

VESTLANDSHUS TROMSØ AS
Postboks 513
9305 FINNSNES

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-20/01278-50

Saksbehandler
Torbjørn Knutsen
+47 94793544

Dato
09.06.2023

23/6 Innlandsvegen 485 - Orientering om videre saksgang

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	23 / 6 / 0 / 0
Sakspart:	Camilla Slaatraaten
Annen interessent:	VESTLANDSHUS AS
Innsender:	CONCEPT EIENDOM AS
Hjemmelshaver:	Helge Simonsen
Hjemmelshaver:	Signar Johan Bakkeli
Hjemmelshaver:	Helen Bakkeli
Hjemmelshaver:	Eli-Synnøve Hjort Bjarnar
Tiltakshaver:	VESTLANDSHUS TROMSØ AS
Klageinstans:	STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK

Tromsø kommune viser til tidligere korrespondanse i saken om oppføring av bolig med tre boenheter på eiendommen 23/6 Innlandsvegen 485.

Sakens bakgrunn

Byggetillatelse for tiltaket ble gitt i vedtak datert 17.10.2014. Vestlandshus Tromsø AS ble i søknaden opplyst å være både tiltakshaver og ansvarlig søker, samt ansvarlig utførende for hele tiltaket og ansvarlig prosjekterende for deler av tiltaket. Vestlandshus Tromsø AS har i ettertid blitt fratatt ansvarsrett som ansvarlig søker og utførende for alle fagområder.

Kommunen har i vedtak datert 27.01.2021 gitt pålegg om å fremme ny søknad for tiltaket. Pålegget går ut på å fremskaffe manglende ansvarsretter for tiltaket ved at det fremmes en ny og komplett søknad som dekker de endringer som er gjennomført sammenlignet med opprinnelig byggetillatelse. Vedtaket følger vedlagt dette brevet.

Ny søknad ble innsendt 26.10.2022, og kommunen godkjente denne i vedtak av 25.01.2023 og ga ferdigattest i vedtak av 26.01.2023. Også i denne søknaden var Vestlandshus Tromsø AS oppført som ansvarlig utførende i gjennomføringsplanen, til tross for at foretaket var fratatt ansvarsrett for funksjonen. Ved en inkurie ble forholdet ikke oppdaget ved utstedelse av ferdigattest. På bakgrunn av dette ble sluttokumentasjonen som lå til grunn for ferdigattesten ansett mangelfull, og ferdigattesten ble således opphevet i vedtak av 27.04.2023.

Kommunens vurdering

På bakgrunn av disse forholdene vurderer kommunen at ovennevnte pålegg ikke er oppfylt. Tiltakshaver har ikke fremsatt komplett søknad om endringstillatelse med nødvendige ansvarsretter for tiltaket.

Som det fremgår av tidligere korrespondanse i saken, er det gjennom tilsyn avdekket at tiltaket er beheftet med flere vesentlige avvik på tekniske krav. Herunder nevnes følgende forhold.

- Ildsted. Feilmontering av ildsted har medført at brannvesenet har nedlagt fyringsforbud inntil avvik er utbedret.
- Takhøyde trapp. Kravet til takhøyde følger av TEK10 § 12-16 og skal iht. første ledd bokstav f være minimum 2,0 meter. Beboer har målt denne høyden til 1,77 meter.
- Terskelhøyde bad. Terskelhøyde skal maks være 25 mm, jf. TEK10 § 12-15 tredje ledd bokstav d. Under tilsyn ble terskelhøyde målt til 30 mm på det ene badet.
- Våtrom. Bad er opparbeidet med feil fall. Avviket er ikke fanget opp av foretaket selv eller uavhengig kontroll, men ble påpekt av beboer. Utbedringsforsøk er gjennomført, men det antas at opprinnelig membran stadig har feil fall. Videre er det stilt spørsmål ved utføring av membran for øvrig.

Det utelukkes ikke at det foreligger andre avvik.

Kommunen bemerker at nevnte forhold må avklares før det kan utstedes ferdigattest for boligen. Kommunen vil vurdere å gi pålegg om ferdigstilling av tiltaket dersom avvikene ikke utbedres eller avklares på annen måte.

Tiltakshaver har vist til at tingretten har tilkjent kjøper prisavslag for diverse feil og mangler ved boligen. Videre har tiltakshaver anført at kjøper av boligen selv må besørge ansvarlige foretak for gjenstående arbeider, slik at ferdigattest kan utstedes. Kommunen vurderer at forhold rundt prisavslag ved salg av boligen vil være av rent privatrettslig karakter, og at dette ikke har betydning for tiltakshavers ansvar etter plan- og bygningsloven. Det vil derfor være Vestlandshus Tromsø AS som vil være ansvarlig i den videre oppfølging av saken.

Videre oppfølging av saken

Som følge av at pålegget ikke er etterkommet, vil kommunen starte innkreving av tvangsmulkt innen kort tid.

Dersom dere har spørsmål eller innspill i saken kan disse rettes til saksbehandler på e-post torbjorn.knutsen@tromso.kommune.no eller på telefonnummer ovenfor

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen

Enhetsleder

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Torbjørn Knutsen

Rådgiver

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

23/6/0/0 Innlandsvegen 485 - vedtak med pålegg om retting og tvangsmulkt

Kopi til:

CONSEPT EIENDOM AS

Helge Simonsen

Signar Johan Bakkeli

Helen Bakkeli

Eli-Synnøve Hjort Bjarnar