

Osterøy kommune  
Byggesaksavdelingen

Sendt per e-post til [post@osteroy.kommune.no](mailto:post@osteroy.kommune.no)

Kvale Advokatfirma DA  
Haakon VIIIs gate 10  
Postboks 1752 Vika  
N-0122 Oslo

Tel +47 22 47 97 00  
[post@kvale.no](mailto:post@kvale.no)  
[www.kvale.no](http://www.kvale.no)

NO 947 996 053 MVA

Oslo, 10. januar 2023  
Vår ref.: JDB/36910-507

Ansvarlig advokat:  
Jonas D. Benkow

## **KLAGE PÅ VEDTAK OM FERDIGATTEST I SAK 22/2888 OSTERØY KOMMUNE/ 22/247 FEDJE KOMMUNE, GJENNOMFØRING AV TILSYN IHT. KAP. 25 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

### **1 INNLEDNING**

Undertegnede representerer Søsterselskapet AS som har inngått kjøpekontrakt med eier av eiendommen gnr. 169 bnr. 47 i Fedje kommune. I tillegg er Søsterselskapet AS leietakere i bygget.

Det inngis med dette klage på vedtak om ferdigattest, jf. forvaltningsloven § 28, ettersom Søsterselskapet AS har rettslig klageinteresse i saken. Det vises til vedtak om rammetillatelse datert 28. oktober 2022, samt vedtak om igangsettingstillatelse datert 20. desember 2022 og vedtak om ferdigattest datert 5. januar 2023.

### **2 KLAGE PÅ VEDTAK OM FERDIGATTEST - URIKTIGE OPPLYSNINGER**

Vedtaket om å utstede ferdigattest beror på uriktig faktisk grunnlag all den tid de aktuelle tiltakene ikke er gjennomført i henhold til rammetillatelse/ igangsettingstillatelse, samt plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift.

Det vises i denne forbindelse til følgende forhold:

#### VTEK 17 Kap. 11-Sikkerhet ved brann. (Se og Brannkonsept)

##### **Bilag 1:** Rapport fra Norconsult, datert 2022-06-09

- Mangelfulle rømningsveier for leilighetene som ikke oppfyller forskriftskrav. Tiltakshaver har vært kjent med dette over en lengre periode. Uavhengig Kontroll av utførelsen er utført av Norconsult som har laget rapport, aktuelle påpekte punkter i rapporten er ikke utbedret av blant annet rømningsveier som står som åpne poster. Ingen poster i skrevet fra Norconsult er lukket.

- Ingen av etasjetegningene til brannkonseptet er i tråd med det som faktisk er bygget. Eller sagt på en annen måte, tegninger er ikke fulgt ved utførelse av tiltaket. Søknad om ferdigattest er dermed sendt inn på sviktende grunnlag. Med stor fare helse og sikkerheten ved en evt. brann.
- Brannskiller mellom 1. og 2.etg. har hull i gipsplater, dårlige innfesting av plater, brannskillevegger er ikke ført opp til dekke. Mangelfulle branntettinger. Kan tyde på at dette ikke har vært prosjektert av fagene som skal følge opp brannkonseptet.
- Trapperom har ikke brannventilasjon.
- Branntettinger ikke dokumentert. FDV foreligger ikke.
- Flere andre punkter i brannrapport fra Norconsult er ikke utbedret av tiltakshaver.

#### VTEK Kap. 12. Planløsning og bygningsdeler. Universell utforming.

- Det er ikke heis i bygget på 3.etg. iht. til forskrift, og det er ikke søkt fritak. Inngangsparti er ikke trinnfritt tilpasset universell utforming. Noe mangelfullt også i leiligheter.

#### VTEK Kap. 13 Inneklima og helse

- Det skal være ventilasjon i byggets boligarealer. Dagens ventilasjon er avtrekksvifter på bad og kjøkken uten noen form for varmegjenvinning. Det er ikke spalter i vinduer, men en til to ventiler i vegger. Der det er takvinduer er lufting i vinduet.
- Dokumentasjonen på ventilasjonen er svak.
- Lyd og vibrasjoner. Etter lydmålinger viser de seg at en del dekker og noen vegger ikke overholder forskriftsmessige lydkrav.
- I alle yttervegger er plast/diffusjonssperre feil montert mot utvendig/kald side på veggen med stor fare for kondens i konstruksjonen. Diffusjonssperre skal ligge på varm side i ytterveggen. Dette vitner om mangelfull egenkontroll og kompetanse.

#### VTEK Kap. 14 Energi

- Yttervegger har isolering som er tilsvarende ca. en fjerdedel av det som er nødvendig for å oppfylle forskriftskravet. En forsvarlig isolering tilsier at man må isolere bygget på utsiden også.
- Det er krav til energifleksible varmesystemer i bygget. Det nærmeste vi kommer her er vedovner i noen leiligheter, noen med varmepumpe og ellers direkte elektrisk oppvarming.
- Energi krav/ beregninger er ikke utført, og dermed kan man heller ikke vurdere den økonomiske gevinsten ved å vesentlig fravike forskriftskrav.

Avslutningsvis vises det også til at tiltakshaver ikke kan fremlegge FDV-dokumentasjon for tiltaket.

Vedtaket om ferdigattest er etter dette fattet på uriktig faktisk grunnlag og bør omgjøres.

### **3 MERKNADER TIL IGANGSETTINGSTILLATELSE**

Videre er det flere forhold ved søknad og vedtak om igangsettingstillatelse som kommenteres, og som vil ha betydning for kommunens vurdering av saken, samt kommunens gjennomføring av tilsyn.

Ingeniør Aarland AS v/Hans Magnar Aarland har følgende merknader:

*Det søkes nå om godkjenning for 4 leiligheter, i tillegg til 4 leiligheter som er godkjent tidligere. Bygget er i bygningsbrannklasse 2. Krever ansvarlig prosjekterende klasse 2.*

*Gjennomføringsplan.*

*Ansvarlig søker - ikke kvalifikasjon for søker i klasse 2.*

*Kontroll tømrer - hørere inn under internkontrollen. Men er normalt underlagt uavhengig kontroll bygningsfysikk i klasse 2. Er kontroll gjennomført samme med energiberegninger som appgis i gjennomføringsplan.*

*Arkitektur SmartCon AS har søkt ansvarsrett for oppbygging av leiligheter uten at det er dokumentert kompetanse for dette. Klasse 1 som SmartCon har sentral godkjenning for kl 1. stetter ikke kravet til dette tiltakt som må sees under ett med et areal på ca 1500m2 som ikke er godkjent.*

*Bygningsfysikk SmartCon AS har PRO av bygningsfysikk er godkjent i tiltaksklasse 2. men har sentral godkjenning klasse 1. Er det dokumentert faglig kompetanse? Bygningsbrannklasse 2 krever uavhengig kontroll.*

*Pro Arkitektur, Konstruksjon, bygningsfysikk – SmartCon AS har bare sentral godkjenning klasse 1, men søker her klasse 2 uten noen dokumentasjon på at det innehar fullverdig kompetanse for dette. Det må dokumenteres.*

*Kontroll - I klasse 2 skal det være kontroll på konstruksjon og bygningsfysikk av uavhengig firma. Kan ikke se at det er med i gjennomføringsplanen. Bygningsbrannklasse 2 krever uavhengig kontroll. Energiberegninger må foreligge i dag med store strømavgifter, og fritak for isolering av bygning i dag må ligge høyere med dagens kostnader til energiavgifter, og fullverdige beregninger bør foreligge før evt. Fritak fra TEK. Komplette sammenligninger for kostnad og spart energi må fremlegges.*

*Brannkonsept klass 3- er angitt fra Konseptet og med kontroll klasse 3 som er utført, men søker har angitt klasse 2 i gjennomføringsplanen, dette er feil.*

*Vedlagt brannkonsept for IG er ikke oppdatert slik det er utført i dag på bygget. Det mangler blant annet oppdatert tegninger med nye tilbygg etc. Brann kontroll utf- her bør det være kontroll på dokumenter med sjekklister et og fysisk kontroll på stedet. Norconsult har gjennomført kontroll på bygget, rapport foreligger, men det er viktige punkter der som ikke er utført av tiltakshaver som rømningsveier etc. som ikke er sikret.*

*Rørlegger Mjeldstad vvs As – her er innmeldt tiltak som ikke vedkommer denne saken, det er avslutte tidligere i egen sak. Mjeldstad skal ut.*

*Pro og UTF- rørleggerarbeider*

*- feil på tiltaksklasse - oppgis til tiltaksklasse 1 men skal være i tiltaksklasse 2. Er det så at alle rørarbeider er dekket i denne saken. Uavhengig kontroll skal gjennomføres på dette.*

*Merknader til mail fra Frugård 22.11.2022 til Osterøy kommune.*

*Lydkrav- Leser man lydmålinger fra Multiconsult så ser man at 2 målinger av 6 har akseptable verdier, resten er ikke godkjente. Så det tiltakshaver hevder er feil.*

*Ventilasjon Kommunen har tidligere stilt krav til at det skal være uavhengig kontroll av ventilasjon for dette tiltaket, hvorfor kreves ikke dette nå. Ikke engang en utredning over at installerte system er iht. til forskrifter med luft mengder etc., etter nye forskrifter kan man ikke i nye vinduer ha ventiler hvis u-*

Fravik-

verdier på vinduer skal opprettholdes, hvilke kompensierende tiltak er iverksatt, ingen!! Kontroll må til.

Tiltakshaver har ikke angitt noe fravik i sine rammesøknader på bygget. Men tiltakshaver kom med et skriv etter at selve IG søknaden ble sent. Skrivet er ikke signert av noen det er heller ikke utført beregninger som viser innsparte energikostnader med å isolere. Med dagens energipriser vil isolering av bygget ha meget stor betydning for komforten i bygget. Slik bygget fremstår i dag etter tiltakshavers «rehabilitering» er man tilbake til 50 tallet mht. komfort. Hadde prosjektet lagt til grunn en skikkelig prosjektering og hensyntatt krav i forskriften, hadde en mer oppfattende isolering av yttervegger og tak blitt utført. Da har størrelser på rom i leiligheter liten betydning her som arealene er meget romslige og til dels dårlig utnyttet.

Tiltakshaver (antar sendt fra han) hevder i sin utredning «de har vurdert det slik at arealet er viktig å ivareta, for å sikre en bedre helse/brukeropplevelse til det som bor der grunnet brukeropplevelsen, kontra det å få energi kravene oppfylt opp mot krav etter TEK 17 kap. 14-2 og krav til ventilasjon jf- § 13-2.»

Det betyr at det er viktigere å ha store rom som er kalde gir dårlige boforhold, og uten kontroll på ventilasjonen i bygget. Det er stikk motsatt av det man forventer av et nytt rehabilitert bygg.

Dette faller på sin egen urimelighet- komfort kommer av varme og god temperert luft.

Videre hevdes det at hele leiligheten må ribbes for å kunne isolere den bedre, det er feil. Yttervegger skal tilleggs isoleres og yttertak, ikke innervegger. Omfanget er betydelig overdrevet. Og kunne vært inngått ved å bygge rett første gangen uten å prøve unngå forskrifter så betydelig som det her er bevist, og i tillegg bygget ulovlig.

Hovedargumentet for ikke å gjøre dette er ref. vedlegg Q2 «at disse kostnadene erfaringsmessig vil man ikke få igjen ved salg». Dette er argumenter som ikke holder, og faller på sin egen urimelighet.

Størrelse på leiligheter gir seg selv at her må man ha gode kvaliteter mht. til isolering etc. for å kunne klare å betale for det betydelig oppvarming kostnadene som vil bli og for å ha god komfort. Oppvarmingen for en medium leilighet her vil koste anslagsvis 8.000/mnd. Det hevdes videre at kostnadene til å etablere mer isolering og ventilasjoner en ren utgift og ikke er regningsvarende, nei ikke for utbygger som skal selge, med for de som skal overta bygget har det stor betydning for kostnader til den videre driften av bygget.

Det vises til 4 leiligheter i bygget er godkjent av kommunen. Det er rett men det er ikke nødvendigvis mal for videre utbygging. Her har kommunen blitt forledet og ført bak lyset, av signert parer fra entreprenører som ikke har bygget etter gjeldene forskrifter. Det fritar ikke tiltakshaver eller søker for noe ansvar i saken, og kan få tilbakevirkende kraft.

Ferdigattest er ikke å anse som et verdipapir.

#### 4 TILSYN I MEDHOLD AV PLAN OG BYGNINGSLOVEN KAPITTEL 25

Det vises til at kommunen iht. plan- og bygningsloven § 25-1 har plikt til å gjennomføre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og i henhold til lov og forskrift. Tilsynet skal skje i et slikt omfang at det kan avdekke regelbrudd.

Videre er det klart at tilsyn skal gjennomføres når kommunen er gjort oppmerksom på ulovligheter. I denne sammenheng vises det til forholdene beskrevet i ovenstående punkt 2.

Kommunen anmodes på det sterkeste om å gjennomføre stedlig tilsyn så snart som mulig.

## **5 ANMODNING OM GJENNOMFØRING AV TILSYN MED TIDLIGERE GODKJENTE TILTAK I BYGGET**

Kommunen godkjente i 2015 blant fire leiligheter i bygget, samt øvrige tiltak i bygget som sådan. Det ble i den aktuelle rammetillatelsen ikke innvilget fritak fra dagjeldende tekniske forskrift, og det vises til at det er flere alvorlige avvik fra forskriftens krav.

Dette gjelder blant annet manglende isolering i gulv i første etasje, mangelfull isolering i vegger (kun 5 cm mot normalt 20-25 cm). Videre er innvendige overflater i bygget oppført som brannfarlige trepanel i trappeganger og selskapslokaler, hvilket er særskilt bemerket i rapport fra Norconsult, og som utgjør en brannfare med mindre tiltak iverksettes.

Det anmodes om at kommunen også vurderer å gjennomføre tilsyn knyttet til tiltakene i ovennevnte byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 25-4 (1) bokstav b.

Med vennlig hilsen  
KVALE ADVOKATFIRMA DA



Jonas D. Benkow  
Partner