



Grimstad

WARI HUS AS

Lillesandsveien 25  
4877 GRIMSTAD

Vår saksbehandler Anastasija Pejic	Saksnummer BYGG-26/00096 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 18.02.2026
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

### 53/219- Trolldalsveien 41- Vedtak- Tillatelse til bruksendring- Roar Berge

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	53 / 219 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	WARI HUS AS
Tiltakshaver:	Roar Berge

#### Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav d og § 21-4, tillatelse til bruksendring. Det vises til søknad mottatt 06.02.2026.

Som vilkår for tillatelsen settes at behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.

---

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

#### Fakta

##### Søknaden

Tiltaket gjelder bruksendring av deler av kjeller og loft i eksisterende enebolig, med formål om å etablere nye rom for varig opphold og forbedre boligens funksjonalitet. Tiltakene gjennomføres innenfor bygningens eksisterende bygningskropp, hvor BRA og BYA forblir uendret.

I kjelleretasjen søkes det om omdisponering fra ett soverom og garderobe til to nye soverom. I forbindelse med dette erstattes vinduene med større vinduer på 120 x 100 cm og maks 100 cm til underkant vindu fra gulv. Eksisterende lysgraver erstattes med nye lysgraver med innvendige mål ca. 105 x 150 x 105 cm og økt dybde.

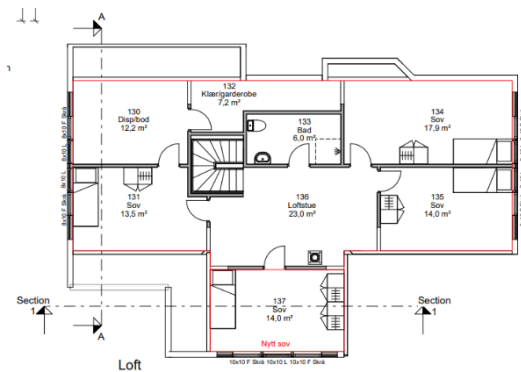
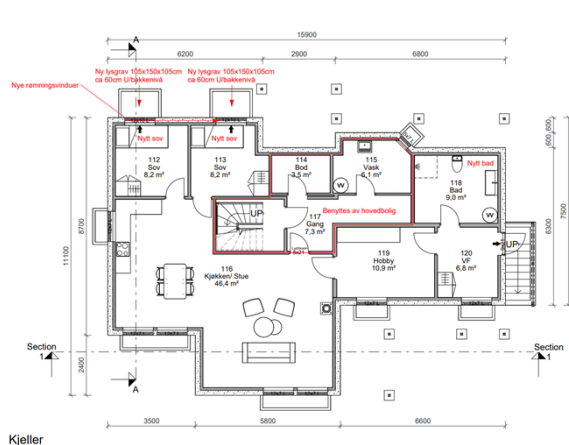
Det opplyses at lysgravene får innadslående vinduer slik at de fungerer fritt som rømningsvei. De bygges med gode drenerende masser og dreneringsrør koblet til husets drenering for å hindre vannoppsamling. Det monteres snøfangere på taket over for å unngå at snø blokkerer vinduene.

Lysgravene heves minst 15cm over terreng for å hindre innsig av snø og overvann, og det etableres kantstein rundt for tydelig avgrensning og økt sikkerhet.

Videre søkes det om omdisponering av deler av dagens loftstue til et nytt soverom på 14,1 m<sup>2</sup>. Det fremgår av søknaden at rommet har skråtak med høyeste takhøyde på ca. 2,41m og laveste punkt på ca. 0,75m.

**Postadresse:** Postboks 123, 4891 Grimstad  
**Besøksadresse:** Arendalsveien 23, 4878 Grimstad  
**Telefon:** 37 25 03 00

**E-post:** postmottak@grimstad.kommune.no  
**Org.nr:** 864 964 702  
**www.grimstad.kommune.no**



## Grad av utnyttning

Tiltaket påvirker ikke bygningens nåværende BYA, som nå utgjør 19,15%, og er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

## Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Trollaldalen, P-120, vedtatt 29.01.2007.

## Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

### REDEGJØRELSE:

Trolldalsveien 41, 4870 Fevik (Gnr. 53, Bnr. 219)

Tiltaket gjelder bruksendring av deler av kjeller og loft i eksisterende enebolig. Formålet er å etablere nye for varig opphold og forbedre boligens funksjonalitet gjennom en mer hensiktsmessig rominndeling. Alle gjennomføres innenfor bygningens eksisterende bygningskropp.

Fasadeendringene som inngår i prosjektet – utskifting av vinduer og etablering av lysgraver – regnes som mindre tiltak som ikke er søknadspliktige. Disse er kun nødvendige for å sikre gode lysforhold og rømming.

### Kjeller

Det eksisterende arealet bestående av ett soverom og en garderobe omdisponeres til to nye soverom med bruksareal på 8,2m<sup>2</sup> vær.

For å gi rommene gode lysforhold og rømningsmulighet erstattes dagens vinduer med større vinduer på 120 × 100 cm og maks 100cm til underkant vindu fra gulv.. Eksisterende små lysgraver erstattes med nye lysgraver med innvendige mål ca. 105 × 150 × 105 cm og økt dybde. Tiltakene medfører ingen vesentlig endring av bygningens fasadeuttrykk.

Eksisterende bad og badstue slås sammen til ett nytt bad på ca. 9,0 m<sup>2</sup>. Badstuen fjernes, og tilkomst til badet blir fra eksisterende VF-område.

Eksisterende kjølerom fjernes og tas i bruk som bod.

### Loft

Deler av dagens loftstue omdisponeres til et nytt soverom på 14,1 m<sup>2</sup>. Rommet har skråtak med høyeste takhøyde på ca 2,41 m og laveste punkt på ca. 0,75 m, noe som er vanlig for loftsrom og vurderes som egnet for rombruk.

### Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3. Det er opplyst om fasadeendringer som inngår i prosjektet, utskifting av vinduer og etablering av lysgraver, hvilke regnes som mindre tiltak som ikke er søknadsppliktige. Tiltakene opplyses som nødvendige for å sikre gode lysforhold og rømningsveier.

### **Bygningsmyndighetens vurderinger**

#### Tiltaket

I søknaden er det omsøkt omdisponering av ett soverom og garderobe til to nye soverom.

Bruksendring fra garderobe til soverom i kjelleretasjen kan tillates som omsøkt.

Det eksisterende soverom i kjelleren er rom som vurderes av byggesaksenheten å være rom for varig opphold/hoveddel, og ønske om å benytte dette rommet til soverom utløser ikke krav til bruksendring fra kommunen. Det samme gjelder endring av stue til soverom i loftsetasjen.

Ovennevnte rom er derfor ikke behandlet som en del av denne søknaden.

I forbindelse med tiltaket er det planlagt utskifting av vinduer og etablering av lysgraver.

Bygningsmyndigheten vurderer at det ikke utløser søknadspplikt da det ikke påvirker eksisterende fasadeuttrykk i stor grad.

Bygningsmyndigheten vurderer at omsøkt tiltak er i tråd med plan og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan, og har derfor ingen vesentlige merknader til søknaden.

#### Tiltakets plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

### Nabovarsel

Ansvarlig søker opplyser om at tiltaket ikke er nabovarslet, da planlagte fasadeendringer vil kun påvirke naboene i liten grad. Bygningsmyndigheten er enig i at slik varsling kan unnlates, jf. pbl. § 21-3 andre ledd, når interessene til naboer/gjenboere ikke, eller i liten grad, blir berørt av omsøkt tiltak.

#### Tiltakets visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten har lagt tegninger og beskrivelse til grunn for vurderingen. Tiltaket innehar etter Bygningsmyndighetens skjønn, tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til utforming, funksjon, bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

#### Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og Bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt.

#### Ansvarsrett

Det vises til søknadens vedlagte erklæringer om ansvarsrett.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

#### Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan, datert 06.02.2026, er mottatt. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes ved søknad om ferdigattest.

#### Tiltaksklasse

Ansvarlig søkers foreslåtte tiltaksklasser godkjennes.

### Tilsyn

Det kan være aktuelt å føre tilsyn med tiltaket. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jfr. pbl. § 25-1. Dette for å sikre at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

### Konklusjon

På bakgrunn av søknaden og vurderingene ovenfor, finner Bygningssmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningsloven, og er dermed godkjent.

### Behandlingsgebyr

#### **2.4 Alle andre søknadspliktige tiltak etter PBL§ 20-1 og § 20-2**

Bruksendring kr. 12.420,-

---

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

### Ferdigstillelse

Før tiltaket tas i bruk, skal kommunen etter søknad utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med pbl. § 21-10 og SAK 10 § 8-1 skal vedlegges.

### Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 21-9. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år etter vedtaksdato for tillatelsen, ellers faller tillatelsen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering.

Anastasija Pejic  
Byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel  
Roar Berge

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **Klageorgan**

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

### **Klageadressat**

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

### **Klagefrist**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

### **Innholdet i klagen**

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

### **Utsatt iverksetting**

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

### **Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

### **Kostnader ved omgjøring av vedtak**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jfr. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.