



Joanne Jo Lopez Mannes

Dato: 21.09.2023

Øyavegen 44a

Dokumentnummer: 23/7757-3

4270 ÅKREHAMN

Deres referanse:

Saksbehandler: John Karsten Vedø

## Tilsynsrapport - Oppdeling av bolig i flere hybler/boenheter - gnr. 15, bnr. 738 - Slettebøvegen 79

Tiltak:	Oppdeling av bolig i flere hybler/boenheter	
Eiendom:	15/738	Slettebøvegen 79
Eier:	Joanne Jo Lopez Mannes	

Karmøy kommune gjennomførte tilsyn på nevnte eiendom den 12. september 2023. Tilsynet ble gjort i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-4 og kapittel 25. Rapport fra tilsynet følger vedlagt.

### Til stede

For eier: John Kenneth Mannes

Fra kommunen: John Karsten Vedø

### Grunnlag for tilsynet

Varslet forhold.

### Informasjon om saken

Bakgrunnen for tilsynet var en bekymringsmelding vi mottok i april 2023. Det stilles spørsmål til brannsikkerhet, at det leies ut flere hybler/boenheter m.m. Formålet med tilsynet var å se om boligens bruk samsvarer med godkjente tegninger og gitte tillatelser.

For din bolig finner vi byggetillatelse og plantegninger fra 1954, samt tillatelse til et mindre tilbygg i 1982.

Under tilsynet ble det bedt om innsyn i varselet kommunen har mottatt. Dette ligger vedlagt.

### Observasjoner under tilsynet

Boligens inndeling i 1. og 2. etasje (loft) samsvarer med søknadstegninger fra 1954/1982. Loft er utleid som egen leilighet/hybel. Den har felles inngang med leiligheten i 1. etasje. Øverst i trapperommet er det satt inn en dør mot loft. To soverom er tatt i bruk som kjøkken og stue.

I kjelleretasjen er det egen leilighet/hybel. Fra felles gang i kjeller går det trapp opp til leilighet i 1. etasje. Det som på tegningene er oppført som arbeidsrom er blitt soverom, vaskekjeller er blitt stue/kjøkken, og vedbod er blitt bad. Der det på tegningene er oppført badstu er det i dag vaskerom. Endringene er gjort for mange år siden.

## **Kommunens vurdering av forholdet**

Bruken av 1. etasje og loft er i samsvar med det bygget er godkjent til. Loft er ikke egen boenhet etter bestemmelsene i byggesaksforskriften § 2-2.

I kjeller er det foretatt bruksendring av enkelte rom, men de fleste rom i kjeller var opprinnelig tiltenkt funksjoner som i dag vurderes som hoveddel. Det som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Å endre bruken fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig, f.eks. endre fra arbeidsrom til soverom, eller fra soverom til stue/kjøkken.

I dag regnes følgende romfunksjoner som hoveddel og tilleggsdel:

- Hoveddel er oppholdsrom, soverom, kjøkken, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, badstue, trimrom, rom for kommunikasjon, inklusive trapp mellom rom som er nevnt ovenfor.
- Tilleggsdel er boder, oppbevaringsrom, tekniske rom ol.

Etter bestemmelsene i byggesaksforskriften § 2-2 er ikke leilighet/hybel i kjeller egen boenhet.

Da tegningene som var vedlagt søknaden i 1954 var standard tegninger en kunne få kjøpt, er det litt usikkert hva de ulike rommene har hatt som funksjon når boligen var ny. Med bakgrunn i romfunksjonene på søknadstegningene, er det kun badet i kjeller som har fått en søknadspliktig bruksendring fra vedbod til bad.

Det ble ikke funnet noen avvik utover at vedbod er bruksendret til bad. Det er usikkert når dette ble gjort, men det er mange år siden.

Kommunen velger å avslutte tilsynet.

## **Informasjon i matrikkelen**

Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister. Matrikkelen har informasjon om bygninger på en eiendom. Lov om egedomsregistrering (matrikkellova) krever at matrikkelen skal oppdateres når kommunen får kjennskap til at opplysningene om en bygning ikke er i samsvar med de reelle forhold. Dette gjør at matrikkelen for eiendommen kan bli endret fra «Enebolig» til «Enebolig med hybel». Dette vil eventuelt varsles.

## **Frist for tilbakemelding**

Har du merknader til tilsynsrapporten ber vi om at de sendes kommunen innen 3 uker fra du mottar rapporten.

Med hilsen

John Karsten Vedø  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

## **Vedlegg:**

Spørsmål vedr. brannsikring i leilighet