



Grimstad

Byggesaksenheten

Hanne Aakre

Trolldalstunet 2 A
4870 FEVIK

Vår saksbehandler
Fredrik Melgaard

Saksnummer
BYGG-26/00236
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
13.04.2026

26/00236 - 53/295 - Trolldalstunet 2A - Vedtak - Tillatelse til bruksendring av bod til soverom - Hanne Aakre

Eiendom (gnr/bnr): 53 / 295
Tiltakshaver: Hanne Aakre

Vedtak

Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 bokstav d) og § 21-4, tillatelse til bruksendring av bod til soverom. Det vises til søknad mottatt 18.03.2026.

Bygningsmyndigheten forutsetter at alle de tekniske kravene i henhold til TEK17 som gjelder rom for varig opphold, er tilfredsstilt ved utførelsen av tiltaket.

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

Grimstad kommune mottok 18.03.2026 søknad om bruksendring av bod til soverom innenfor leiligheten. Rommet har BRA på 6m². Rommet er på opprinnelige tegninger tegnet inn som soverom, men beskrevet som bod. Det er opplyst at soverommet har vindu med størrelse 100*120 og takhøyde 240cm.

Leiligheten er opprinnelig fra 2008 og bruksendringen kan gjøres etter forenklede regler som gjelder for alle boliger som er oppført eller det foreligger godkjent søknad før 1.juli 2011.

Planløsning:



Fasadetegning:



Grad av utnyttning

Grad av utnytting for eiendommen forblir uendret.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for Trollaldalen.

Planidentifikation: 120. Ikraftsatt, 25.06.2001.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

«Jeg ønsker og søke om bruksendring i Trolldalen Terrasse Borettslag org.no 990380635, gnr 53, bnr 295. Endringen jeg ønsker å gjøre er å omgjøre bod til sov (se vedlagte tegninger). Jeg har ikke sendt nabovarsel grunnet at det er snakk om innvendige endringer. Men jeg har søkt styret og fått klarsignal (se vedlegg).

Leiligheten er bygget i 2008 så den går under de "gamle" reglene. Legger ved svar fra veilederen fra Direktoratet for byggekvalitet under.»

Byggningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Byggningsmyndigheten har vurdert omsøkt tiltak, og finner at det ikke er motstrid med regulerte forhold og/eller kommunedelplan. Byggningsmyndigheten har dermed ingen vesentlige merknader til tiltaket. Bruksendring av bod til soverom kan tillates slik at rommet kan benyttes til boligformål, slik tiltakshaver ønsker, under forutsetning av tiltaket tilfredsstiller kravene til varig opphold, sammenholdt med de tekniske krav som kreves i forbindelse med ombygning av rommet.

Det kommer frem av tegninger at rommet har en tilfredsstillende størrelse, takhøyde og at vindu tilfredsstiller krav til rømningsvindu. I leiligheten er det også en annen bod. Plass til oppbevaring er derfor vurdert å bli i varetatt tilfredsstillende.

Saken vurderes til å være godt nok utredet, og er vurdert som fullstendig mht. det innhold og de opplysninger som kreves for å kunne bli behandlet, jfr. SAK 10 § 5-4.

Tiltakets plassering

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

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.

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet. Tiltakshaver har vurdert at tiltakene kan unnlates å nabovarsles, da tiltakene ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere, jf pbl. § 21-3.

I denne saken dreier det seg om å gjøre om en innvendig bod til soverom. Tiltaket er godkjent av styret i sameiet. Byggesaksenheten deler tiltakshavers syn om at nabovarsling i dette konkrete tilfellet kan unnlates da tiltakene ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere.

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.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

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 Bygningsmyndigheten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller 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.

Med hilsen
GRIMSTAD KOMMUNE

Fredrik Melgaard
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: GK Matrikkel

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 Statsforvalteren 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, jf. 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.