehøyde.

Hva som regnes som en etasje, er avhengig av beregningsreglene som gjaldt da planen ble vedtatt. Du kan undersøke hva som gjaldt i [veilederen om beregnings- og målereglene](#).

Maks tillatt u-grad

Dersom eiendommen har bestemmelser om tillatt grad av utnyttning og denne er regulert gjennom U-grad (utnyttelsesgrad), må du undersøke nærmere om bruksendringen øker utnyttelsesgraden.

U-graden kan øke hvis du bruker loft eller kjeller som tidligere ikke har vært medregnet i utnyttelsesgraden. I enkelte planer skal ikke rom i kjeller eller loft medregnes i brutto gulvareal, når de ikke er rom for varig opphold. En bruksendring kan derfor øke brutto gulvareal, som igjen kan øke utnyttelsesgraden.

Om eiendommen er regulert til bevaring eller er innenfor andre hensynssoner

Dersom eiendommen er regulert til bevaring eller er innenfor spesielle hensynssoner, kan planen ha særskilte bestemmelser knyttet til bevaring. Slike planer kan ha strenge føringer for endringer og bestemmelser om plassering, utforming og materialbruk. Vanligvis gjelder dette utvendige endringer, med mindre bygningen med interiør er fredet. Det er derfor ofte mest aktuelt når du skal gjøre fasadeendringer i tillegg til bruksendringen, som for eksempel å sette inn nye vinduer eller etablere en kjellertrapp.

Om det er byggegrenser på eiendommen

Byggegrenser legger føringer for hvor bebyggelse og konstruksjoner kan plasseres på eiendommen. I reguleringskartet i [planinnsyn](#), vil du se byggegrenser med en rødstiplet linje. Hvis du skal etablere lysgraver og/eller kjellertrapp i forbindelse med bruksendringen, må tiltakene plasseres innenfor byggegrensen.

Om det er en bebyggelsesplan på eiendommen

Du må undersøke om det er en bebyggelsesplan på eiendommen dersom du skal etablere lysgraver og/eller kjellertrapp i forbindelse med bruksendringen. Som hovedregel gjelder bebyggelsesplanen fortsatt, selv om det er lenge siden den ble vedtatt.

Bebyggelsesplaner kan ha et bindende kart, som viser hvor bebyggelsen skal plasseres. Dette betyr at byggegrensen kan gå i fasadelivet til bygningene. Med fasadeliv mener vi ytterflatene til ytterveggene. Lysgraver og kjellertrapper vil i slike tilfeller være i strid med bebyggelsesplanen.

Ta kontakt med oss for en vurdering av bebyggelsesplanen, dersom du er usikker.

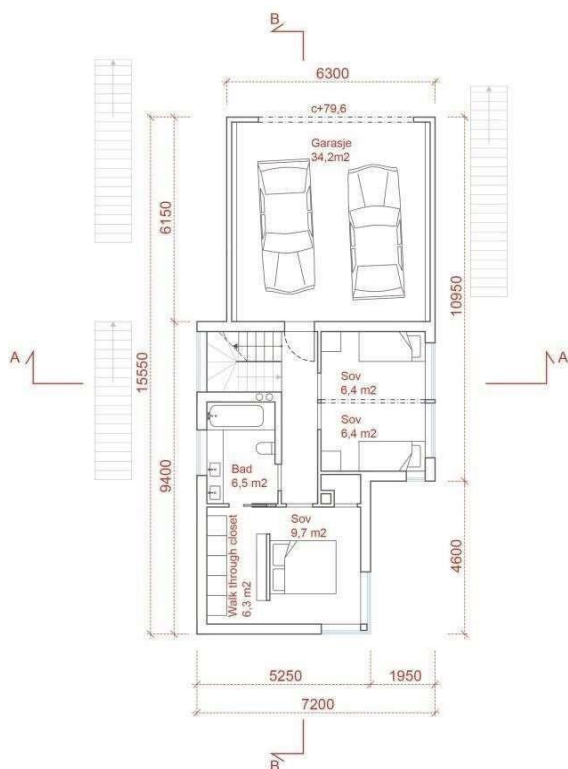
Bruksendring som medfører fasadeendring

Hvis bruksendringen krever fasadeendringer, må du søke om disse i samme søknad. Ønsker du å sette inn nye vinduer som endrer fasaden utover det som er nødvendig for bruksendringen, kan du ikke lenger søke selv. Da trenger du en [ansvarlig søker](#).

Utvendige endringer må tegnes inn på en situasjonsplan (reguleringskart til byggesak). Du kan bestille kart til byggesak i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Tegninger

Du må sende inn tegninger som viser både plan og snitt. Hvis du også endrer fasaden, må du i tillegg sende inn fasadetegninger. Tegningene skal vise både den sist godkjente situasjonen og ny situasjon for etasjen der du skal endre bruken av et rom. Den sist godkjente situasjonen finner du på tegningene fra forrige godkjente byggesøknad. I mange tilfeller finner du disse tegningene i [saksinnsyn](#), men for noen adresser er ikke tegningene tilgjengelige. Da kan du ta kontakt med oss på [e-post eller telefon](#).



Eksempeltegning av kjellerplan

Hvis det er forskjell på den faktiske situasjonen og de siste tegningene som er godkjent, må du redegjøre for dette og eventuelt også søke om disse endringene.

Tegningene skal være i målestokk 1:100. Husk å sette bruksareal for hvert rom, rombenevnelse og relevante mål på tegningene. Vis tydelig plassering og mål på vinduer, dører, lysgraver og trapper. Mål påføres i cm eller mm.

Med rombenevnelse mener vi at du må påføre på plantegningen hva rommet/rommene skal brukes til. Benevningene må være entydige og beskrive den faktiske bruken, f.eks. stue, soverom eller kontor. Benevnelse som f.eks. «oppholdsrom» eller «disponibelt rom» er ikke tilstrekkelig. Fjern tidligere rombenevnelser på rommet/rommene som skal brukes endres hvis du bruker sist godkjente tegninger som underlag.

Snittegningen må vise romhøyden og ha snittpiler som viser hvor snittene er tatt. Påfør mål på vinduer, trapper og eventuelle lysgraver. (Hvis lysgravene er dype må du vise hvordan disse er sikret slik at fallskader forebygges). Hvis bruksendringen gjelder rom i kjelleren, må du på snittegningen også målsette avstanden fra gulv til underkant vindu.

Eventuelle fasadetegninger skal vise hele bygningen og terrenglinjer med sist godkjent og planlagt terreng. Du må vise plassering og mål på vinduer, dører, lysgraver og trapper. Marker gjerne nye/endrede vinduer og lysgraver med farge for at det skal være lett og oversiktlig for oss å se hvilke endringer som skal utføres. Skriv også på himmelretning (for eksempel «fasade nord» eller «fasade sør»).

Tegningene skal ha rette streker, det skal for eksempel ikke være tegnet for hånd uten linjal. Last opp en egen fil for hver tegning. Disse skal altså ikke være en integrert del av et følgebrev, rapport eller lignende.

Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer

Det er krav om at det bare bygges der det er tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer. Slike naturfarer kan være kvikkleireskred, flom, stormflo eller skred i bratt terreng. Du må vurdere alle naturfarer, før du endrer bruken av rommet.

Dokumentasjon på utredning av sikker byggegrunn må ofte sendes inn sammen med byggesøknaden, og du må i enkelte tilfeller engasjere en fagkyndig som kan utrede reell fare og

tilstrekkelig sikkerhet. Der det er krav om fagkyndig utredning, må en uttalelse fra fagkyndig legges ved søknaden om bruksendring. I andre tilfeller kan du selv dokumentere vurderingen.

I alle tilfeller må du bekrefte sikker byggegrunn i søknaden.

Bruk vår digitale [veileder for naturfarer](#) for å avklare dokumentasjonskrav i byggesaken.

[Les også mer om naturfarer i bygge- og eiendomssaker på våre nettsider.](#)

Nabovarsel

Hvis bruksendringen medfører fasadeendring og/eller dispensasjon, skal naboer og gjenboere varsles før søknaden sendes til oss. Du kan få en oversikt over digitale løsninger som kan benyttes på [nettsidene til Direktoratet for byggkvalitet](#). Der kan du lage nabolister og sende digitalt nabovarsel. Alternativt finner du skjemaer for nabovarsling under «[søknad og skjema til byggesaken](#)» for varsling rekommandert, personlig eller via e-post og annen elektronisk kommunikasjon.

De som blir varslet har en frist på 14 dager fra de mottok varselet på å uttale seg. Hvis de samtykker, behøver du ikke å vente. Du kan i så fall sende inn søknaden med en gang. Naboene skal sende eventuelle protester til deg. Send med kopi av protestene når du sender inn søknaden til oss. Husk å skrive en egen redegjørelse som svar til protestene.

I tilfeller der naboene eller gjenboernes interesser ikke blir berørt av tiltaket, kan du la være å varsle dem. I så fall må søknaden inneholde en redegjørelse for hvorfor du ikke har varslet naboene. Vær klar over at Plan- og bygningsetaten likevel kan kreve ny eller utvidet varsling av naboer, gjenboere eller andre berørte.

[Les mer om nabovarsel på nettsidene våre.](#)

Dispensasjoner

Hvis bruksendringen er i strid med plan- og bygningsloven, forskrifter og/eller reguleringsplaner, må du søke om dispensasjon. Søknaden om dispensasjon må være vedlagt byggesøknaden, og den må være begrunnet. Les mer om [dispensasjon](#) på nettsidene våre. Se også [vår veileder for hvordan begrunne en dispensasjonssøknad](#).

Bokvalitet og tekniske krav ved bruksendring

Når vi behandler søknaden, vurderer vi om det er god bokvalitet i de nye oppholdsrommene.

Bokvalitet handler blant annet om hvor høyt det er under taket, hvor stort rommet er (flate, lengde og dybde), hvor mye lys som slipper inn, og hvor mye utsyn det er fra de enkelte rommene.

Hvis det ble søkt om tillatelse for å føre opp boligen før 1. juli 2011, er noen av de tekniske kravene ved bruksendring forenklet:

- Takhøyden kan være ned til to meter.
- Det er nok med ett vindu i hvert rom. Tilstrekkelig lysinnslipp får du hvis vinduet er stort nok til å oppfylle kravene til rømningsvindu.
- Rommet må være isolert, men du bestemmer selv hvor mye isolasjon rommet trenger.
- 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 inneklima uten støy. Det er anbefalt at oppholdsrom kan holde temperatur på minst 19 grader i løpet av vinteren. Rommet kan luftes med ventil og vindu hvis uteluften er god nok.
- Det stilles ikke krav til utsyn fra vinduet.
- Du bestemmer selv hvor mye bodplass du vil ha.
- 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.

Kravene som er listet opp over, gjelder for boliger som er søkt om før 1. juli 2011. Hvis du bor i et hus som er nyere enn dette, er de tekniske kravene strengere. Hvis du vil vite mer om de tekniske kravene ved bruksendring, kan du lese om dette i [byggteknisk forskrift \(TEK17\) § 1-2 åttende ledd](#).

Kravene til rømningsvei kan du lese om i [byggteknisk forskrift § 11-13](#).

Du har ansvar for at arbeidet blir utført i tråd med byggereglene. Reglene finner du på nettsidene til [Direktoratet for byggkvalitet](#). Trenger du hjelp, bør du kontakte noen som har byggfaglig kompetanse.

Hvordan sende inn søknaden?

Du kan søke via en [digital søknadsløsning](#) eller sende søknaden på papir. Søknaden kan ikke sendes på e-post. Bruk gjerne [vår digitale søknadsløsning for privatpersoner](#).

Søknader på papir kan sendes til Plan- og bygningsetaten, Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo, eller leveres i resepsjonen vår i Vahls gate 1.

Saksbehandlingsfrister

Hvis bruksendringen ikke krever dispensasjon, og søknaden inneholder nødvendige samtykker, uttalelser og tillatelser fra andre myndigheter, skal vi behandle søknaden innen tre uker.

Hvis bruksendringen krever dispensasjon, eller samtykke, uttalelser eller tillatelser fra andre myndigheter, skal vi behandle søknaden innen tolv uker.

Gebyr

Hvor mye søknaden din koster beregnes ut ifra gebyrforskriften. Du finner gebyrforskriften på [våre nettsider](#).

Ferdigstillelse

Når arbeidene er ferdig utført, må du søke om en ferdigattest. En ferdigattest bekrefter at bruksendringen er ferdigstilt, og at du kan ta i bruk rommene. Bruk blankett nr. [5167](#) som du finner på [www.dibk.no](#). Søknaden kan sendes på e-post, i motsetning til selve søknaden om bruksendring. Du kan også sende søknaden om ferdigattest til vår postadresse.

Vi skal behandle din søknad om ferdigattest innen tre uker. Går det mer enn 3 uker før vi har behandlet søknaden om ferdigattest, kan du ta i bruk rommene.

Plan- og bygningsetatens rolle

Vi skal behandle søknaden, men kan ikke delta i prosjekteringen av bruksendringen din. Vi kan veilede deg i hvordan du søker, men kan ikke fylle ut søknaden for deg.

Trenger du hjelp, anbefaler vi at du tar kontakt med fagkyndige personer eller foretak.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis du har spørsmål. Du kan kontakte oss på telefon 23 49 10 00 eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Du finner også mye nyttig informasjon på våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom. På nettsidene til Direktoratet for byggkvalitet finner du generell informasjon om lover og forskrifter. Se www.dibk.no.