

VESTLANDSHUS TROMSØ AS
Postboks 513
9305 FINNSNES

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-20/01278-69

Saksbehandler
Arnt Ronny Jakobsen
+47 94797168

Dato
16.11.2023

23/6 Innlandsvegen 485 – Vedtak – Krav om uavhengig kontroll

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	23 / 6 / 0 / 0
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

Tromsø kommune viser til forhåndsvarsel om pålegg om uavhengig kontroll i brev datert 18.10.2023. Vi kan ikke se at vi har mottatt tilbakemelding på forhåndsvarselet.

Vedtak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 24-1 første ledd bokstav b) pålegges Vestlandshus Tromsø AS å gjennomføre uavhengig kontroll av følgende forhold ved tiltaket
 - a. Utførelse av alle våtrom i boligen, inkludert tekniske rom med sluk
 - b. Fall på gulv på våtrom, utførelse og fall på membran og terskelhøyde
2. Tiltaksklasse for uavhengig kontroll settes til tiltaksklasse 1
3. Frist for gjennomføring av uavhengig kontroll settes til 15.12.2023
4. Ansvarlig for å oppfylle kravet er tiltakshaver Vestlandshus Tromsø AS

Vedtaketets nærmere begrunnelse er gitt i saksutredningen nedenfor.

Kommunen skal underrettes skriftlig med dokumentasjon på at uavhengig kontroll er utført.

Klagefristen er tre uker

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Klagefristen er på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på nytt før den sendes videre til Statsforvalteren. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen

Enhetsleder

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Arnt Ronny Jakobsen

rådgiver

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

Kopi til:

CONSEPT EIENDOM AS

Helge Simonsen

Signar Johan Bakkeli

Helen Bakkeli

Eli-Synnøve Hjort Bjarnar

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Sakens bakgrunn

Saken gjelder oppføring av bolig med tre boenheter på eiendom 23/6 Innlandsvegen 485. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket i vedtak med dato 09.11.2015.

Kommunen har mottatt melding fra beboere om at våtrom i boligen er opparbeidet med feil fall, og at dette ikke er rettet på korrekt vis. Kommunen har fått opplyst at forsøk på utbedring ble utført i 2016. Det er opplyst at fall på gulv ble korrigert, men at fall på membran ikke er endret. I tillegg har beboer påpekt at det mangler membran på tekniske rom hvor det er montert sluk, samt at bare halve veggene er kledd med våtromsplater på disse rommene.

Kommunen mottok den 02.02.2018 en kontrollerklæring fra RS-Eiendomsverdi AS for kontroll av våtrom utført den 20.05.2016. I sluttrapporten er det merket av for ingen avvik funnet.

På bakgrunn av de meldinger kommunen har mottatt angående utførelse av våtrom ble det i brev med dato 18.10.2023 varslet om at vi vurderer å stille krav om ny uavhengig kontroll av utførelsen av alle våtrom i boligen, herunder fall på gulv samt utføring av membran.

Rettslig grunnlag for krav om uavhengig kontroll

Kommunens hjemmel til å gi pålegg om uavhengig kontroll fremgår av byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3, jf. plan- og bygningsloven § 24-1 bokstav b. Fra SAK10 § 14-3 første ledd hitsettes:

«Kommunen kan etter en konkret vurdering av tiltaket stille krav om uavhengig kontroll også for forhold som ikke faller inn under § 14-2, når det på grunnlag av planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvaliteten i det ferdige byggverket.»

Kommunens vurdering

Kommunen vurderer at det i foreliggende sak er nødvendig med ny uavhengig kontroll for å sikre kvaliteten i det ferdige bygget. Mottatte meldinger med bilde av utførelse av våtrom gir grunnlag for tvil om hvorvidt byggteknisk krav er oppfylt. Tiltakshaver har ikke fremlagt dokumentasjon som i tilstrekkelig grad avklarer tvil rundt utførelsen. Kommunen finner at ny uavhengig kontroll vil kunne avklare om det foreligger avvik fra tekniske krav og omfanget av eventuelle avvik. Kontrollen vil sikre at eventuelle avvik kan utbedres på en tilfredsstillende måte og være et nødvendig steg i retning av at tiltaket kan ferdigstilles med ferdigattest.

Det er tiltakshaver som er ansvarlig for at det iverksettes kontroll, jf. SAK10 § 12-1 fjerde ledd. Kommunen finner derfor at tiltakshaver er rette mottaker av dette kravet.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen av både den opprinnelige og nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.

I søknad om tillatelse for tiltak datert 08.10.2014 er Vestlandshus Tromsø AS oppført som tiltakshaver.

Kommunen har i ettertid mottatt motstridende meldinger om hvem som er rette tiltakshaver for tiltaket. I e-post datert 17.07.2023 skriver Daniel Sierra Polanco på vegne av Concept Eiendom AS at det er Eli-Synnøve H. Bjarnar som er tiltakshaver, og ikke Vestlandshus Tromsø AS. I e-post datert 12.05.2021 skriver Johnny Viggo Bårdsen, som er daglig leder av både Concept Eiendom AS og Vestlandshus Tromsø AS, at det opprettholdes at Vestlandshus Tromsø AS er tiltakshaver. I e-post fra Bårdsen er det vedlagt brev fra Eli-Synnøve H. Bjarnar hvor Bjarnar som «byggherre og grunneier» bekrefter at Vestlandshus Tromsø AS kan signere alle dokumenter for at byggesaken kan avsluttes og at alle kostnader rundt dette skal belastes Vestlandshus Tromsø AS.

Kommunen finner at det ikke er gitt entydig melding om ny tiltakshaver for tiltaket. Kommunen forholder seg derfor til at Vestlandshus Tromsø AS er tiltakshaver og rette mottaker av pålegg fra kommunen.

Konklusjon

På bakgrunn av de forholdene nevnt ovenfor pålegges det uavhengig kontroll for å sikre at tiltaket er utført i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser.

Har dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 94797168 eller på e-post arnt.ronny.jakobsen@tromso.kommune.no.