



Tilsynsrapport i samsvar med §25 i plan- og bygningslova.

Det er utført tilsyn på gnr. 169, bnr.47 (Fabrikk nr. 8) i Fedje kommune den 16. mars 2022. Tilsynet vart utført på byggjeplassen.

Tilstades:

Ansvarleg søker: Tore Frugård

Fedje kommune: Øyvind Tolleshaug.

§ 25-1. Tilsynsplikt

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at ansvarlig foretak er kvalifisert.

Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Kommunen skal føre tilsyn ved allerede gitte pålegg og når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet.

Tilsynet gjeld:

Søknad om løyve etter pbl § 20-3, jf §20-1, er datert av ansvarleg søker 10. februar 2022. Det er søkt om brannskille i bygg, lydskille i bygg, våtrom i bygg og løyve til innreiing av 8 leiligheter i 2. og 3. etasje i bygget. Søknaden er og ein søknad om bruksendring då tidlegare lovleg bruk var fabrikk (produksjon av brisling, seinare tinnverkstad). Søknaden er i samsvar med reguleringsplan.

Det er omfattande manglar i søknaden slik at den ikkje kan handsamast. Nokre manglar vart peika på i brev datert 18. februar 2022. Same dag sende kommunen innkalling til tilsyn den 10. mars.

Denne datoen høvde ikkje for Frugård og det vart avtalt ny dag for tilsyn : 11. mars. Tore Frugård møtte då utan eit einaste dokument. På tilsynet vart nytt tilsyn avtalt : 16. mars. Tore Frugård møtte 16. mars utan dokument. Ansvarleg søker fekk på tilsynet høve til å kommentera manglane som vart peika på.

Søsterselskapet AS leigar i dag Fabrikk nr. 8.

Om utførte ulovlege arbeid :

Fedje kommune (nå kalt bygningsmynde) gjennomførte synfaring før tilsynet saman med representant for Søsterselskapet AS. Øyvind Tolleshaug kom fram til følgjande:

- Leilighet 5, 8, 10, 11 og 12 fremstår som ferdige. 6 og 7 er uferdig. Leilighet 9 er over 2 etg, ferdig i 3. etg men ikkje i 2. etg.
- Alle arbeid er utført utan løyve. Dette er i strid med plan- og bygningslova

Ansvarleg søker (Frugård) seiar følgjande: Er enig i dette bortsett frå leilighet 8. Den er ikkje påbegynt.

Bygningsmynde: Frugård har rett på dette punktet. Leiligheten er innreia av tidlegare eigar og har vore i bruk. Innreiinga er gamal.

Ansvarleg søker : Eg kan seia at leilighet 9 er ferdig fordi at 3 etg. er ferdig og ein kan kalla delen i 2. etg for ein bod.

Bygningsmynde: Om nr 9 er fedig, er den ikkje i samsvar med teikning.

Om tiltakshavar :

Land & Strand Eiendom AS 912298973 står oppført som tiltakshavar. Firmaet vart slettet 24/8-19.

Følgjande står i plan- og bygningslova § 23:

§ 23-1. Ansvar i byggesaker

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tiltak som omfattes av § 20-3, skal forestås av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Ansvarlige i byggesaker innestår for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhold av denne lov.

Ved tiltak etter § 20-3 plikter tiltakshaver å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. Der det ikke er krav om ansvarlig foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene, jf. første ledd.

Der kommunen finner at tiltaket ikke er tilstrekkelig dekket med ansvar, jf. § 21-4 andre ledd, kan den kreve ytterligere ansvarlige foretak.

Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 20 juni 2014 nr. 52 (kr. 1 jan 2016 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

§ 23-2. Tiltakshaver

Tiltakshaver etter denne lov er den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen av både den opprinnelige og nye tiltakshaver.

Tore Frugård hadde ei forklaring på at organisasjonsnummeret til tiltakshavar i søknaden ikkje eksisterer utan at Bygningsmynde vil gje seg ut på ei attforteljing.

Bygningsmynde : Det er nytta skjema frå Byggsøk i søknaden. Tiltakshavar med organisasjonsnummer og ansvarleg søker med organisasjonsnummer står etter kvarandre på same side i søknaden. Namnet på tiltakshavar og ansvarleg søker er det same. Det er då lite tillittvekkande å nytte eit organisasjonsnummer for tiltakshavar som vart sletta for 2,5 år sidan.

Om dei områda Land & Strand Eiendom AS 913806123 har erklært ansvarsrett for :

Frå gjennomføringsplan :

Land & Strand Eiendom AS 913806123 har ikkje sentral godkjenning. Firmaet eksisterer.

Land & Strand Eiendom AS 913806123 har etter gjennomføringsplan følgjande ansvarsrettar :

Oppgjeve av søker :

Ansvarleg søker – tiltaksklasse 1

Prosjektering - dimensjonering ventilasjon – tiltaksklasse 2

Utføring – ventilasjon montering - tiltaksklasse 1

Utføring – tømmerarbeid innvendig – tiltaksklasse 2

Utføring – murerarbeid membran våtrom - tiltaksklasse 1

Frugård (tiltakshavar som ikkje eksisterar) har plassert Ansvarleg søker i tiltaksklasse 1. Etter retteliing må det vera tiltaksklasse 2. Sjå retteliing til § 9-4 i SAK. Frugård (tiltakshavar som ikkje eksisterar) hadde inga forklaring på dette.

Bygningsmynde kan ikkje sjå at byggesaksforskrifta kapittel 9 – 12 er oppfylt:

- Kapittel 9 Foretak og tiltaksklassar
- Kapittel 10 Kvalitetsikring som me kan nevna at ansvarleg søker bekreftar i tilsynet
 - a) Ansvarleg søker, ingen skriftlege rutinar
 - b) PRO ventilasjon, ingen skriftlege rutinar

- c) UTF ventilasjon, ingen skriftlege rutinar
- d) UTF tømrararbeid, ingen skriftlege rutinar
- Kapittel 11 Krav til utdanning og praksis
Ansvarleg søkjar skal i tiltaksklasse 1 og 2 ha mesterbrev eller høgare fagskulegrad med 120 studiepoeng. § 11-2 i SAK. Ingen dokumentasjon vart lagt fram ved søknad eller i tilsynet.
- Kapittel 12-1 ansvar tiltakshavar (eksisterar ikkje)
- Kapittel 12-2 ansvarleg søkar (ikkje kvalifisert då kapittel 10 ikkje er oppfylt)
- Kapittel 12-3 ansvaleg PRO (ikkje kvalifisert då kapittel 10 ikkje er oppfylt)
- Kapittel 12-4 Ansvarleg UTF (ikkje kvalifisert då kapittel 10 ikkje er oppfylt)

Ventilasjon:

Bygningsmynde: korleis kan PRO Ventilasjon vera i klasse 2 medan UTF er i klasse 1 ? I rettleiing til SAK § 9-4 er teksten for ventilasjon PRO og UTF den same i tiltaksklasse 1 og 2.

Ansvarleg søkar: Kan ikkje svara på dette.

Fem leiligheter er ferdige og har ikkje ventilasjonsaggregat (5, 10, 11, 12 og 9). Bygningsmynde etterlyste dokumentasjon på korleis krava til ventilasjon i § 13-2 i TEK er oppfylt.

Ansvarleg søkar: har ikke balansert ventilasjon, naturlig avtrekk, mekanisk/elektrisk på bad og kjøken. Har ingen dokumentasjon på korleis TEK er oppfylt.

Bygningsmynde : Teknisk forskrift TEK 17 kapittel 13-1 (generelle krav til ventilasjon9 og kapitell 13-2 (ventilasjon til boligbygging) er ikkje oppfylt.

Våtrom :

UTF – murarbeider membran våtrom : 5 bad er ferdige, då må det finnast prosjektering og produksjonsunderlag (§ 14-2 i SAK). Ansvarleg søkar påstår at kommunen har fått kontrollklæring for alle bad tidlegare.

Etter tilsynet den 16. mars har Frugård sendt inn ein Erklæring om ansvarsrett frå A1 Takst, datert 2. mars 2018. Gjeld kontroll våtrom. Frugård meiner at denne er sendt kommunen tidlegare.

Den låg ikkje ved søknaden og er ikkje med i gjennomføringsplanen.

Dette endrer ikkje det at Frugård ikkje kan leggja fram prosjektering og produksjonsunderlag.

Opplysning om feil kommunen har gjort :

Bygningsmynde opplyste om at kommunen har nytta feil ordbruk i vedtak av 18. februar i år. Fedje kommune skreiv: Føretak som skal gjera kontroll av bygningsfysikk, er ikkje med i kontrollplanen.

Skal vera : Føretak som skal gjera kontroll av bygningsfysikk, er ikkje med i gjennomføringsplanen.

Ansvarleg søkar hadde ingen merknader til dette.

Konklusjon:

Etter tilsynet kjem det fram at ansvarleg søkar ikkje er kvalifisert for ansvarsrettar i dette tiltaket. (sjå tilsynsrapporten i sin heilhet) Det er utført arbeid utan løyve etter plan- og bygningslova. Søknad om tiltaket er underteikna tiltakshavar som ikkje eksisterar.

Tilsynsrapporten er ikkje eit enkeltvedtak og kan ikkje klagast på, men kommentarar til rapporten kan sendast til kommunen innan 14 dagar.

Bygningsmynde vil vurdera å avslå søknaden då den inneheld så mange feil og manglar at den ikkje kan handsamast. Dette blir eventuelt gjort i eige vedtak. Vi vil ikkje gjera vedtak før vi har fått kommentarar til rapporten eller fristen for å kome med kommentarar er ute.

Øyvind Tolleshaug