



Wiggo Rytterager Hellerud
Skansen 14
1405 LANGHUS

Vår referanse:
BYGG-25/02512-3

Deres referanse:

Saksbehandler:
Erik Skifjeld Endre

Dato:
02.02.2026

Tillatelse til bruksendring og mindre fasadeendring, Skansen 14

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder:	Bruksendring av arealer i kjeller, 2. etasje og loft. Innsetting takvindu.
Byggested:	Skansen 14– gnr.125 /bnr. 283
Tiltakshaver:	Wiggo Rytterager Hellerud
Søknad mottatt:	23.12.2025
Søknad komplett:	23.12.2025
Bygningsnummer:	6576133
Vår referanse:	BYGG-25/02512-3
Arkivnr.:	BYGG-25/69324-3

- Eiendommen er regulert til reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Busterud, Felt 02, Langhus, stadfestet 27.12.82.
- Tiltakets (BYA) endres ikke som følge av tiltaket.
- Bruksareal (BRA) som bruksendres er på 37 m².
- Eiendommens grad av utnyttelse endres ikke som følge av tiltaket.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-4 til bruksendring av arealer i kjeller, 2. etasje og loft. Innsetting takvindu.

Dette er vilkårene for tillatelsen:

- Du kan ikke ta i bruk rommet til varig opphold før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Du er selv ansvarlig for å søke om ferdigattest.

Nær og nyskapende

Du må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om du stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Hvis du vil klage på vedtaket, må du gjøre det **innen tre uker** etter at du fikk melding om vedtaket. Du finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

Tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for vedtaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Plan 2. etasje	Unummerert	23.12.2025	BYGG-25/02512-1
Loft	Unummerert	23.12.2025	BYGG-25/02512-1
Snitt	Unummerert	23.12.2025	BYGG-25/02512-1
Fasade nord	Unummerert	23.12.2025	BYGG-25/02512-1
Fasade øst	Unummerert	23.12.2025	BYGG-25/02512-1

Ansvar

Du som tiltakshaver er ansvarlig for at søknaden, prosjekteringen og utførelsen er i tråd med regelverket. Les mer i plan- og bygningsloven kapittel 23.

Sakens bakgrunn

Tiltakshavers opplysninger

I underetasjen/kjeller søkes det om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ved å utvide et eksisterende soverom inn i et bodareal, samt omgjøre en annen bod til badstue. På loftet ønskes arealet endret til gang og soverom, hvor soverommet utvides som del av en tidligere hems.

Endringene berører ikke bærende konstruksjoner, og det etableres ingen nye boenheter. Snittforholdene er uendret, og tiltaket påvirker verken utnyttelsesgrad eller etasjeantall, da loftet utgjør mindre enn en tredjedel av underliggende plan.

Et eldre, eksisterende takvindu på loftet anses som unntatt søknadsplikt, men er likevel innarbeidet i fasadetegningene.

Unnlatt nabovarsling

Tiltakene er innvendige og innebærer ikke opprettelse av nye boenheter. Arbeidene anses derfor ikke å påvirke naboenes interesser, og nabovarsling er unnlatt i henhold til pbl. § 21-3.

Kommunens vurdering av tiltaket

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til, kommenteres ikke.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Plantegning og snitt-tegningen viser planløsningen og romhøyden for tiltaket.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tekniske krav er ivaretatt. Byggesak forutsetter derfor at krav til

rømning og dagslys jf. TEK 17 er ivarettatt.

For bruksendring viser kommunen til unntaksbestemmelsene i TEK 17 § 1-2. (8) hvor det gis det unntak fra flere krav ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for boliger oppført før 2011. Omsøkte bolig er oppført før 2011.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon godkjennes bruksendring av tilleggsarealer i underetasje/kjeller til hoveddeler: soverom, bod og badstue. På loftet godkjennes bruksendring av tidligere tilleggsdeler til gang og soverom, der soverommet utvides som en del av en tidligere tilleggsdel (hems).

Tiltaket er i samsvar med regulert utnyttelse, arkitektur og øvrige planbestemmelser. Naboers interesser påvirkes ikke av det innvendige tiltaket og kommunen har derfor vurdert at varsling kan utgå. Det er fri gjennomgang hele boligen, og det presiseres av kommunen at det med dette vedtak ikke gis tillatelse til noen ny boenhet. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter [Nordre Follo kommunes gebyrregulativ](#) for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2025 – Byggesak, og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften. Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	Bestemmelse	Vnr.	Beløp i kr
Grunngebyr – per søknad	§ 2-1	3100	5 200
Registreringsgebyr* – per bruksenhet	§ 2-1	3102	1 400
Bruksendring bolig fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet, per søknad	§ 2-11	3011	20 000
Sum behandlingsgebyr			26600

*Registreringsgebyret er ilagt etter matrikkellova § 32, for arbeid med registrering i matrikkelen.

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i eget brev. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må du søke om ferdigattest. Hvis du ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Du må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende, og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Har du spørsmål?

Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178 eller 987 02 178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Erik Skifjeld Endre
ingeniør, saksbehandler

Hans Richard Olaus Vestre
Avdelingsleder Byggesaksbehandling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
Wiggo Rytterager Hellerud

Kopi til:
BYGGHUSET AS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - Vann og avløp