



PROSJEKT: 21007

EIENDOM: REMMO 25 & 27, GNR.131/BNR.54 – Alverstraumen, Alver kommune

TIDSLINJE

Dato: 02.11.2022/27.11.2022

Innledning

Eksisterende bygning er i dag innredet med 4 leiligheter i 2. -og 3.etasje (+ lagring på loft). Sokkeletasjen (1.etasje) er p.t. ikke i bruk, men har tidligere vært benyttet som næringslokaler. Bygningsmassen er jevnlig vedlikeholdt, og fungerer i dag som utleieobjekt (bolig).

Eiendom og boliger ønskes i utgangspunktet seksjonert for salg. I den forbindelse ble det planlagt og omsøkt en generell oppgradering av bygget, som bl.a. omfatter innvendig oppgradering av eksisterende boliger, mulig etablering av nye leiligheter i 1.etasje (i dagens tomme næringslokaler), samt diverse tiltak på fasader. Det er gitt avslag på søknad om tiltak.

Under følger en foreløpig tidslinje som bygger på informasjon fremskaffet av byggherre.

Tidslinje

1953 – 1955

Sverre Rognaldsen (tiltakshavers bestefar) fikk huset bygget som «erstatning» for at Rognaldsens Bakeri (1896), brant ned. Nybygget huset primært bakeri i 1.etasje, selskapslokaler (2 kjøkken og spiserom) i 2.etasje og værelser i 3.etasje. Berglund Pensjonat ble drevet av bestyrerinne Jenny Larsen, som bodde i huset. Sverre Rognaldsen bodde også sporadisk i huset, da bakeriet sort sett ble drevet på natt/tidlig morgen.

1955 – 1969

Frem til Alversund bru åpnet den 29.juni 1958, så bodde noen av bro-arbeiderne på pensjonatet. Pensjonatet fortsatte utover til 1968, men allerede i 1960 startet man med hybel-utleie i bygget. Utleiedrift (værelse/rom), samt noen mindre hybler, foregikk allerede fra huset var nytt. Av leieboere fra denne tiden, kan vi bl.a. nevne Arne Bergsvik, som leide der fra 1965. Britt Hagesæther bodde her fra 1960-1961, og samme tid var det også en kvinne fra Lygra som leide hybel i huset. Hun bodde der i 2 år, fra 1960-1962.

I 1969 skrev Televerket under på en leiekontrakt som ga dem tilgang til bruk av bygget som bolig for deres arbeidere i området. Kontrakten hadde en varighet på 2 + 3 år, men de ble bare værende der i maks. 2 år. Av kontrakten kan man se at Televerket til sammen leide et bruttoareal på nærmere 400m² fra Sverre Rognaldsen. Pensjonat-driften opphørte for godt i 1968/ '69.

1969 – 1977

Leieavtalen med Televerket markerer altså et skille for bruken av bygget. Fra 1972 og utover, etter at Televerkets engasjement var avsluttet, hadde huset mange leieboere – mor med 2 barn, gjerne unge jenter/damer som jobbet på Bjellands Hermetikk-fabrikk. Driften ved hermetikkfabrikken ble utvidet, og det var behov for mer arbeidskraft og dermed flere boliger. Her lå «Berglund – huset» sentralt. Det er identifisert 7-8 leieboere i huset samtidig, som benyttet seg av felles kjøkken/lokalene i 2.etasje – tilsvarende et hybelhus. De bodde da både i husets 2. -og 3.etasje. Det var fremdeles Sverre Rognaldsen som eide og drev lokalene frem til han døde i 1976. Bakeriet i husets 1.etasje ble overtatt og leid av Håkon Larsen og Ivar Eikeland fra 1972, mens S. Rognaldsen leide ut hybler i etasjene over.

Solveig Fanebust (tiltakshavers mor) flyttet inn sammen med sin 16 år gamle datter i 1974. Hun leide bolig og kjøkken/matsal hos Sverre Rognaldsen, og drev også café i de samme lokalene. Under den første Mongstad-utbyggingen i 1975/'76, leide bl.a. Betonmast lokaler i huset. I 1976-1977 var boligene også utleid til «Kriminalomsorg i frihet». Tiltakshavers mor drev caféen fram til 1977, og kokte bl.a. mat til beboerne i huset. Kjøkkenet ble ellers brukt fritt av leieboerne.



I nordre del av byggets 3.etasje fantes det et lite bad med dusj. Romløsningen her er for øvrig identisk i dag. I tillegg fantes det 5 rom/værelser her. I søndre del av 3.etasje var det også 5 rom/værelser. Til sammen bodde det altså inntil 10 personer i byggets 3.etasje. Det var også 2 hybler/boliger i byggets 2.etasje – i tillegg til fellesrom i form av kjøkken (2) og spiserom. Boligene i 2.etasje ble brukt av huseier, Sverre Rognaldsen (hadde fast rom), og Jenny Larsen, frem til Televerket leide huset i 1969. Etter at Televerket hadde flyttet, så opptok man den generelle driften med hybelutleie.

1977 –

Svein Terje Fanebust og broren Bjørn Fanebust kjøpte huset i 1977, da bestefaren, Sverre Rognaldsen, døde i 1976. Det var en forutsetning at moren deres skulle få fortsette å bo der så lenge hun levde. Svein og Bjørn leide ut boliger både i byggets 2. -og 3.etasje fra «dag 1». Huset har fortsatt innvendig hoved-inndeling med de to-delte etasjene i tråd med slik det ble bygget, men i 1976/'77 det ble satt inn en vegg som delte daværende spiserom i 2.etasje til stue og soverom, slik det er i dag. Det store kjøkkenet ble seinere også delt i to, og ble til soverom og bad. Denne type plan-enderinger/justeringer ble også foretatt i 3.etasje, der man fjernet vegger i søndre -og nordre del av etasjen for å lage egne stuer. Noen av værelsene ble omgjort til hhv. kjøkken og bad/vaskerom. Eksteriøret er mer eller mindre uendret, bortsett fra i første etasje.

Svein Fanebust (tiltakshaver) har aldri bodd i huset selv, og han flyttet til Rogaland ved årsskiftet '77/'78. I første etasje etablerte Nepstad Maskinforretning seg i 1978. I den forbindelse, og etter samtale med kommunen, ble det søkt om fasadeforandring av denne etasjen, da forretningen hadde behov for større butikkvinduer. Dette er de eneste tegningene vi har sett av bygget, og de eneste tegningene som ligger i kommunens saksarkiv. Tegningene ble laget av broren til Gunnar Nepstad som var byggmester, og viser «ny» vest-/frontfasade på bygget, samt en enkel plantegning av husets 1.etasje. Det ble samtidig søkt om endring av bruk fra bakeri til butikk. Søknaden ble godkjent av Lindås Bygningsråd i april 1978.

Brødrene kontaktet kommunen før de kjøpte huset i 1977, og da ble de også gjort kjent med at det ikke fantes tegninger av bygget. Dette salget/kjøpet ble administrert av skifteretten/dødsboet etter Sverre Rognaldsen. Brødrene kjøpte da et rent bolighus – 131/54, Berglund av Remme. Det var dialog mellom eiere og Lindås Ligningskontor som definerte eiendommen som; «Utleie av fast eiendom». Dette var også en forutsetning for at banken skulle låne dem penger til å kjøpe huset. Bruken av bygget ble aldri kommentert eller diskutert hverken av banken eller Lindås ligningskontor, og skjema for innrapportering er brukt årlig, der hver enkelt leietaker med navn, periode, areal, husleiebeløp mm. er ført og dokumentert. Merk at dette skjemaet kun brukes når utleie drives utenom næringsvirksomhet. Det var full åpenhet med bank, ligningskontor og kommunen vedr. hva huset ble brukt til, og det har aldri vært tatt opp som tema at bygget som helhet var å betrakte som næringsbygg.

I 1980 kjøpte Svein Fanebust broren Bjørn sin andel i huset. Utleie av 4 boliger i 2. -og 3.etasje har pågått frem til i dag, mens utleie av 1.etasje fortsatte til langt ut på 2000-tallet, da med Kvingedal Møbeltapetsererer som leietaker fra 1982. Det har ikke blitt søkt om noen endringer av bygget bortsett fra fasadeforandringen i 1978. Svein Terje Fanebust har rapportert, skattet og betalt kommunale avgifter hvert år i sitt navn for alle inntekter han har hatt på utleie-virksomheten, og samtlige som har leid bolig i huset har hatt registrert adresse der. Det er også beboere som har mottatt bo-støtte fra kommunen som har leid her. Det hører med til historien at en annen bror av tiltakshaver, Geir Øyvind Fanebust, fikk kjøpt og fradelt en del av eiendommen i 1985. Her ble det bygget ny enebolig i 1992 (Remmo 29/ gbnr.131/47). Ved fradelingen ble det gjort avtale mht. bl.a. bruk av tilkomstveg, og felles eiendomsgrense ligger nærmere enn 4,0m fra Svein Terje sitt hus. Geir hadde på dette tidspunktet fast adresse «Remmo». Det ble anlagt felles tilknytningspunkt for vann, med vannmåler. Det er ingenting i denne fradelingssaken som tyder på ulovlig bruk av 131/54 (Remmo 25/27). All drift etter at Svein Terje kjøpte ut broren sin i 1980, kan dokumenteres med lovpålagte leieavtaler med hver enkelt – både i 2. -og 3.etasje.

I 2013 ble tiltakshaver varslet om at privat septik for huset var lekk, med pålegg om utbedring fra Lindås kommune. Stendal VVS AS sendte inn søknad på vegne av tiltakshaver, der det ble søkt om nytt privat avløpsanlegg med utvidet kapasitet til 16m². Anlegget ble godkjent i 2013, og teksten i dette vedtaket er første gang bruken av bygget blir nevnt/påpekt og stilt spørsmål ved. Siden vedtaket kun omhandler ny slamavskiller, så er det ikke tatt formell stilling her til at bruken av bygget er ulovlig, men det står i teksten at;
«...eigedommen er per i dag avsett til næringsvirksomhet, men kommunen er kjent med at bygget vert nytta



som leilighetsbygg...» «...Det vert presisert at det ikkje er teke stode til bruken av bygget, og at dette løyvet kun gjeld for eit nytt avlaupsanlegg knytt til gbnr.131/54». Det ble spesifikt bemerket at kommunen ville følge opp denne saken med tiltakshaver, men det skjedde ikke.

Tiltakshaver var i kontakt med kommunen både i 2014 og i 2016 – bl.a. vedr. tanker om fremtidig utvikling av eiendommen. Tilsvarende «fremstøt» ble også gjort i 2020. Etter bredet i 2013, har tiltakshaver aldri hørt noe mer ang. bruken av bygget. Oppsummering av samtalen med saksbehandler i 2020 ble sendt til kommunen, og her fremgikk også «dagens» bruk av bygget – uten at dette resulterte i noen konkret tilbakemelding.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen ble engasjert i 2021 og forhåndskonferanse ble avholdt i juli samme år. Her ble boligetablering i byggets 1.etasje (bruksendring fra næring til bolig), oppgradering av fasader, samt muligheten for fradeling av inntil 2 nye boligtomter, diskutert. «Ulovlig» bruk av bygget ble ikke nevnt og var ikke tema i konferansen. T.o. så trodde arkitekt på denne tiden at næringsformålet kun var knyttet til byggets 1.etasje – ikke hele bygget og deler av eiendommen.

Det er hevet over tvil at Svein Terje Fanebust ville ha ordnet opp i situasjonen hvis han hadde vært kjent med disse forholdene når han kjøpte eiendommen i 1977. Hadde saken vært fulgt opp av kommunen i 2013 på en slik måte at tiltakshaver skjønnte hva dette dreiet seg om, så hadde det i alle fall blitt ordnet opp i saken da.