



Brødrene Vikse As

Dato: 23.03.2023

Sundvegen 236

Dokumentnummer: 23/1553-3

4250 Kopervik

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

## Tilsynsrapport - ulovlig boenhet - gnr. 88, bnr. 19

Tiltak:		
Byggested:	88/19	
Tiltakshaver:	Brødrene Vikse As	
Ansvarlig søker:		

### Tilsynsrapport

Karmøy kommune gjennomførte tilsyn på eiendom gnr./bnr. 88/19 den 22. mars 2023. Tilsynet ble gjort i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-4 og kapittel 25.

### Deltakere på tilsynet

- Evy Johannessen, saksbehandler tilsyn
- John Karsten Vedø, saksbehandler tilsyn
- Nicholai Vikse, eier

### Informasjon om saken

Kommunen mottok kopi av en rapport angående ulovlig boenhet i underetasjen av bygget den 17.02.23, på bakgrunn av denne rapporten valgte kommunen å gjennomføre tilsyn på eiendommen.

I 2006 ble det søkt om å bruke hovedetasjen og sokkeletasjen til barnehage, dette ble innvilget med en midlertidig tillatelse til barnehage for ett år. Denne tillatelsen er gått ut på dato, og det er derfor tegningene i søknad fra 1983 (tilbygg, endring til generasjonsbolig) som er siste godkjente tegninger, og som da må legges til grunn for vurdering av om leiligheten i sokkeletasjen er godkjent eller ikke.

I 1983 ble det søkt om å bygge et tilbygg til eneboligen for å gjøre det om til en generasjonsbolig, med en leilighet på loftet og en i hovedetasjen. De to leilighetene hadde felles inngang med trapp opp til loftet i entreen.

På tegningene fra 1983 er sokkeletasjen innredet med matbod, soverom, aktivitetsrom, div og vaskerom. Sokkeletasjen var knyttet til hovedetasjen med innvendig trapp.

Sokkeletasjen har i dag kjøkken, stue, to soverom, bad, toalett og bod. Trappen opp til hovedetasjen er fjernet (kledd inn) og det er egen inngang til sokkeletasjen, så den fremstår som en egen boenhet.

Sokkeletasjen er per dags dato utleid.

Loftsetasjen var ikke tilgjengelig under tilsynet.

Det er satt opp en utvendig trapp til loftsetasjen, denne er ikke på tegningen fra 1983, da er det kun en altan der trappen går ned i dag. Loftsetasjen hadde felles inngang med hovedetasjen der det gikk trapp opp fra entreen i hovedetasjen. Den gamle innvendige trappen fra hovedetasjen er nå kledd inn som et kott med dør i

hovedetasjen, siden loftsetasjen ikke var tilgjengelig for befaring fikk vi ikke verifisert om det er åpent mellom loftsetasjen og hovedetasjen, eller om det er kledd inn slik som i sokkeletasjen. Da det nå er lagd en egen inngang opp til loftsleiligheten, fremstår denne som en egen boenhet.

Bygget fremstår i dag som et bygg med tre separate boenheter.

#### **Avvik:**

##### **1. Sokkeletasje er bygd om til egen boenhet uten søknad**

I henhold til Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d er bruksendring søknadspliktig. I tillegg står det i byggesaksforskriften § 2-2 at oppdeling av egen boenhet blir søknadspliktig når enheten har alle hovedfunksjonene for bolig, egen inngang og er fysisk atskilt fra øvrige enheter. Bruksendringen og oppdeling til egen boenhet er derfor søknadspliktig.

##### **2. Loftsetasjen er bygd om til egen boenhet uten søknad**

Siden byggetilsyn ikke fikk tilgang til loftetasjen antas det at dette er en egen boenhet da det er lagd en egen utvendig trapp og ny inngang. Dette er en søknadspliktig endring.

Siden bruksendringene er så stor og fører til nye boenheter skal søknad forestås av ansvarlig foretak i henhold til Plan- og bygningsloven § 20-3.

Ansvarlig søker kan sende inn søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Dersom det ikke søkes om å få tiltaket godkjent, må det tilbakeføres til slik det var på siste godkjente tegning.

#### **Observasjon**

1. Ene røkvarsler i sokkeletasje virket ikke, her må det byttes batteri eller varsler snarest
2. Slukkeapparat utgått på dato, det må erstattes med et nytt snarest

#### **Frist for å lukke avvik**

Frist for ansvarlig foretak å sende inn komplett søknad: **01.06.23**

Dersom kommunen ikke har mottatt søknad innen fristen vil saken bli fulgt opp som en ulovlighet i henhold til Plan- og bygningsloven § 32-1

#### **Send inn tilbakemelding**

Frist for å sende inn kommentarer/merknader til tilsynsrapporten: 13. april 2023.

Med hilsen

Evvy Johannessen  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*