

**Frå:** Josep Gayrbekov  
**Send:** onsdag 21. september 2022 11:06  
**Til:** Beathe Nilsen  
**Emne:** SV: Sak 22/973 -22/44339 -Fyllingsnes

Hei,

Vi kan ikkje sjå ut i får teikningane at bygget har skorstein. Det stillast krav om dette i TEK § 14-4 fjerde ledd.

Skal dette førast opp?

Som dykk kan sjå ut i frå rettleiaren vurderast det ikkje som ein uforholdsmessig kostnad:

#### **5.8 Energieffektivitet**

##### **Kap. 14 Energieffektivitet**

Krav til energieffektivitet er gitt i [TEK10 kapittel 14](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål:

- Krav til energieffektivitet
- Oppføring av skorstein

##### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

###### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Å oppfylle krav til energieffektivitet (tetthet og varmeisolering), ved bruksendring av fritidsbolig til bolig vil ofte innebære en uforholdsmessig høy kostnad.

**Oppføring av skorstein er vanligvis ikke en uforholdsmessig kostnad. Kravet må oppfylles.**

###### **2. Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk**

Installering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning er tiltak som vil ha merkbar effekt

**Josep Gayrbekov** | Rådgjevar Plan og byggesak

Telefon: 56 37 56 48

Innbyggjarservice: 56 37 50 00

[www.alver.kommune.no](http://www.alver.kommune.no)



**ALVER**  
KOMMUNE

---

**Frå:** Beathe Nilsen <[beathe@reknesbyggjevarer.no](mailto:beathe@reknesbyggjevarer.no)>  
**Send:** mandag 19. september 2022 14:11  
**Til:** Josep Gayrbekov <[josep.gayrbekov@alver.kommune.no](mailto:josep.gayrbekov@alver.kommune.no)>  
**Emne:** VS: Sak 22/973 -22/44339 -Fyllingsnes

Vi søker om dispensasjon fra følgende føresegn innen § 13 Inneklima Helse grunnet uforholdsmessige kostnader:

**5.7.1 Krav til ventilasjon.**

**Begrunnelse:** Ventilasjon ivaretas med naturlig og mekanisk ventilasjon. Alle oppholdsrom og soverom har åpningsvindu. Det er mekanisk avtrekk på vaskerom og kjøkken.

### 5.7.3 Radon.

**Begrunnelse:** Det er lav grad av Radon i henhold til det Nasjonale aktsomhetskartet.

*Med vennlig hilsen  
Beathe Iren Nilsen  
Reknes Byggjeverer L.L*

Tlf : 91678445  
Hovedkontoret 56166060  
Se vår huskatalog på <http://www.mundus.no>

Følg oss på facebook  
<http://www.facebook.com/mundus.no>



---

**Fra:** Josep Gayrbekov <[josep.gayrbekov@alver.kommune.no](mailto:josep.gayrbekov@alver.kommune.no)>

**Sendt:** torsdag 15. september 2022 11:18

**Til:** Beathe Nilsen <[beathe@reknesbyggjeverer.no](mailto:beathe@reknesbyggjeverer.no)>

**Emne:** SV: Sak 22/973 -22/44339 -Fyllingsnes

Hei,

Dykk opplys at det blant anna søkjast om fråvik frå «§ 13 inneklima helse» i TEK17, men dette er ikkje spesifikt nok til at kommunen kan teke stilling til søknaden. Kapittel 13 i TEK består av totalt 15 føresegn (§13-1 til §13-15) med krav knytt til blant anna ventilasjon, termisk inneklima, radon, lyd og vibrasjon, lys, utsyn, overvann m.m.

Vi ber om at det spesifiserast om kva paragraf det søkjast fråvik frå.

Nedanfor kan dykk sjå 7 eksemplar på dei mest relevante i førehald til bruksendring (henta frå NFK sin rettleiar)

#### 5.7.1 Krav til ventilasjon

##### Kap. 13 Ventilasjon

Krav til ventilasjon er gitt i [TEK10 §§ 13-1 til 13-3](#). Det stilles krav til:

- Luftmengder
- Luftføring, luftinntak, forurensende virksomhet, omluft og materialer

Bestemmelsene er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

##### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

###### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

God luftkvalitet kan ivaretas med naturlig eller mekanisk ventilasjon. Ettersom det er krav om åpningsbare vinduer i oppholdsrom og soverom, vil kravet til god luftkvalitet kunne ivaretas med naturlig ventilasjon. Våtrom og kjøkken må ha mekanisk avtrekk (må oppfylle krav til forsert ventilasjon).

Ettersom oppfyllelse av krav til god luftkvalitet ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#). Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

Balansert ventilasjon vil være et effektivt tiltak for å redusere radon i innelufta og sikre energieffektive bygninger. Se pkt 5.7.3 og pkt. 5.8.

#### 5.7.2 Termisk inneklima

##### Kap. 13 Termisk inneklima

Krav til termisk inneklima er gitt i [TEK10 § 13-4](#). Det stilles krav til lufttemperatur i oppholdsrom. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

##### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

###### 1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader

Oppfyllelse av relevante krav til termisk inneklima innebærer ikke uforholdsmessige kostnader. Krav til termisk inneklima må oppfylles tilsvarende som for nybygg.

Ettersom oppfyllelse av krav til termisk inneklima ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#). Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk. Relevante krav må oppfylles som for nye boliger.

#### 5.7.3 Radon

##### Kap. 13 Radon

Krav til sikring mot radon i innelufta er gitt i [TEK10 § 13-5](#). Bestemmelsen om aktive tiltak er relevant ved bruksendring av fritidsbolig til bolig:

- Krav til tiltak som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>

#### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål vil det ikke være mulig å oppfylle kravene til radonsperre, med mindre fritidsboligen allerede er bygd med dette. Krav til aktive tiltak vil derimot ikke innebære uforholdsmessige kostnader og må oppfylles tilsvarende som for nye boligbygg. Slike tiltak kan være:

- Etablere utvendig radonbrønn(-er).
- Tette konstruksjoner som ligger i kontakt med terrenget, spesielt rundt gjennomføringer.
- Installering av balansert ventilasjon kan være et aktuelt tiltak når det er tilstrekkelig romhøyde for kanalføringer.

##### **2. Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk**

Forsvarlig sikkerhet er ivaretatt med aktive tiltak som sikrer at radonkonsentrasjon i inneluft ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

##### **3. Hensiktsmessig bruk**

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnyttning av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

Det vises også til [Strålevernforskriften § 6 femte ledd](#).

#### **5.7.4 Lyd og vibrasjoner**

##### **Kap. 13 Lyd og vibrasjoner**

Krav til lyd og vibrasjoner er gitt i [TEK10 §§ 13-7 til 13-11](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål:

- Lydisolasjon
- Romakustikk
- Støy fra bygningstekniske installasjoner
- Vibrasjoner

#### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

##### **1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader**

Ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål må lydklasse C oppfylles. Det vil ikke være forbundet med uforholdsmessige kostnader å oppfylle kravene til lydklasse C i samsvar med NS 8175 Lydforhold i bygninger.

Ettersom oppfyllelse av krav til lyd og vibrasjoner normalt ikke innebærer uforholdsmessige kostnader, er det ikke grunnlag for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#). Det er derfor ikke behov for vurdering av forsvarlighet og nødvendighet for å sikre hensiktsmessig bruk.

### 5.7.5 Dagslys

#### Kap. 13 Dagslys

Krav til dagslys er gitt i [TEK10 § 13-12](#). Krav til dagslys kan i henhold til preakseptert løsning verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Bestemmelsen vil være relevant ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål, kan det være vanskelig å oppfylle kravene til dagslys tilsvarende som ved nybygg. Dette gjelder spesielt for plan som ligger delvis under terreng (kjeller). For plan delvis under terreng kan derfor oppfyllelse av krav til dagslys innebære en uforholdsmessig kostnad. Dette begrunnes med at det ikke er tilstrekkelig å lage lysgraver, men at større deler av terrenget må senkes, jf. regler for beregning av dagslysflate (det er bare den delen av vinduet som ligger over lysgraven som medregnes i dagslysflaten).

##### *2. Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk*

En forsvarlighetsvurdering tilsier at det i slike tilfeller er tilstrekkelig at stue, kjøkken arbeidsrom og soverom etter en konkret vurdering i den enkelte sak kan ha dagslysflate noe mindre enn 10 %. Dagslysinnfallet bestemmes av vinduets areal og plassering, skjerming fra terreng, andre bygninger og lignende, rommets høyde og dybde samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet.

##### *3. Hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnyttning av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

### 5.7.6 Utsyn

#### Kap. 13 Utsyn

Krav til utsyn er gitt i [TEK10 § 13-13](#). I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål.

#### **Anbefaling ved bruksendring fra fritidsbolig til boligformål**

##### *1. Vurdering av uforholdsmessige kostnader*

Ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål, kan det være vanskelig å oppfylle kravene til utsyn tilsvarende som ved nybygg. Dette gjelder spesielt for plan som ligger delvis under terreng (kjeller). For plan delvis under terreng vil ofte oppfyllelse av krav til utsyn innebære en uforholdsmessig kostnad.

##### *2. Forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk*

En forsvarlighetsvurdering tilsier at det er tilstrekkelig at stue og arbeidsrom har minst ett vindu som sikrer tilfredsstillende utsyn for person som står oppreist. Dette antas normalt å være ivaretatt når rommet har minst ett vindu med underkant glassflate høyst 1,2 m over underliggende gulv. Vindu i soverom kan ha vindu der underkant glassflate er maksimum 1,4 m over underliggende gulv under forutsetning av at kravene til sikkerhet ved rømning er ivaretatt.

##### *3. Hensiktsmessig bruk*

Hensiktsmessig bruk kan begrunnes med ønske om effektiv utnyttning av eksisterende areal og mer arealeffektive byggverk.

### 5.7.7 Fuksikring

#### Kap. 13 Fuksikring

Krav til fuksikring er gitt i [TEK10 §§ 13-14 til 13-20](#). Følgende krav er relevante ved bruksendring av fritidsbolig til boligformål:

- Fukt fra inneluft (dampspærre)
- Byggfukt (uttørring av materialer og konstruksjoner)
- Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Krav til fuksikring gjelder tilsvarende for fritidsbolig som for bolig, jf. [TEK10 § 1-2 andre ledd](#) (som igjen er en videreføring av [BF 97 § 1-2 andre ledd](#)). Ettersom krav til fuksikring gjelder tilsvarende for fritidsbolig som for boligbygg, må det antas at bestemmelsen om fuksikring er ivare tatt i eksisterende bygning.

Ettersom oppfyllelse av krav til fuksikring må antas å være ivare tatt vil det ikke være behov for unntak etter [pbl § 31-2 fjerde ledd](#). Relevante krav må antas å være oppfylt.

**Josep Gayrbekov** | Rådgjevar Plan og byggesak

Telefon: 56 37 56 48

Innbyggjarservice: 56 37 50 00

[www.alver.kommune.no](http://www.alver.kommune.no)



**ALVER**  
KOMMUNE

**Frå:** Beathe Nilsen <[beathe@reknesbyggjevarer.no](mailto:beathe@reknesbyggjevarer.no)>

**Send:** onsdag 14. september 2022 09:27

**Til:** Josep Gayrbekov <[josep.gayrbekov@alver.kommune.no](mailto:josep.gayrbekov@alver.kommune.no)>

**Kopi:** Are Frøysland Grande <[are.froysland.grande@alver.kommune.no](mailto:are.froysland.grande@alver.kommune.no)>

**Emne:** Sak 22/973 -22/44339 -Fyllingsnes

Viser til mottatt mail datert 09.09.22, vedr mer informasjon i forhold til fritak fra TEK 17.

#### **Sakshistorikk:**

- **31.01.22** -Vår søknad ble sendt inn til Kommunen, oversendte også for ordens skyld avstandserklæring fra nabogrense 14.02.22 (selv om det ikke er søkt om endring av selve bygget).
- **10.06.22** -Sender mail til saksbehandler hvor jeg ber saksbehandler kontakte meg.
- **uke 24 (13-17 juni)** -Fikk tlf fra saksbehandler i hvor det ble påpekt at det måtte søkes om dispensasjon i forhold til byggegrense satt i reguleringsplan, og at det måtte sendes ut nytt nabovarsel. Første kontakt med saksbehandler var altså ca 4,5 mnd etter innsendt søknad.
- **16.06.22** -Søknad om dispensasjon fra byggegrense satt i reg. plan ble innsendt til kommunen.
- **17.06.22** -Sendte mail til saksbehandler, hvor jeg ba om bekreftelse på at saken var sendt til høring som avtalt.
- **19.08.22** – Fikk svar fra saksbehandler med bekreftelse på at sak var sendt på høring.
- **19.08.22** -Ber om tilbakemelding på hvor langt saken har kommet i Kommunens saksbehandling, og om vedtak snart vil foreligge.

- **01.09.22** -Sendte mail til saksbehandler, med kopi til postmottak og Are Frøysland Grande hvor jeg igjen etterlyser svar på vår søknad.
- **09.09.22** - Mottatt mail fra saksbehandler, hvor det her ønskes flere opplysninger vedr fritak fra TEK 17.

Og her står saken nå. Dette anser vi som en bevisst måte å dra ut saksbehandlingstiden på. Søknad ble innsendt for 7,5 mnd siden -i beste fall burde manglende informasjon vedr fritak fra TEK 17 blitt etterspurt i juni mnd når saksbehandler ba oss om å sende inn søknad om dispensasjon fra byggegrense i plan.

#### **Så til mer informasjon i forhold til fritak fra TEK 17:**

Fritidsboligen er bygget rundt 1940 tallet etter gjeldende forskrift for fritidsbolig, ble så bygget på i 1986-87 -og etablert nytt bad og vaskerom 2020-21. Dette medfører varierende forskrifter, men ifølge eier er det min 10 cm i vegger.

#### **Vi ber om fritak fra TEK 17 i forhold til:**

- § 14-2 Krav til energieffektivitet.
- § 12-1 Krav til universell utforming.
- § 13 Inneklima helse
- § SAK 10 5.2.2 Lufttetthet

Kostnaden vil være større enn nytteverdien i forhold til oppgradering til gjeldende regler i TEK 17. Vi anser det som lite hensiktsmessig å lage eget overslag over hva oppgradering av bygget til dagens krav for enebolig vil koste, men vi vil stipulere kostnaden til ca. 1,5-2 000 000.- kr.

Dette er et eldre bygg , bygget er oppført etter datidens boligstander -bygget med 10 cm isolasjon i vegger, ingen varmegjenvinner er installert. Bad er renoverert i 2020-21 etter standard for bolig etter -TEK 17.

Avløpsløsning tilfredsstillende krav til helårsbolig.  
Adkomst er fremkommelig for kommunale tjenester.

Håper nå på snarlig vedtak.

*Med vennlig hilsen  
Beathe Iren Nilsen  
Reknes Byggjevarer L.L*

Tlf : 91678445  
Hovedkontoret 56166060  
Se vår huskatalog på <http://www.mundus.no>

Følg oss på facebook  
<http://www.facebook.com/mundus.no>





---

**Fra:** Josep Gayrbekov <[josep.gayrbekov@alver.kommune.no](mailto:josep.gayrbekov@alver.kommune.no)>

**Sendt:** fredag 9. september 2022 14:37

**Til:** Beathe Nilsen <[beathe@reknesbyggjevarer.no](mailto:beathe@reknesbyggjevarer.no)>

**Emne:** SV: Sak 22/973 -22/44339 -Fyllingsnes

Hei,

Eg er i gang med saka. Ser at dykk har søkt fritak frå TEK17. Det trengs i så fall spesifisering av kva paragraf i TEK17 det søkjast fritak frå (siden vi ikkje kan gi fritak frå heile forskrifta).

For å vurdere om det er grunnlag til å gje fritak frå krav i TEK17 er det vidare naudsynt med informasjon som syner kor store avvik det er frå dei enkelte krav.

Vurdering av fritak frå TEK17 skal vurderast ut frå om oppfylling av tekniske krav vil medføre «uforholdsmessige kostnader». Det må sendast inn informasjon som syner kor store meirkostnadar det vil bli for å oppfylle aktuelle krav i TEK17, sett mot kva kostandane ville ha vore ved etablering av nybygg. Det er vidare krav om at bruksendring er forsvarleg og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Sjå plan- og bygningslova §31-2 fjerde ledd.

**Josep Gayrbekov** | Rådgjevar Plan og byggesak

Telefon: 56 37 56 48

Innbyggjarservice: 56 37 50 00

[www.alver.kommune.no](http://www.alver.kommune.no)



**ALVER**  
KOMMUNE



---

**Frå:** Beathe Nilsen <[beathe@reknesbyggjevarer.no](mailto:beathe@reknesbyggjevarer.no)>

**Send:** torsdag 1. september 2022 10:43

**Til:** Josep Gayrbekov <[josep.gayrbekov@alver.kommune.no](mailto:josep.gayrbekov@alver.kommune.no)>

**Kopi:** Are Frøysland Grande <[are.froysland.grande@alver.kommune.no](mailto:are.froysland.grande@alver.kommune.no)>; Postmottak Alver <[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)>

**Emne:** Sak 22/973 -22/44339 -Fyllingsnes

Hei.

Ber igjen om tilbakemelding på hvor langt saken er kommet i deres system -er vedtak i saken langt unna?

*Med vennlig hilsen  
Beathe Iren Nilsen  
Reknes Byggjevarer L.L*

Tlf : 91678445

Hoved kontoret 56166060

Se vår huskatalog på <http://www.mundus.no>

Følg oss på facebook

<http://www.facebook.com/mundus.no>



---

**Fra:** Beathe Nilsen

**Sendt:** fredag 19. august 2022 08:29

**Til:** Josep Gayrbekov <[josep.gayrbekov@alver.kommune.no](mailto:josep.gayrbekov@alver.kommune.no)>

**Emne:** Sak 22/973 -22/44339 -Fyllingsnes

Hei.

Har fått noen tlf fra tiltakshaver som ønsker tilbakemelding på hvor langt saken har kommet, og når vi kan påvente svar fra dere -er vedtak på saken langt unna?

*Med vennlig hilsen  
Beathe Iren Nilsen  
Reknes Byggjeverer L.L*

Tlf : 91678445

Hoved kontoret 56166060

Se vår huskatalog på <http://www.mundus.no>

Følg oss på facebook

<http://www.facebook.com/mundus.no>

