

# Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

## I Innledende bestemmelser om planløsning og bygningsdeler

### § 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet

#### Veiledning til bestemmelsen

For å oppnå en reell økning i antall tilgjengelige boenheter stilles det krav om tilgjengelighet for noen typer bygninger med boenhet.

Kravet om tilgjengelighet må ses i sammenheng med krav til trinnfri atkomst til bygning med boenhet ([§ 8-5 første ledd](#)).

(1) Boenheter i en bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på boenhetens inngangsplan. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften.

#### Veiledning til første ledd

I boenheter som går over flere plan, gjelder kravet om tilgjengelighet kun for inngangsplanet og ikke for øvrige plan. (Se definisjon av inngangsplan i innledningen til kapittel 12.)

Det kan være krav om heis bare for deler av en bygning, for eksempel en fløy. Den delen av bygningen hvor det stilles krav om heis, vil også ha krav om tilgjengelige boenheter. For den delen av en bygning hvor det ikke stilles krav om heis, gjelder kravet om tilgjengelighet kun for boenheter som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan.

Kravet om tilgjengelighet i bygning med boenhet innebærer:

- a. trinnfritt inngangsparti, jf. [§ 12-4 annet ledd](#)
- b. fri bredde i kommunikasjonsveier, jf. [§ 12-6 femte ledd](#)

- c. trinnfri tilgang til rom og balkong/terrasse, betjening av funksjoner og snuareal i rom, jf. §§ 12-7 fjerde ledd, 12-8 første ledd, 12-11 tredje ledd
- d. fri passasje til dør og vindu i stue, kjøkken, sove- og arbeidsrom, jf. § 12-7 fjerde ledd
- e. trinnfri tilgang til bod, jf. § 12-10 tredje ledd
- f. høydemål på innkast på felles avfallssystem, jf. § 12-12 annet ledd
- g. sideplass ved dør og automatisk åpning for tunge dører, jf. § 12-13 tredje ledd
- h. utforming og høyde på betjening av styringspanel, håndtak, jf. § 12-18 tredje ledd

For øvrig gjelder utforming av tilgjengelig bad og toalett, jf. § 12-9 første ledd.

(2) I en bygning med krav om heis, jf. § 12-3, er det likevel tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA oppfyller kravet om tilgjengelig boenhet og kravet til utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd. Ved søknad om oppføring av flere bygninger, gjelder unntaket samlet for alle bygningene.

#### Veiledning til annet ledd

Til unntak fra kravet om tilgjengelighet for små boenheter inntil 50 m<sup>2</sup> i bygning med krav om heis:

- a. Unntaket gjelder for én bygning eller samlet for flere bygninger dersom det søkes om bygningene samtidig. Boenhetene med og uten tilgjengelighet kan fordeles mellom ulike bygninger. Dette innebærer en mulighet til å oppføre bygninger kun med boenheter inntil 50 m<sup>2</sup> BRA uten krav om tilgjengelighet.
- b. Dersom unntaksbestemmelsen skal gjelde samlet for flere bygninger, må bygningene fortrinnsvis være omfattet av samme søknad, enten rammesøknad eller ett-trinns søknad. Praktiske hensyn kan tilsi at søknad om flere bygg bør splittes i flere søknader, for eksempel én søknad for hvert bygg. Unntaket gjelder også i slike tilfeller forutsatt at en søker samlet og samtidig. Igangsettingssøknader kan deles opp slik det er hensiktsmessig.
- c. For bygninger der alle boenhetene er omfattet av unntaket, gjelder heller ikke tilgjengelighetskrav for fellesfunksjoner. Dette omfatter blant annet inngangsparti, kommunikasjonsarealer og betjeningshøyder.
- d. Boenhetene trenger ikke oppfylle krav til tilgjengelighet eller krav til utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd.

For studentboliger er det egne unntak i § 1-2 sjette og sjuende ledd.

(3) Boenheter i en bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre gangatkomsten oppfyller vilkåret for unntak i § 8-5 annet ledd.

## Veiledning til tredje ledd

I boenheter som går over flere plan gjelder kravet om tilgjengelighet kun for inngangsplanet og ikke for øvrige plan.

Kravet om tilgjengelighet gjelder ikke dersom gangatkomst, til én eller flere boenheter, oppfyller krav til unntak på grunn av bratt terreng, jf. § 8-5 annet ledd.

Kravet om tilgjengelighet kan ikke unngås ved for eksempel å navngi rom som arbeidsrom i stedet for soverom.

Kravet om tilgjengelighet gjelder ikke for fritidsbolig med én boenhet, jf. § 1-2.

### Henvvisninger

- [Anvisning 220.335 Dimensjonering for rullestolbrukere. Byggforskserien \(SINTEF\)](#)
- [Anvisning 320.100 Menneskers rekkevidde og plassbehov. Byggforskserien \(SINTEF\)](#)
- [Anvisning 330.205 Krav til tilgjengelighet i boligbygninger. Byggforskserien \(SINTEF\)](#)

### Spørsmål og svar

Til § 12-2 annet ledd:

Jeg har tenkt å bygge en bolig med en sekundærleilighet på inngangsplanet. Betyr dette at resten av boligen må være tilgjengelig?

Om det blir krav til tilgjengelighet for hele inngangsplanet avhenger av om sekundærleiligheten er en egen boenhet eller ikke. Hvis sekundærleiligheten er en egen boenhet vil krav om tilgjengelighet gjelde sekundærleiligheten, men ikke resten av inngangsplanet.

Hvis sekundærleiligheten ikke er en egen boenhet må hele inngangsplanet tas med i vurderingen av om det inneholder alle hovedfunksjoner. Et lite hybelkjøkken og et bad sammen med et oppholds/soverom vil føre til at inngangsplanet har alle hovedfunksjoner, selv om hovedkjøkken og hovedbad er på andre plan. Når sekundærleiligheten ikke er egen boenhet vil den derfor føre til krav om tilgjengelighet for hele inngangsplanet.

## Endringshistorikk § 12-2

---

01.10.20

Veiledning til første ledd: Henvisning til definisjonen av inngangsplan er inkludert.

---