

Fra: Tore Frugård <tore@frugard.no>

Sendt: 23.08.2023 10:18:21

Til: Berit Karin Rystad <berit.karin.rystad@fedje.kommune.no>, Jack Eriksen <jackbyggm@gmail.com>

Kopi: Merethe Svarstad <merethe.svarstad@fedje.kommune.no>, Chriss Bjorøy <chris.bjoroy@riisa.no>

Emne: Re: Støtteskriv til klage over vedtak om utstedelse av ferdigattest - sak 18/2- 23/3164 [SANDS-MATTERS.FID832283]

Hei! Min advokat vil håndtere dette videre nå.

Med vennlig hilsen

Tore A. Frugård

Hovedgården 38A,

5307 ASK

Mobil 99241000

E post: tore@frugard.no

Fra: Berit Karin Rystad <berit.karin.rystad@fedje.kommune.no>

Dato: onsdag 23. august 2023 kl. 09:23

Til: Tore Frugård <tore@frugard.no>, Jack Eriksen <jackbyggm@gmail.com>

Kopi: Merethe Svarstad <merethe.svarstad@fedje.kommune.no>, Chriss Bjorøy <chris.bjoroy@riisa.no>

Emne: SV: Støtteskriv til klage over vedtak om utstedelse av ferdigattest - sak 18/2- 23/3164 [SANDS-MATTERS.FID832283]

Hei igjen,

Vi kjem tilbake til kva vi skal sjå på – det viktigaste er å bli einig om ein dato som passar for alle.

Eg er på ferie i to veker så eg kjem med eit skriv etter eg er tilbake

Helsing Berit

Fra: Tore Frugård <tore@frugard.no>

Sendt: onsdag 23. august 2023 09:14

Til: Berit Karin Rystad <berit.karin.rystad@fedje.kommune.no>; Jack Eriksen <jackbyggm@gmail.com>

Kopi: Merethe Svarstad <merethe.svarstad@fedje.kommune.no>; Chriss Bjorøy <chris.bjoroy@riisa.no>

Emne: Re: Støtteskriv til klage over vedtak om utstedelse av ferdigattest - sak 18/2- 23/3164 [SANDS-MATTERS.FID832283]

Hei! Vår advokat tar kontakt med deg i denne saken. Vi er faktisk nødt til å vite hva vi skal ha befaring om? Det må jo være noe som er relevant for saken.

Merk at vi overhodet ikke ønsker å være vrien og er det konkrete ting som kan ha betydning for saken vil vi stille her. Dato er for sikkerhets skyld satt av i kalender.

Med vennlig hilsen

Tore A. Frugård

Hovedgården 38A,
5307 ASK
Mobil 99241000
E post: tore@frugard.no

Fra: Berit Karin Rystad <berit.karin.rystad@fedje.kommune.no>

Dato: onsdag 23. august 2023 kl. 09:11

Til: Tore Frugård <tore@frugard.no>, Jack Eriksen <jackbyggm@gmail.com>

Kopi: Merethe Svarstad <merethe.svarstad@fedje.kommune.no>, Chriss Bjorøy <chriss.bjoroy@riisa.no>

Emne: SV: Støtteskriv til klage over vedtak om utstedelse av ferdigattest - sak 18/2- 23/3164 [SANDS-MATTERS.FID832283]

Hei Tore

Fedje kommune ber om synfaring den 27.9 klokka 1030 og at ansvarleg søker deltek på synfaringa.

Kan du stadfeste at tidspunkt passer for dykk?

Med vennleg helsing

Berit Karin Rystad

Kommunedirektør

Fedje kommune

Tlf 56 16 51 00 | Mobil 90619328

www.fedje.kommune.no



FEDJE KOMMUNE
– Landsbyen i havet

Fra: Tore Frugård <tore@frugard.no>

Sendt: onsdag 23. august 2023 08:24

Til: Berit Karin Rystad <berit.karin.rystad@fedje.kommune.no>; Jack Eriksen <jackbyggm@gmail.com>

Kopi: Merethe Svarstad <merethe.svarstad@fedje.kommune.no>; Chriss Bjørøy <chriss.bjoroy@riisa.no>
Emne: Re: Støtteskriv til klage over vedtak om utstedelse av ferdigattest - sak 18/2- 23/3164 [SANDS-MATTERS.FID832283]

Hei! Når jeg leser dette så er jeg nærmest sjokkert over at sånt som dette sendes til Fedje Kommune. Alt her er omtrent basert på en befaring og møte som var februar 2022 der det aller meste ble kontant avvist av oss da vi har egne avtaler mellom partene som regulerer hvem som skal gjøre hva med mer. Dette er jo mer mer eller mindre 95% ting som overhodet ikke vedrører andre enn kontraktspartnere og det er mer enn useriøst fra motpart og blande en kommune inn i private forhold mellom to kontraktspartnere.

- Forhold rundt Brann som kommunen har vært sterkt engasjert i er tatt hånd om og sjekket av Alver Kommune ved brannavdeling med flere og her er det opplest og vedtatt at de forhold som går på dette er avklart og ok. Hvorfor de her drar frem en eldre rapport vites ikke.
- Når det gjelder forhold rundt støy, Isolering, ventilasjon så er det gitt fravik fra dette fra Fedje kommune som også er vurdert av Osterøy kommune. Her har Fedje kommune lukket ned saken og avsluttet den. Hvorfor dette atter en gang bringes på bane er vanskelig å forstå.
- Andre forhold her er privat mellom kontraktspartnere og ikke noe som på noen måte vedrører kommunen. Er vel første gang jeg har opplevd at en motpart kontakter en kommune på denne måten der de skal ha trøst og støtte for ting de mener mangler i hht til våre avtaler. Dette er rett og slett ikke mulig å forstå på noen måte. Hva har Fedje kommune med dette og gjøre og hvorfor oversender man antatte kalkyler til dere med arbeider som er utført for lenge siden? Forstå det den som kan.

Om det ikke dukker opp noen nye elementer her så er det ikke grunnlag for noen befaring slik vi ser det da det som er viktig her i forhold til kommunen er avklart. Det jeg oppfordrer Fedje kommune til om man finner grunnlag internt i kommunen til å gjennomgå dette er og være mer konkret på hva man ønsker en befaring rundt for det som her kommet her er totalt umulig og ta stilling til for oss- Kan for orden skyld nevne at vi har fått det samme av dem for en tid tilbake og vi fikk samme lister februar 2022 etter overtagelsen, det eneste som er nytt her er at de blander kommunen inn i egne kalkyler for utførelse av arbeider og da skal kommunen jammen få mye å gjøre på etterhvert om det er sånn ting skal fungere.

Med vennlig hilsen

Tore A. Frugård

Hovedgården 38A,

5307 ASK

Mobil 99241000

E post: tore@frugard.no

Fra: Berit Karin Rystad <berit.karin.rystad@fedje.kommune.no>

Dato: tirsdag 22. august 2023 kl. 14:53

Til: Tore Frugård <tore@frugard.no>, Jack Eriksen <jackbyggm@gmail.com>

Kopi: Merethe Svarstad <merethe.svarstad@fedje.kommune.no>

Emne: VS: Støtteskriv til klage over vedtak om utstedelse av ferdigattest - sak 18/2- 23/3164 [SANDS-MATTERS.FID832283]

Hei Tore

Vedlagt ligg følgeskriv til klagen frå advokat Alsaker.

Sidan de ikkje kan ha synfaring den 20 september så foreslår eg den 27. september – same tid

Passer det?

Med vennleg helsing

Berit Karin Rystad

Kommunedirektør

Fedje kommune

Tlf 56 16 51 00 | Mobil 90619328

www.fedje.kommune.no



FEDJE KOMMUNE
– Landsbyen i havet

Fra: Lars Selmar Alsaker | SANDS <lars.selmar.alsaker@sands.no>

Sendt: mandag 21. august 2023 21:33

Til: Postmottak Fedje <postmottak@fedje.kommune.no>; Berit Karin Rystad <berit.karin.rystad@fedje.kommune.no>

Kopi: Kenneth Steffensen | SANDS <Kenneth.Steffensen@sands.no>

Emne: Støtteskriv til klage over vedtak om utstedelse av ferdigattest - sak 18/2- 23/3164 [SANDS-MATTERS.FID832283]

Fedje kommune

ATT: Kommunedirektør Berit Karin Rystad

Sak 18/2- 23/3164 – klage over vedtak om utstedelse av ferdigattest for leilighet 5, 9, 10, 11 og 12 mm - 169/47

1. Bakgrunn for saken og støtteskriv

Det vises til Fedje kommune sitt vedtak om ferdigattest i ovennevnte sak av 8. juni 2023.

På vegne av Søsterselskapet AS ble vedtaket rettidig påklaget i skriv av 29.06.2023. I klagen ble det varslet et støtteskriv med utdyping av klagegrunnene. Kommunen gav frist til 21. august 2023 for inngivelse av slikt støtteskriv.

Før vi går nærmere inn på klagegrunnene kan det være hensiktsmessig å oppsummere relevant saksbehandling som ledet frem til det vedtak om ferdigattest som nå er gjenstand for klagesaksbehandling.

Den 27.10.22 fattet kommunen vedtak om rammetillatelse. I vedtaket var det presisert at «*sidan det ikkje er søkt om unntak vert det lagt til grunn at tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf plan- og bygningslova § 21-41. ledd.*» I rammeløyvet var det også fastsatt at det skulle være uavhengig kontroll for fagområdene brann og ventilasjon. Det kommunen ikke trengte å skrive, fordi det følger av byggesaksforskriftens § 14-2, er at det i bygg med tiltaksklasse 2, som i denne saken, så er det krav til uavhengig kontroll av både bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet.

Den 20.12.22 fattet kommunen vedtak om igangsettingstillatelse (IG). Vedtaket om IG var utydelig i den forstand at selve vedtaksteksten godkjente unntak fra tekniske krav om lyd og energikrav. Samtidig het det i vedtakets begrunnelsen for IG-vedtaket at: «*Rådmannen vurderer at søknaden er fullstendig, og i og med at det ikke er søkt om unntak vert det lagt til grunn at tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf...*». Begrunnelsen synes således ikke å samsvare med teksten i selve vedtaksdelen – og meningen fremstår dermed uklar. Vedtaket hadde ingen skriftlig saksutredning/begrunnelse av spørsmålet av om det var grunnlag for å gjøre unntak fra gjeldende byggetekniske regler, eller om ansvarlig søkers begrunnelse for unntak var korrekt. Man kunne heller ikke se av IG-vedtaket om man hadde fått seg forelagt søknadsdokumentasjon der de ansvarshavendes kompetanse var dokumentert. Om et foretak ikke har sentralgodkjenning med nødvendig tiltaksklasse, så er det kommunen som skal tildele lokal ansvarsrett. Da må kommunen også kontrollere foretakets kompetanse. Hvis foretaket ikke har sentral godkjenning, må de dokumentere at de har gode nok kvalifikasjoner til å få ansvarsrett for det tiltaket som byggesøknaden gjelder. Ei heller kan det ses at alle deler av tiltaket var ansvarsbelagt, som f.eks. uavhengig kontrollerende for konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk., eller prosjekterende/utførende for våtrom. Grensesnittene mellom de ulike ansvarshavende fremstår også utydelig.

Den 05.01.2023 fattet kommunen vedtak om ferdigattest for 4 leiligheter, nemlig 5, 10, 11 og 12.

Ovennevnte vedtak ble påklaget av Søsterselskapet 10.01.23, og i klagen ble det tatt opp både mangler ved vedtaket om IG og vedtaket om ferdigattest.

Kommunen innledet deretter klagesaksbehandling, som fant sted i løpet av våren 2023. Kommunen varslet den 16.01.23 at kommunen vurderte tilbaketrekking av vedtaket om ferdigattest for disse fire leilighetene, og ba tiltakshaver om innsending av ytterligere dokumentasjon. Ytterligere dokumentasjon ble deretter sendt inn innen fristen 01.03.2023. Det ble også gjennomført befaring på eiendommen 30.03.2023, som avdekket en rekke avvik, herunder knyttet til branntekniske forhold. Dette illustrerer at kommunen forholdt seg til at ferdigattestvedtaket av 05.01.23 var innvilget på et utilstrekkelig grunnlag. I etterkant av befaringen 30.03.2023 ble en rekke forhold utbedret – og Norconsult utarbeidet en revidert kontrollrapport. Basert på avvikene som var rettet opp – og den nye dokumentasjonen fra Norconsult – fattet Fedje kommune den 08.06.23 et nytt vedtak om ferdigattest for de fire leilighetene, basert på at avvik var lukket og ny kontrollerklæring med sluttrapport fra Norconsult av 22.05.23 – der utbedringene var reflektert, nå var mottatt. I den nye kontrollerklæringen fra Norconsult het det: «*Denne kontrollerklæringen gjelder de gjenstående leilighetene. Observerte avvik rundt i bygget er nå lukket*».

I mellomtiden hadde tiltakshaver også sendt inn søknad om ferdigattest for leilighet nummer 9 – noe som hele tiden hadde manglet. I sitt vedtak av 08.06.23 behandlet dermed Fedje kommune to forhold samtidig. Det ble fattet førstegangsvedtak for leilighet nummer 9. Samtidig ble det fattet et nytt vedtak i klagesaken for leilighet nummer 5, 10, 11 og 12, jf. forvaltningslovens § 33, 2. ledd. Dette nye vedtaket var således resultat av at klagesaksbehandlingen avdekket at det opprinnelige vedtak fra 05.01.23 var truffet på sviktende grunnlag – og på tross av avvik og mangelfull slutt-dokumentasjon. Når dette nå etter kommunens oppfatning var rettet opp – kunne en nå derfor fatte et nytt vedtak om ferdigattest for 5, 10, 11 og 12. Vedtaket av 08.06.2023 lød derfor:

«*Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for leilighet 5, 9, 10, 11 og 12, pergola og 2 stk. utvendige tilbygg mot øst.*»

Søsterselskapet er av den oppfatning at også det siste vedtaket om ferdigattest av 08.06.23 er truffet på sviktende premisser – og at det fortsatt er betydelige mangler på bygget i forhold til gjeldende plan- og bygningsregelverk. Dette gjelder både med hensyn til brannsikkerhet, lydisolering, isolering, ventilasjon, manglende konstruksjonssikkerhet i forhold til lekkasjer mm. Det kan heller ikke ses å foreligge lovpålagt FDV-dokumentasjon (forvaltning/drift/vedlikehold). Det vises til vedlagte rapport utarbeidet av ingeniør Hans Magnar Aarland, inntatt som bilag 1 nedenfor. Klagegrunnene i den opprinnelige klagen av 10.01.2023 opprettholdes – og utdypes i dette skrevet.

Klagen over alle 5 leilighetene er tatt til behandling av Fedje kommune. Om Fedje kommune ikke omgjør – så vil klagesaken på normal måte gå til Statsforvalter i Vestland for endelig avgjørelse – og i denne forbindelse vil Statsforvalter måtte ta stilling til alle klagegrunnene i den opprinnelige klagen av 10.01.23 – ikke kun det som gjelder brannvern. Klageinstansen vil i så fall måtte ta stilling til om de byggetekniske reglene i TEK17, samt regler om FDV-dokumentasjon, er ivaretatt eller ikke for de enhetene ferdigattesten gjelder, og de samme forhold bør også gjøres til gjenstand for kommunens klagesaksbehandling.

Fra Søsterselskapets side vil en også henstille om at både kommune og klageinstans, gitt historikken i saken, er særlig aktpågivende i saksbehandlingen. Dette fordi kontrolldokumentasjon mm fra tiltakshaver, ansvarlig søker og ansvarshavende tidligere har vist seg å ikke være dekkende. F. eks. ble det søkt ferdigattest for lokalene i 1. etasje – med restaurant, kjøkken, kafé mm. Men når Søsterselskapet ifbm. planlagt renovering fikk oversikt over det arbeidet som var utført – så var det et stort antall svært alvorlige avvik fra TEK10 (som gjaldt på den tid 1. etasje ble godkjent). Det var f.eks. ingen membraner i kjøkken og våtrom – noe som hadde medført store lekkasjer og skader på bygget. Det var ikke forsvarlig sikring mellom de ulike brannceller – som ville medført at eventuell brann hadde spredd seg i bygget. Videre var rømningsdører og bygningsmaterialer ellers i materialer som ville vanskeliggjort rømning ved brann. Rømningsdører skal ikke være av plast – fordi disse smelter og deformeres så de ikke kan åpnes ved påvirkning fra brann-varme. Det var ingen isolasjon i gulv eller himling. Det var ikke lydisolering. Lekkasje var forsøkt løst ved sette en bøtte bak gipsplatene – i stedet for å utbedre selve lekkasjen. Avvik fra gjeldende regler og alminnelig bygningsmessig standard var betydelig – selv om ting kunne se pent ut fra utsiden. Likevel ble det utstedt ferdigattest basert på at ansvarlig søker og de ansvarshavende gikk god for at alt var i orden.

Søsterselskapet har forståelse for at en kommune normalt vil kunne legge til grunn den informasjon man får seg forelagt fra tiltakshaver, ansvarlig søker og de ansvarshavende i et prosjekt som dette. Men forhistorien i denne saken tilsier at det gjennomføres en kontroll overfor utvalgte tilsynsobjekter blant de ansvarshavende og fysisk befaring fra kommunens side – der kommunen innhenter nødvendig bygningsteknisk ekspertise til gjennomføre en fysisk befaring på bygget. I denne befaringen vil man fra Søsterselskapets side særlig henlede oppmerksomheten på de forhold som er tatt opp under punkt 2 og 3 nedenfor. Vi stiller også spørsmål ved at Tore Frugård, som av kommunen er vurdert til ikke å være kompetent til å være ansvarshavende, likevel forestår korrespondanse i byggesaken med både kommunen og ansvarshavende. Vi registrerer også at Tore Frugård ikke har noe ledende rolle i tiltakshaverselskapet (som f.eks. styreleder, styremedlem el. daglig leder), men likevel er den som fronter selskapet.

2. Hvilke regler gjelder for behandling av søknader om ferdigattest?

Etter plan- og bygningslovens § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, når det foreligger sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov.

Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov, men der det foreligger noe annet enn bagatellmessige overtredelser av krav i loven – så skal søknad om ferdigattest ikke innvilges. Så med mindre sluttokumentasjonen godtgjør overensstemmelse med gjeldende byggetekniske regler for alle forhold som er omfattet av de tiltak hovedombyggingen i dette tilfellet gjelder – så skal kommunen avslå søknaden. Kommunen har i noen utstrekning hjemmel for å gjøre unntak fra gjeldende byggetekniske regler – enten gjennom dispensasjon eller vedtak etter pbl. § 31-4. Men med mindre det er formalisert unntak – så skal tiltaket for elle ikke bagatellmessige forhold være dokumentert å være i samsvar med gjeldende bygningstekniske regler.

Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side også foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktenes, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Om dette ikke finnes – skal det heller ikke utstedes ferdigattest.

Ferdigstillelse av tiltak er også regulert i byggesaksforskriftens § 8-1 og 8-2. Ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Søker skal senest ved søknad om ferdigattest påse at nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift § 4-1, er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor sine ansvarsområder. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på en tilfredsstillende måte.

Ansvarlig søker vil ha ansvar for å påse at alle ansvarsområder er belagt med ansvar, og at nødvendig sluttkontroll blir gjennomført og innhente samsvarserklæringer fra ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende, og kontrollerklæring fra kontrollerende for prosjektering og utførelse. Ansvarlig søker skal også legge til rette for kommunalt tilsyn. Ved kommunalt tilsyn bør derfor kommunen få seg forelagt hvem som har vært ansvarlig prosjekterende og utførende for alle fag og arbeider som har vært gjort.

Ansvarlig prosjekterende skal utarbeide tegninger, arbeidsgrunnlag og beskrivelser til ansvarlig utførende som sikrer etterlevelse av gjeldende krav i lov og forskrift.

Ansvarlig utførende skal levere grunnlag for gjennomføringsplan for sin del av tiltaket, samt å tilrettelegge for eventuell kontroll innenfor sitt ansvarsområde, herunder utarbeide samsvarserklæring ved avsluttet utførelse. Dette innebærer også at den enkelte ansvarlige utførende må kunne dokumentere f.eks. hvordan deres del av tiltaket er utført, hvilke materialer som er brukt/produktinformasjon – dokumentasjon av at utførelse er i samsvar med lov/forskrift/tillatelse/prosjekteringsgrunnlag, samt input til FDV-dokumentasjon. Ved kommunalt tilsyn må ansvarlig utførende være beredt til å beskrive utførelsen av tiltaket, og at gjeldende regler mm er fulgt.

3. Avvik fra gjeldende byggetekniske regler

Vedlagt oversendes en vurdering utarbeidet av bygningsingeniør Hans Magnar Aarland. Denne viser at det er et svært betydelig antall avvik fra gjeldende byggetekniske regler i bygget.

I første etasjen – der kommunen etter det vi forstår tidligere innvilget ferdigattest – var det svært mange avvik. Dette går på alvorlige forhold som manglende brannsikkerhet på flere ulike områder, manglende membran i våtrom, manglende isolasjon i gulv, lekkasjer, manglende isolasjon, lydisolering i takhimling og avvik fra krav til energieffektivitet i bygget. Når et bygg med så vidt alvorlige avvik likevel fikk innvilget ferdigattest, så har enten tiltakshaver, ansvarlig søker og/eller ansvarlig prosjekterende/utførende rapportert uriktig i forbindelse med utarbeidelse av sluttokumentasjon og samsvarserklæringer. Det er jo da også grunn til å spørre seg hvordan de leiligheter og deler av bygget hvor en ikke har åpnet vegger, gulv og tak for kontroll i realiteten er.

Om tiltakshaver eller en ansvarshavende har vist seg å ikke være pålitelig, så bør kommune være særskilt aktsom når ny søknad om ferdigattest med sluttokumentasjon fremmes. Alle ansvarlige prosjekterende og ansvarlige utførende skal i forbindelse med søknad om ferdigattest levere samsvarserklæringer der virksomheten bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK17 og at utførelsen er i samsvar med produksjonsunderlag. I samsvarserklæringen undertegner man også på at man er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningslovens kap. 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Samsvarserklæringene bør kommunen få seg forelagt.

Det kan da etter omstendighetene også være grunn til å få seg forelagt konkrete opplysninger fra de ulike prosjekterende/utførende om hva som har vært prosjektert og hva som faktisk og fysisk er utført av arbeider på bygget og med hvilke materialer. De prosjekterende/utførende kan i så fall avkreves en redegjørelse og dokumentasjon for hvordan rutiner har vært for prosjektering/utførelse. Avvikslisten fra Ingeniør Årland bør forelegges dem til uttalelse. Etter byggesaksforskriftens § 10-1 og § 10-2 skal alle

ansvarlig prosjekterende og ansvarlige utførende ha kvalitetssikringsrutiner som sikrer etterlevelse av krav i lov og forskrift. Kommunen vil kunne be om å få seg forelagt kvalitetssikringsrutinene for foretak der en har tvil om seriøsiteten, og dokumentasjon knyttet til hvordan kvalitetssikring har funnet sted i samband med det konkrete tiltak som samsvarserklæringene gjelder. Man kan også be om å få seg forelagt alle dokumenter som utgjør prosjekteringsgrunnlaget for de tiltak det er søkt ferdigattest for. Om prosjekteringsgrunnlag mangler eller er mangelfullt, eller utførelse ikke er i samsvar med prosjekteringsgrunnlag, er det grunn til å være særlig aktsom i videre oppfølging.

Det her påklagede vedtak om ferdigattest gjelder **leilighet 5, 9, 10, 11 og 12, pergola og 2 stk. utvendige tilbygg mot øst**. I det følgende vil vi peke på avvik som gjelder disse delene av bygget.

3.1 Brannsikkerhet - leilighetene

Det anføres at bygget ikke er utformet på en måte som ivaretar kravene til brannsikkerhet i kapittel 11 i TEK17. Nedenfor nevnes en del forhold, men listen er ikke uttømmende.

TEK17 § 11-8 sier at byggverk skal være delt opp i brannceller på hensiktsmessig måte. Brannceller skal være utført slik at de hindrer spredning av brann til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redning. Blant annet følgende rom, samling av rom eller lokaler må være egne brannceller:

- a. Rømningsvei, jf. også § 11-14.
- b. Trapperom. Gjelder selv om trapperommet ikke er del av rømningsvei.
- c. Hvert enkelt forsamlingslokale.
- d. Boenhet. Hybelleilighet og lignende som innehar alle nødvendige funksjoner regnes som egen boenhet.
- e. Kontorer eller kontorlandskap som utgjør en selvstendig bruksenhet.
- f. Storkjøkken.
- g. Store hulrom. Store hulrom må deles opp med branncellebegrensende konstruksjoner i areal på høyst 400 m². Dette gjelder for eksempel kalde, ubenyttede loftsrom og hulrom under oppforede tak og gulv. Branncelleoppdelingen må korrespondere med branncelleoppdelingen av bygget for øvrig.
- h. Hulrom over nedforet himling i rømningsvei hvor det er kabler som utgjør en brannenergi på mer enn 50 MJ per løpemeter hulrom eller korridor.
- i. Tekniske rom som betjener flere andre brannceller. Dette omfatter blant annet rom for ventilasjonsaggregat, avfallsrom, fyrrom for sentralvarmeanlegg og varmluftsovner fyrt med gass, flytende eller fast brensel. Unntak kan gjøres for ventilasjonsaggregat som er sikret på annen måte mot brannspredning. Sikring på annen måte kan utføres for eksempel ved at aggregatrommet er plassert over et yttertak som har brannmotstand minst som branncellebegrensende bygningsdel.
- j. Tavlerom som ligger i tilknytning til rømningsvei.
- k. Heissjakter og tekniske installasjonssjakter. Unntak gjelder for heissjakt som ligger i trapperom. Heiser uten sjakt, for eksempel panoramaheiser med frittstående heismaskin, vil være del av den branncellen heisen er montert i. Heis med kabel og maskinromløs heis inngår i samme branncelle som heissjakten. Øvrige heismaskinrom må være egne brannceller.

Det anføres at bygget herunder flere av leilighetene ikke har tette skott mellom de ulike branncellene i bygget som hindrer spredning av flammer. Blant annet rørføringer mellom 1. etasje og leilighetsetasjene ikke sikret på forsvarlig måte – slik at brann kan spres via hullene i konstruksjonen som er laget for rørføringer. Slike forbindelser mellom branncellene må være utført på en måte som hindrer at brann kan følge rørføringene.

Videre er heller ikke vegg mellom de ulike leilighetene, som skal være egne brannenheter, konstruert slik de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller.

Vindu i brannsmittesoner er ikke av brann-glass – slik at brann kan spres fra vindu til vindu på tvers av branncellene.

Stige fra balkong fremstår amatørmessig montert – der verken konstruksjonssikkerhet – eller alminnelige krav til estetikk – er ivaretatt.

TEK 17 § 11-14 har bestemmelser om rømningsvei. Rømningsvei skal på en oversiktlig og lettfattelig måte føre til et sikkert sted. Den skal ha tilstrekkelig bredde og høyde og være utført som egen branncelle tilrettelagt for rask og effektiv rømning.

I bygget har leiligheter i 2 leiligheter i 3. etasje dels rømningsvei som innebærer at man skal krype ut et trangt skråtaksvindu, deretter ake ned langs taket og ned på altan nedenfor. Dette anføres å ikke være en tilfredsstillende rømningsvei i samsvar med forskrift. Søylor på altaner, som også utgjør rømningsvei – er heller ikke utformet på en måte som forsinkes brann-konsekvenser.

Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon om at hovedtrapp er utført i brannhemmende materialer – og hvilket vedlikehold som må gjøres for å sikre trappens eventuelle brannhemmende egenskaper. Det behøves ny brannhemmende kledning ved trapp vest og øst samt isolering av yttervegg. Rømningsveier skal ikke ha lett brennbare materialer.

Røykventilasjon i trappeganger som utgjør rømningsvei mangler.

Dører holder ikke brannkrav. Plastdører som smeltes/deformeres ved brann kan ikke inngå i rømningsveier – og vil være i strid med TEK17 § 11-9 om materialsikkerhet ved brann. Her fastsettes at «materialer og produkter skal ha egenskaper som ikke gir uakseptable bidrag til brannutviklingen.». Det samme gjelder da behov for brannhemmende kledning av trapp vest og øst samt isolering av yttervegg. Av samme grunn må en dekke bjelkelag mellom etasjer i fløy vest, og sikre brannklasse på vegger.

Det er heller ikke et tilfredsstillende permanent brannvarslersystem – men Søsterselskapet har montert midlertidig brannvarslingsystem for å avhjelpe de akutte manglene.

3.2 Konstruksjonssikkerhet – sikkerhet mot naturpåkjenninger – et bygg skal tåle regn og sjødrev

I **TEK17 § 7-1** er det krav om at byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger. **TEK17 kap 10** setter krav til grunnleggende konstruksjonssikkerhet, der konstruksjoner i byggverk skal motstå de påkjenninger de kan forventes å bli utsatt for.

Dette innebærer i praksis at konstruksjon skal utføres på en måte som tilsier at det ikke oppstår lekkasje som følge av regn og drev fra havet. I bygget og leilighetene er det en rekke lekkasjer i tak og fasade. Dette tilsier manglende konstruksjonssikkerhet. I balkongene er det svekket konstruksjon samt manglende lufting av dekke. Også her er det lekkasjer i fasade.

For tilbygget mot nordøst – i det som var Cafe Bjelland, har det vært lekkasjer helt fra tilbygget var nytt og frem til i dag. Det har ikke vært uavhengig kontroll av

3.3 Krav til heis og universell utforming

I TEK17 kap 12 er det flere bestemmelser om universell utforming – slik at bygg skal kunne brukes av rullestolbrukere og funksjonshemmede. Dette fremgår blant annet av § 12-1.

Etter TEK 17 § 12-3 er det krav om heis i bygg for publikum og arbeidsbygninger, samt for bygninger med tre etasjer eller fler som har boenhet.

I bygget er det verken heis eller utforming av dørterskler, ramper mm som er tilpasset krav om universell utforming – selv om det i rammeløvet er forutsatt samsvar med gjeldende regler.

3.4 Inneklima og helse – ventilasjon - lydkrav

TEK17 § 13-1 setter krav til at bygningen skal ha ventilasjon som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet. Dette er ikke ivaretatt i bygget – og ventilasjonsanlegg må være installert for å være i overensstemmelse med TEK17. Luftkvalitet kan også påvirkes av muggsopp og råte. I bygget er diffusjonssperre montert på feil side – noe som medfører fare for fukt og sopp. Rammeløyvet av 27.10.2023 satte krav om uavhengig kontroll av ventilasjon – men dette kan ikke ses å være utført.

TEK 17 § 13-6, med videre referanse til NS 8175:2021 setter krav til lydisolering mellom boenheter og grenseverdier for innendørs støy. Gjennomførte støymålinger viser at det fortsatt ikke er tilfredsstillende lydisolering i alle leilighetene. Vegger og dekker må utbedres. Rapport fra Multiconsult av 15.03.2022 viste at lydkrav kun var tilfredsstillt for 1 av 3 målinger mellom næringsdel i 1. etg og boenhetene i bygget. Oss bekjent er det ikke foretatt nye målinger. Det ses at kommunen i IG-vedtaket av 20.12.22 innvilget unntak fra lydkravene i TEK17. Men kommunen har ikke behandlet klagegrunnene i klage av 10.01.23, der det ble argumentert for at grunnlaget for unntak ikke var til stede. Det er også på det rene at lydmålinger kun gjelder en begrenset del av bygget.

3.5 *Energikrav*

Bærekraftig utvikling er et av plan- og bygningslovens viktigste formål. Dette gjelder både økonomisk bærekraft og miljø- og klimamessig bærekraft. Sløsing med strøm som en knapp og dyr ressurs er i dag lite akseptabelt. Dette er også reflektert i TEK 17 kap 14 som har krav til at bygg skal være utformet på en måte som tilrettelegger for forsvarlig energibruk. Paragraf 14-2 setter krav om at det netto energibehovet i bygget skal holdes innenfor de grenseverdier som angis i forskriftens tabell. Totalt netto energibehov for leiligheter i boligblokk skal ikke overstige 95 kwh/m² for oppvarmet BRA per år.

Videre fastsetter § 14-3 minimumsnivå for energieffektivitet, mens § 14-3 har krav til løsninger for energiforsyning som gjelder bygninger over 1000m² oppvarmet BRA.

Om disse kravene skulle vært imøtekommet ville dette kreve tilleggisolering av fasader og yttervegger, isolering av yttertak og tetting av utett tak over 3 etg i sørvest. Det ville også krevd installering av varmpumper. I senere vedlegg til IG-søknaden var det søkt om unntak fra energikrav underhenvisning til at ytterligere isolasjon ville nødvendiggjøre betydelig og kostbart rivningsarbeid som i betydelig grad ville redusere innvendig areal – og at grunnlag for unntak dermed var til stede. Kommunen innvilget i IG-vedtaket unntak basert på denne søknaden. Det som opplyses i søknaden er imidlertid feil. Ytterligere isolasjon ville måtte legges på utsiden av eksisterende fasade. Dette er fullt mulig å gjennomføre – og ville redusert strømbehovet vesentlig. Dette var det redegjort for i klage av 10.01.23.

4. **Klagegrunnene knyttet til vedtak om IG er ikke behandlet av kommunen**

I Søsterselskapets klage av 10.01.2023 var det som nevnt anført en rekke innsigelser mot kommunens vedtak om igangsettingstillatelse av 20.12.22, jfr s. 2-4 i klagen. Det ble anført at feil knyttet til vedtaket om igangsettingstillatelse også ville ha konsekvenser for kommunens behandling av søknad om ferdigattest. Det ble anført at ansvarlig søker ikke var kvalifisert for tiltaksklasse 2. Det ble også anført manglende kompetanse for SmartCon.

I tillegg ble det anført manglende uavhengig kontroll på konstruksjon og bygningsfysikk, jfr. SAK § 14-2.

Det ble også tatt opp at kommunens innvilgelse av unntak for energi/isolering ikke var gjort på korrekt grunnlag, og var mangelfullt saksutredet.. Likeledes at unntak for krav til lydisolering ikke var gjort på korrekt grunnlag.

Manglende uavhengig kontroll på ventilasjon ble også påpekt.

Det kan ikke ses at noen av disse forhold har vært gjort til gjenstand for saksbehandling i kommunen.

5. Videre behandling av klagen

Vi vil legge til grunn at kommunen gjennomfører befaring sammen med partene, og kommunens bygnings- og branntekniske rådgivere. Videre bør kommunen kreve redegjørelser fra de ulike ansvarlige utførende om hvordan utførelsen av bygget i virkeligheten har vært utført – og hva som er gjort for å sikre etterlevelse av plan- og bygningslov og TEK17 sine krav.

Kommunen bør kontrollere kompetansen til de ulike ansvarshavende – og vurdere om kompetansekravene mm for korrekt tiltaksklasse er oppfylt.

Samsvarserklæringene fra samtlige ansvarshavende bør innhentes fra ansvarlig søker.

Prosjekterings- og produksjonsunderlaget som de ulike ansvarlige prosjekterende har utarbeidet, og som har vært arbeidsgrunnlaget for de ansvarlige utførende, bør kreves forelagt i sin helhet. Fra de ansvarlige utførende bør kommunen be seg forelagt dokumentasjon knyttet til hvem som har stått for utførelsen og de kvalitetssikringsmekanismer som har sikret utførelse i samsvar med produksjonsunderlaget fra de prosjekterende og gjeldende byggetekniske regler. Har f.eks. ansvarlig utførende brukt egen ansatte eller innleide underentreprenører? Hvem har i praksis fulgt utførelsen av byggearbeidene?

Om inspeksjon eller stikkprøvekontroller av utførelse viser at utførelse ikke har sikret utforming av bygget samsvar med reglene, på tross av at tiltakshaver/de ansvarshavende har gått god for dette, så vil jo dette kunne påvirke troverdighetene generelt til de aktuelle ansvarshavendes erklæringer. Selv om det ikke er 1. etasje som nå er til behandling – så bør jo avsløringen av de mange grove mangler og avvik her burde innebære at kommunen vurderer om det er grunnlag for sanksjoner mot ansvarshavende som eventuelt ikke har ivaretatt sitt ansvarsområde på forsvarlig måte.

Både vårt firma og vår klient vil gjerne medvirke til videre forsvarlig oppfølging av saken.

Med vennlig hilsen/Yours sincerely

Lars Selmar Alsaker

Partner | Advokat | Attorney at Law



SANDS Advokatfirma DA

Torgallmenningen 3B | Pb. 1150 Sentrum, 5811 Bergen | Norway

T: [+47 55 30 10 11](tel:+4755301011) M: [+47 419 16 711](tel:+4741916711) S: [+47 55 30 10 00](tel:+4755301000)

sands.no [LinkedIn](#)

Fra: Lars Selmar Alsaker | SANDS

Sendt: torsdag 29. juni 2023 14:50

Til: 'postmottak@fedje.kommune.no' <postmottak@fedje.kommune.no>;

'berit.karin.rystad@fedje.kommune.no' <berit.karin.rystad@fedje.kommune.no>

Kopi: Kenneth Steffensen | SANDS <Kenneth.Steffensen@sands.no>

Emne: Klage over vedtak om utstedelse av ferdigattest - sak 18/2- 23/3164

Fedje kommune

ATT: Kommunedirektør Berit Karin Rystad

Sak 18/2 23/3164 – Klage over vedtak om innvilgelse av ferdigattest

Det vises til vedlagte vedtak av 8 . juni 2023.

Vårt advokatfirma representerer Søsterselskapet AS – som har rettslig interesse i saken.

På vegne av vår klient påklages kommunens vedtak. Klagen er rettidig. Bakgrunnen for klagen er at kommunens vedtak er basert på uriktig faktum/rettsanvendelse, og dermed også mangelfull saksutredning.

Forutsetningen for utstedelse av ferdigattest er at det foreligger sluttdokumentasjonen som skal vise at «...tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov». Det vises også til bestemmelser om FDV-dokumentasjon i lov og forskrift.

Dette innebærer at dersom det foreligger avvik fra gjeldende byggetekniske regler for de tiltak søknaden gjelder, herunder byggetekniske krav i i TEK17, så skal det ikke innvilges ferdigattest med mindre det foreligger gyldig vedtatte unntak i form av dispensasjon etter pbl. § 19-2 eller unntak vedtatt med hjemmel i pbl. § 31-4.

Det anføres at de tiltakene søknaden gjelder ikke er utført i samsvar med krav i gjeldende byggetekniske regler. Det kreves at vedtaket om ferdigattest oppheves. Dette er en fristavbrytende klage, som vil bli fulgt av et supplerende støtteskriv der klagegrunnene vil bli ytterligere utdypet. Det bes om at kommunens setter frist for slikt supplerende skriv – dog ikke tidligere enn **14.07.2023**. Dette av hensyn til ferieavvikling.

Ellers oppfattes at kommunens vedtak av 08.06.23 er et omgjøringsvedtak i forhold til kommunens ugyldige vedtak om ferdigattest datert 5. januar 2023. Sistnevnte vedtaket ble påklaget fordi det ferdigattest var utstedt på tross av en rekke avvik. Dette ble bekreftet under befaring 30.03.2023. Vi ber om at kommunen for god ordens skyld bekrefter at vedtaket av 05.01.2023 er ansett omgjort/opphevet.

Med vennlig hilsen/Yours sincerely

Lars Selmar Alsaker

Partner | Advokat | Attorney at Law



SANDS Advokatfirma DA

Torgallmenningen 3B | Pb. 1150 Sentrum, 5811 Bergen | Norway

T: +47 55 30 10 11 M: +47 419 16 711 S: +47 55 30 10 00

sands.no [LinkedIn](#)