



BOLIGPRODUSENTENE

Miljø- og kvalitetsforum 1-2026

3. Mars 2026

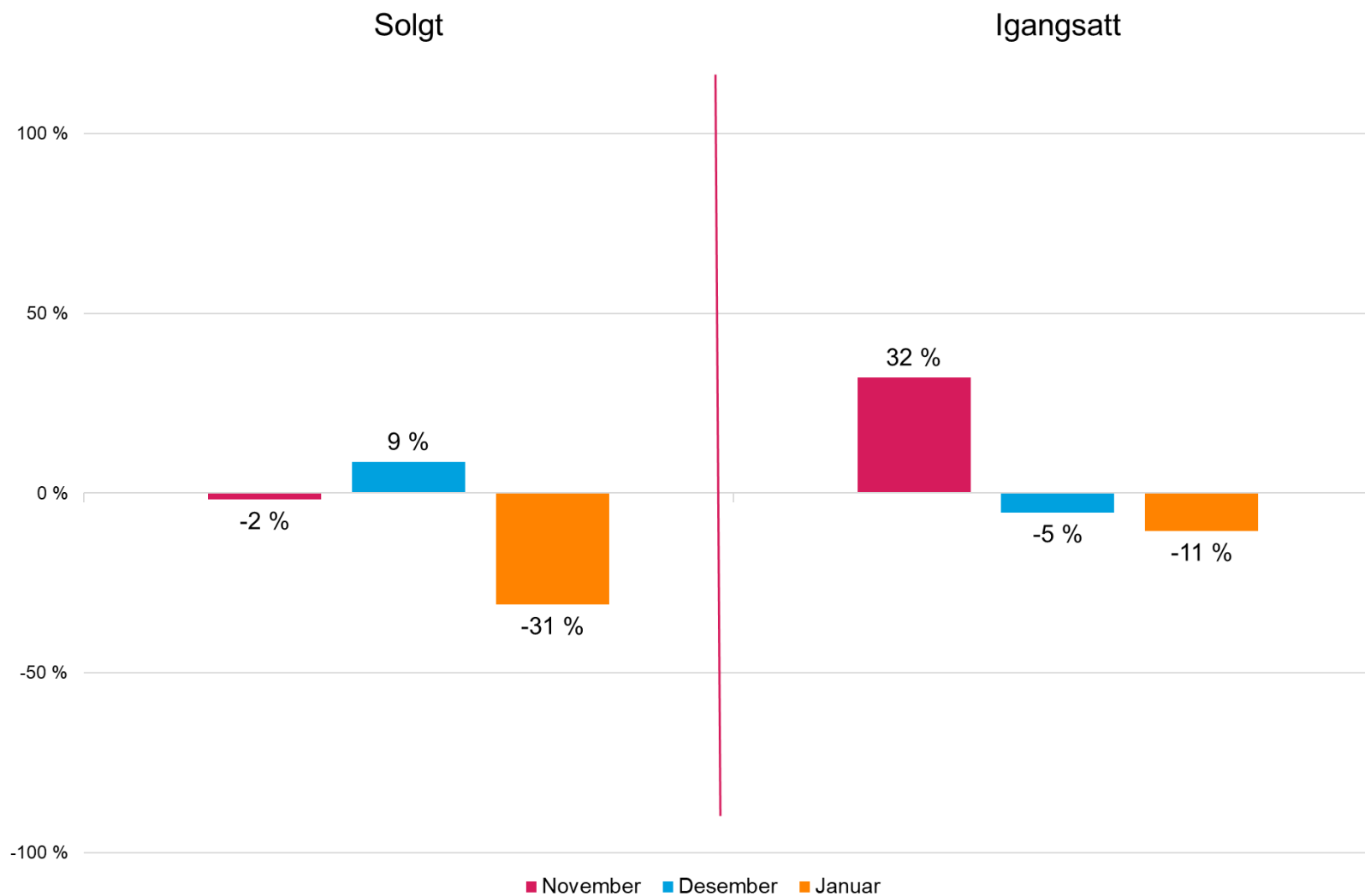
Morten Meyer

Tema for dagens møte

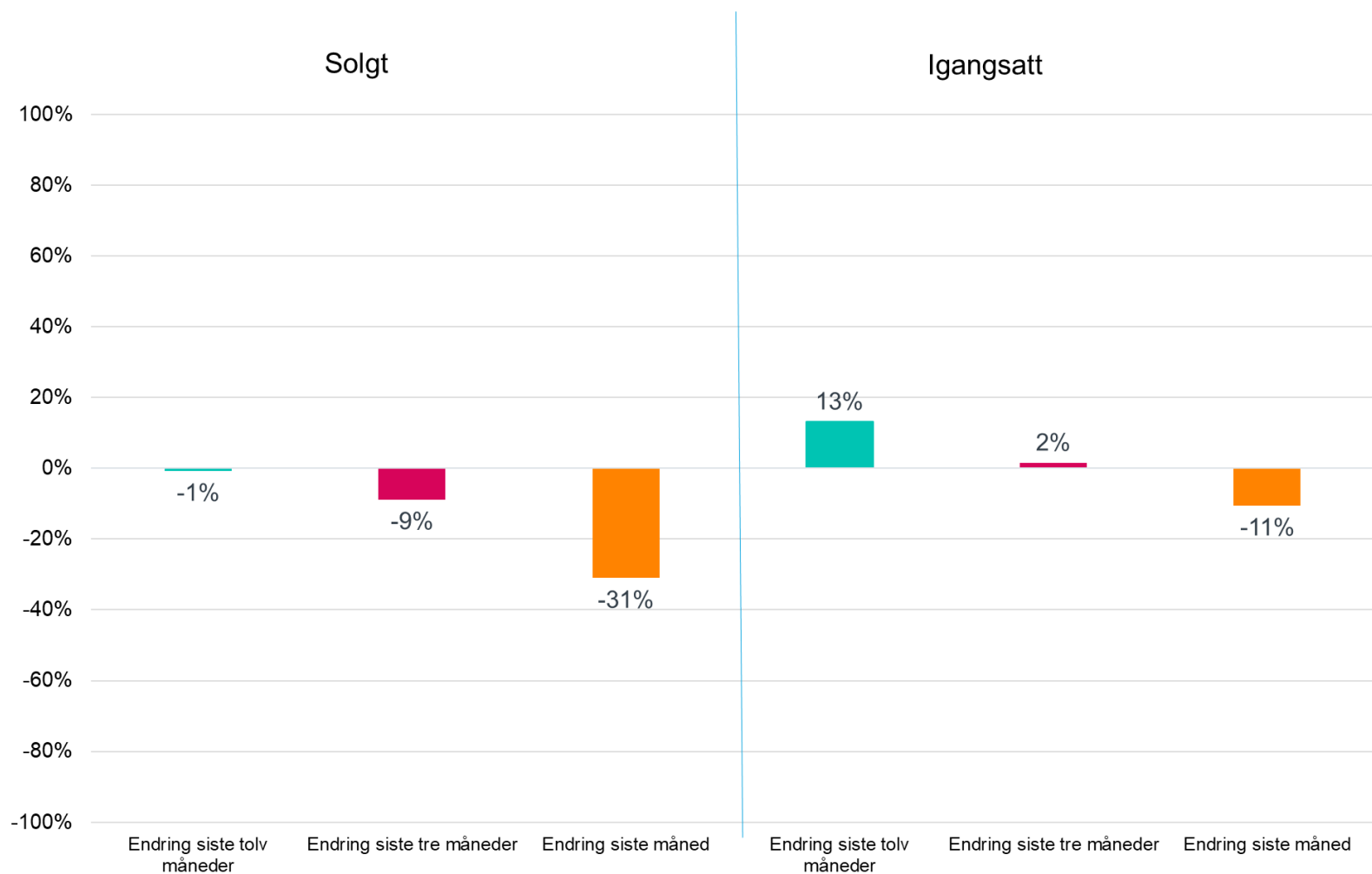
1. Markedstall med politisk vurdering – Lars Jacob
2. Boligkonferansen 2026 og send inn kandidater til årets boligprosjekt
3. Status for tiltak for raskere plan- og byggesak og økt boligbyggingen - Marita
4. Nå på høring om endringer i teknisk forskrift – Lars:
 - klimakrav i byggeteknisk forskrift
 - endringer i energikrav
5. Oppdateringer i Boligprodusentenes Styringssystem – Morten
6. Hendelseskatalog for HMS – ny bransjenorm, status – Morten
7. FDV-pakken – Morten
8. Ny NS 3600: 2025 Teknisk tilstandsvurdering for bolig - Morten

1 Markedstall – politisk vurdering

Endring salg og igangsetting tre siste mnd.

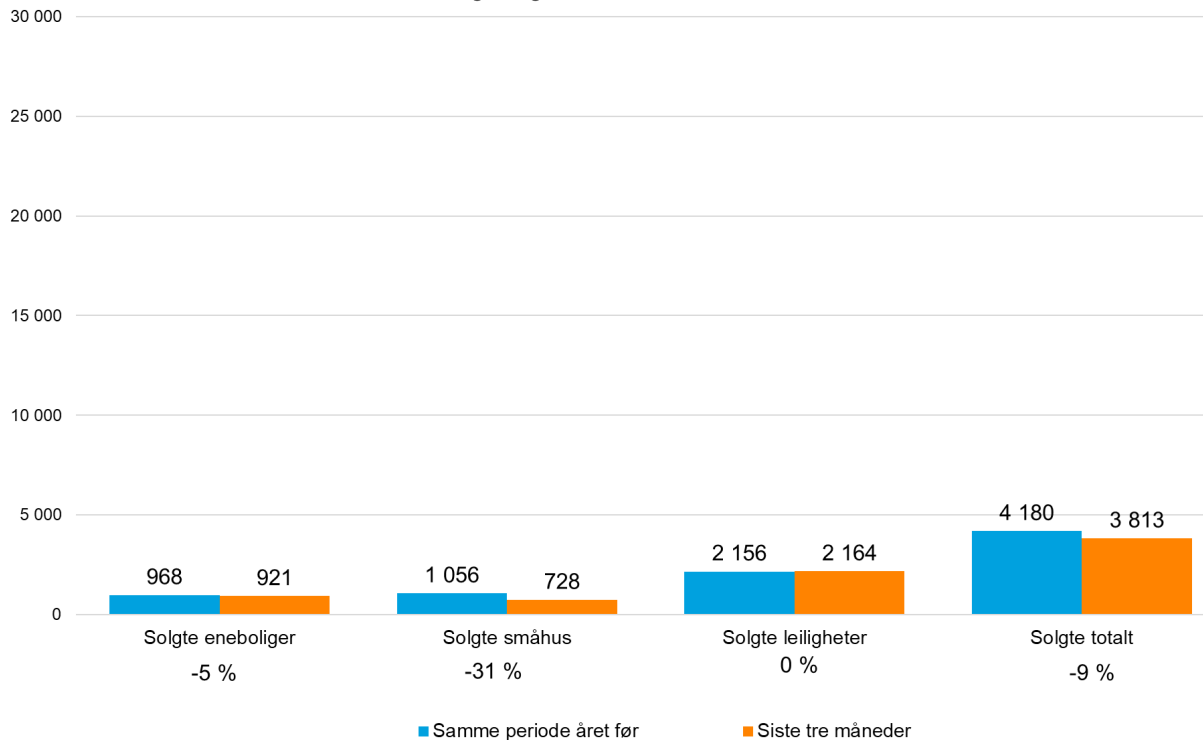


Endring salg og igangsetting siste tolv måneder, siste tre måneder og siste måned

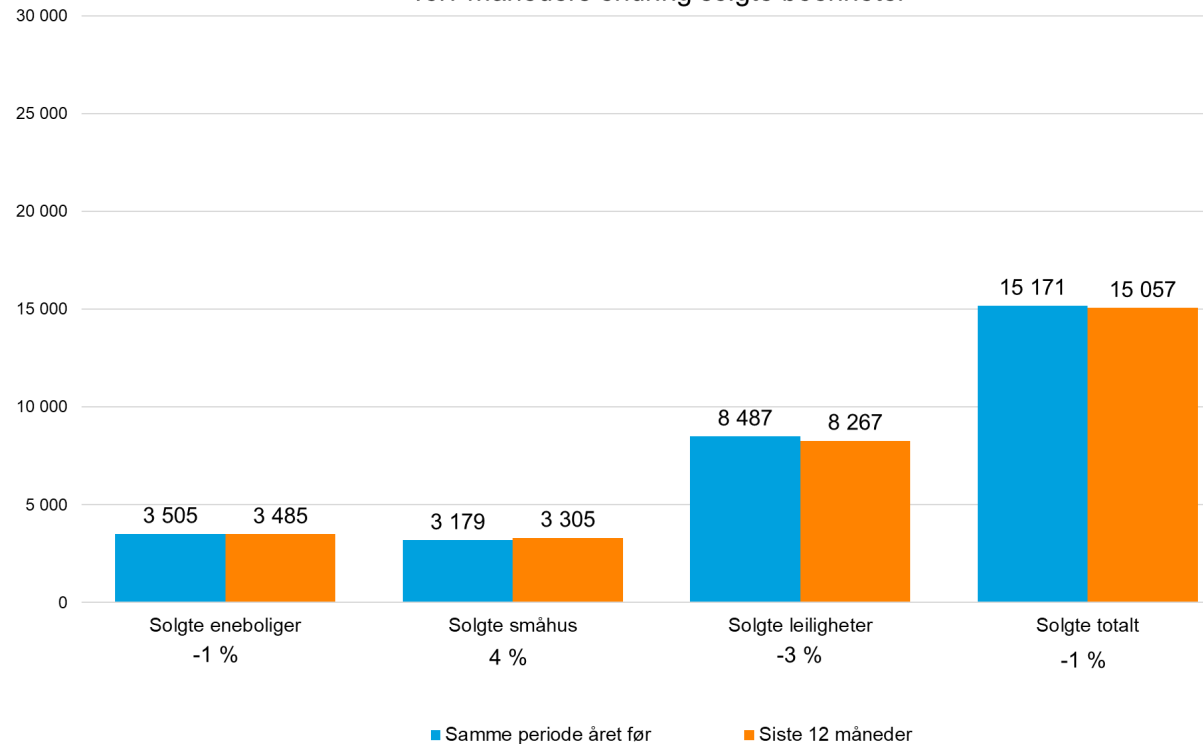


Salg, endring pr. boligtype siste tre måneder og siste tolv måneder

Endring solgte boenheter siste tre måneder

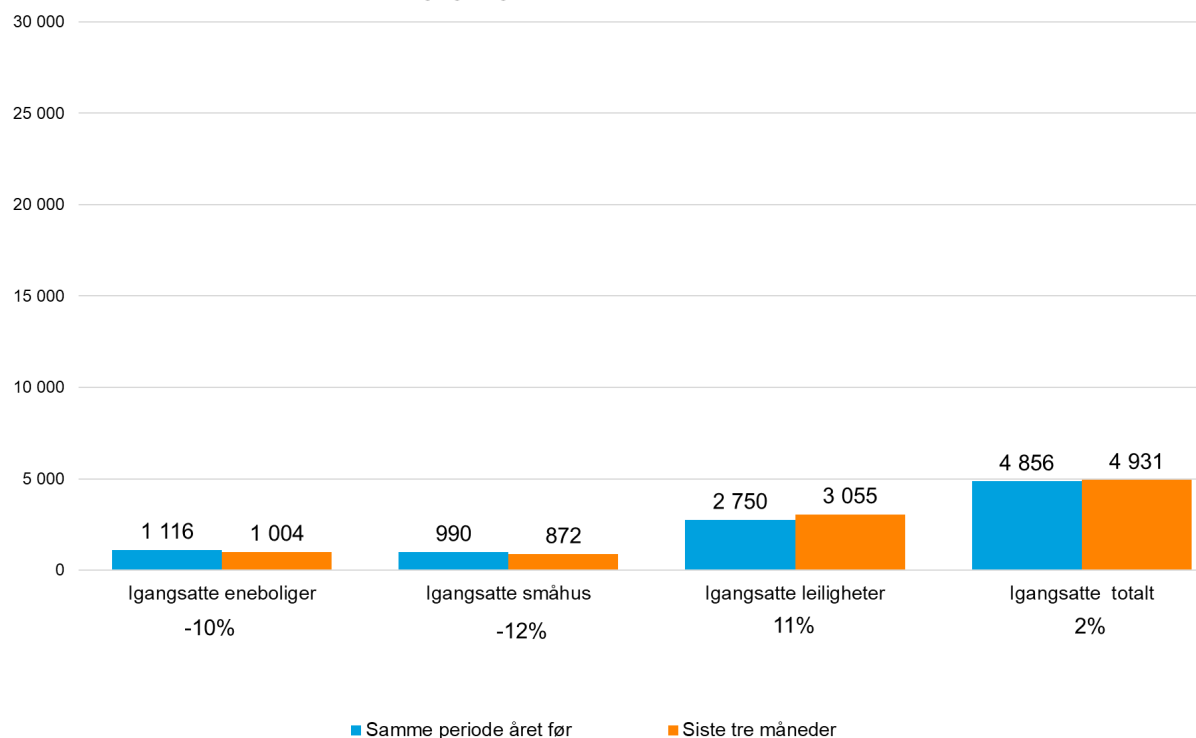


Tolv måneders endring solgte boenheter

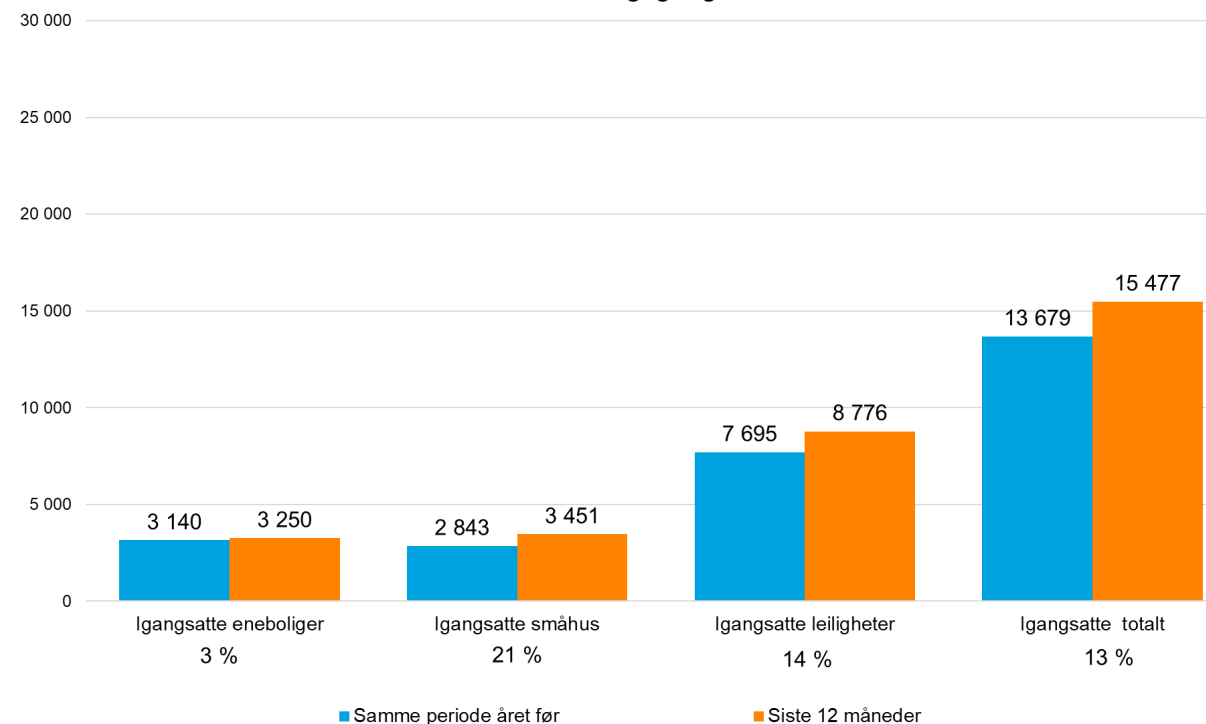


Igangsetting, endring pr. boligtype siste tre måneder og siste tolv måneder

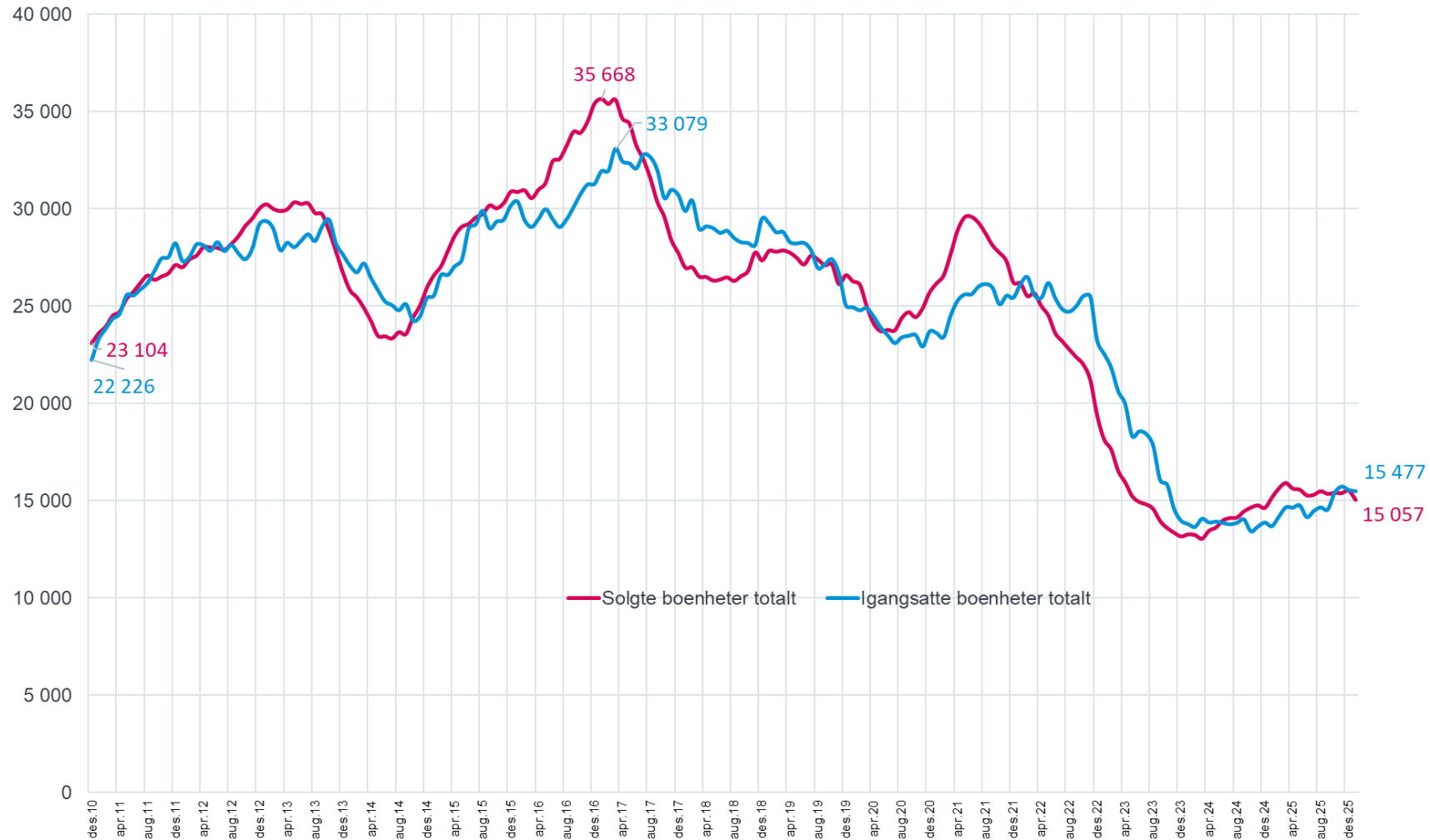
Endring igangsatte boenheter siste tre måneder



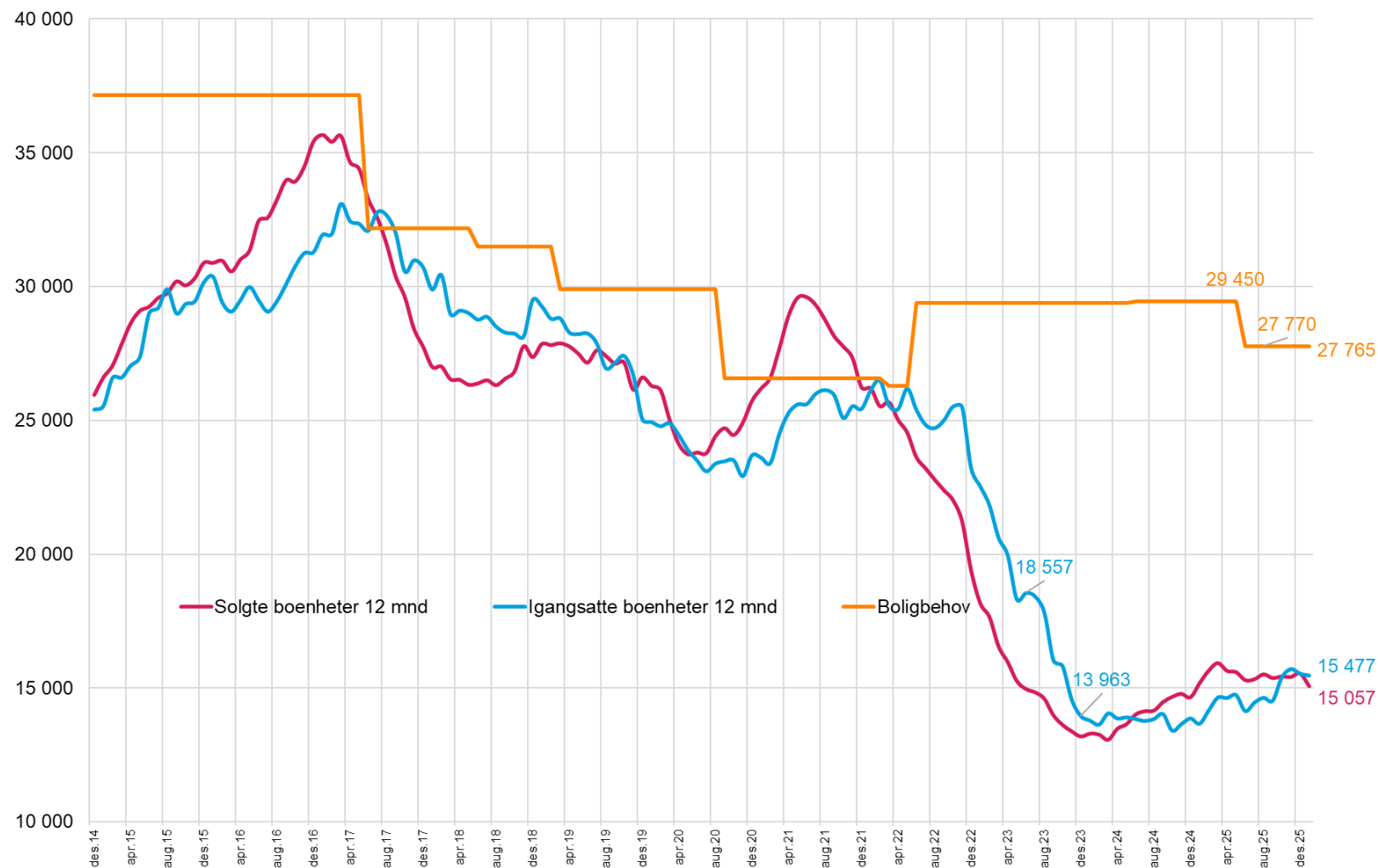
Tolv måneders endring igangsatte boenheter



12-måneders rullerende salg og igangsetting

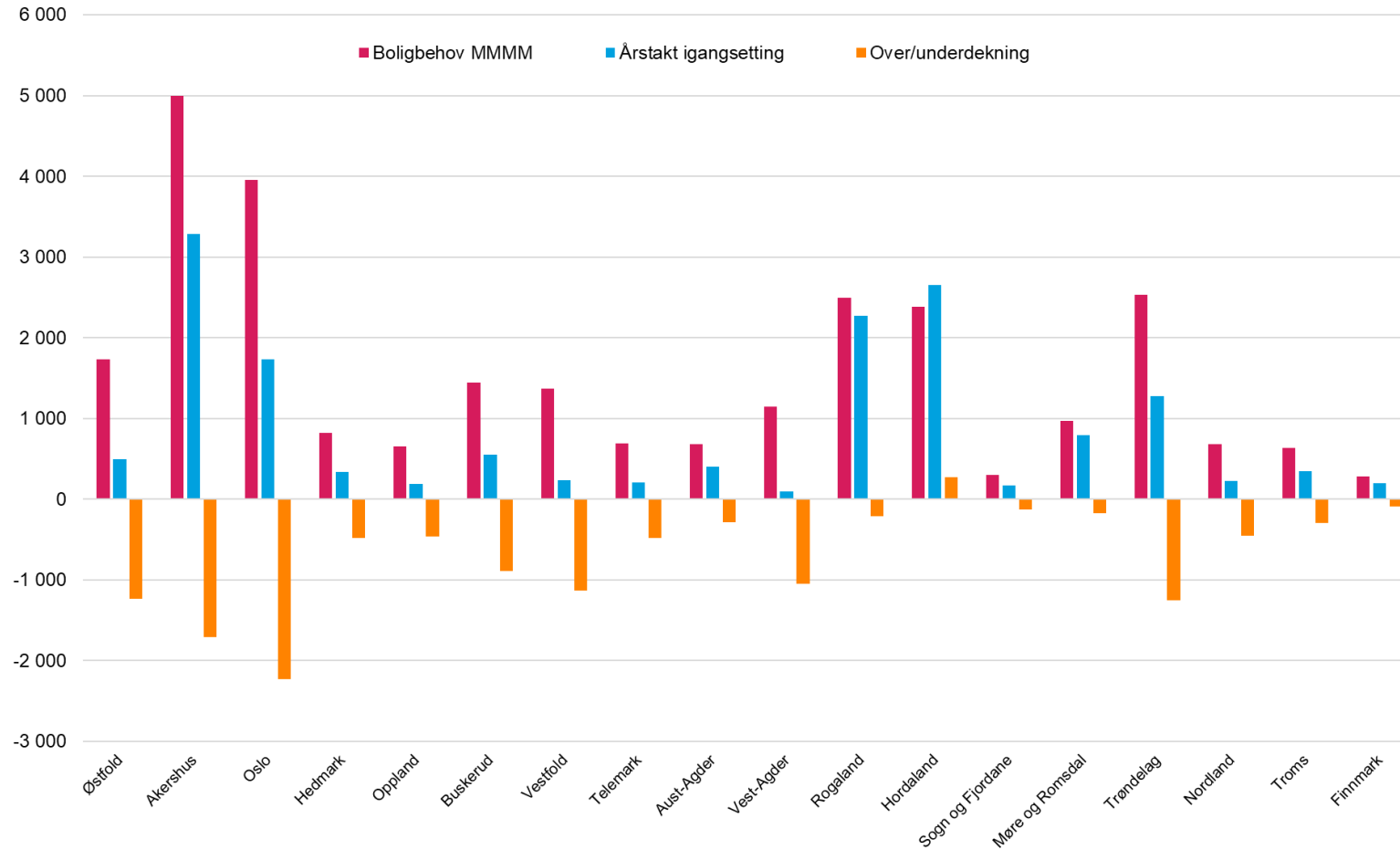


Boligbehov vs. salg og igangsetting



Framtidig boligbehov og tilførsel

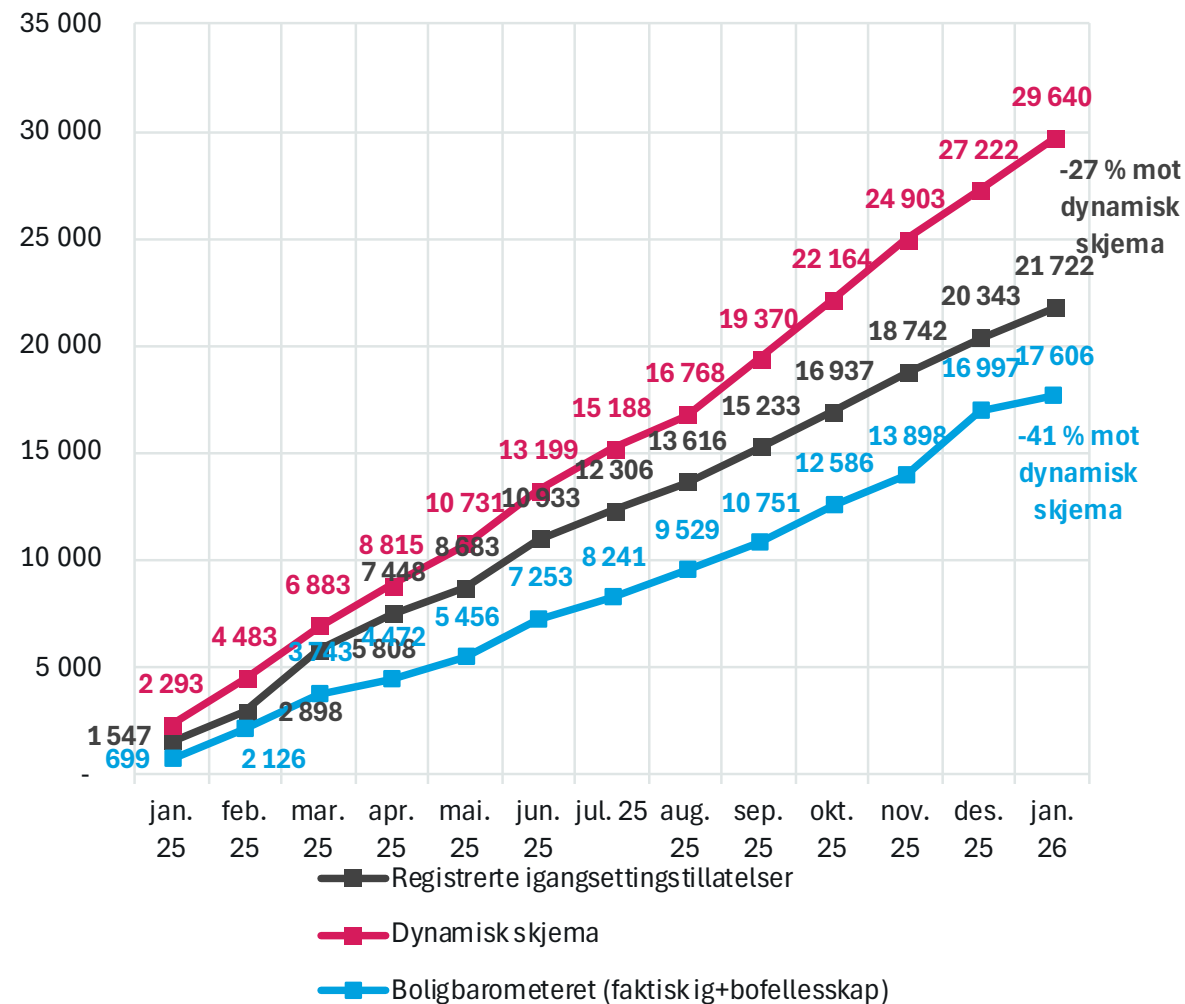
Årstakt igangsetting sammenlignet med gjennomsnittlig årlig boligbehov neste 5 år (2025-2029)
(basert på MMMM for befolkningsendring/27 765 i årlig boligbehov)



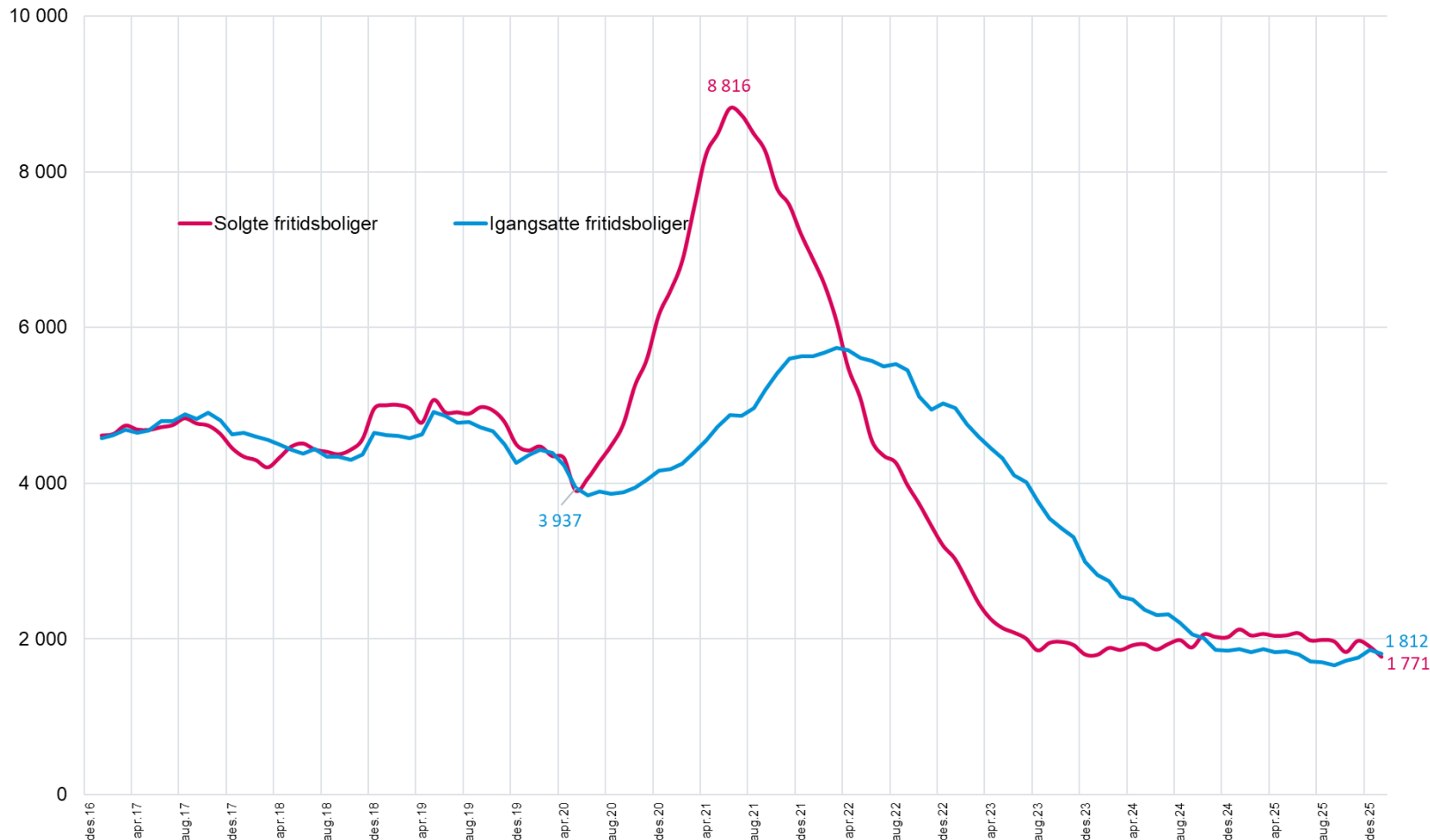
Mot 130 000 boligenheter innen 2030 – akkumulert

Boliger - igangsetting, akkumulert

Igangsetting vs. dynamisk skjema for å nå 130.000 boliger



12-måneders rullerende salg og igangsetting fritidsboliger



Solgte:

12 mnd. endring solgte
fritidsboliger: -17 %

Antall solgte fritidsboliger siste 12
måneder: 1771

Igangsatte:

12 mnd. endring igangsatte
fritidsboliger: -3 %

Antall igangsatte fritidsboliger
siste 12 måneder: 1 812

Markedsituasjonen – Ny nedtur

- Trendskift?
- Boligkrisen inn i sitt fjerde år
- Bygges ikke boliger som folk har råd til
- Storbyer preges av investorer og salg av eksisterende utleieboliger
- 2026 vil bli krevende
 - Rentenedgang hjelper bare litt
 - Lav lønnsomhet
 - Lav egenkapital
 - Nedbemanning



Årsaker til svikt i nyboligmarkedet

Nye boliger er blitt for dyre:

- Inflasjon og økte materialkostnader
- Finanskostnader
- Overregulering
- Nye, fordyrende krav

Forbrukere låner mindre:

- Høyere rente
- Forbrukerforventninger

Svekket egenkapitalsituasjon hos utbyggere:

- Strengere krav for å få byggelån
- Sliter med å stille garantier
- Mangler kapital til investeringer og nye prosjekter



Tiltak for å få fart på boligbyggingen

- Gjennomføre 72 tiltak – prioriter de som virker raskt
- Husbanken
- Infrastrukturkostnader er kostnadsdrivende
 - Mulighet for statlig tilskudd
- Justering av utlånsforskriften
 - Betjeningsevne
 - Hensynta lavere drift og vedlikeholdsutgifter for nye boliger
- Skatte- og avgiftspolitikken
- Innovasjon og effektivisering i bransjen



Husbanken – Tom på en uke!

	2024		2025		2026	
	Søknad	Tilsagn	Søknad	Tilsagn	Søknad	Tilsagn
Antall boliger	5 703	3 858	5 553	3 546	5 370	741
Beløp	19,2 mrd	11,3 mrd	19,8 mrd	13,8 mrd	18,4 mrd	2,1 mrd

- Ble brukt aktivt under finanskrisen og 80-90-tallet
- Lån til alle som oppfyller vilkårene
- Økte byggekostnader (+ 1 mill kr) gir færre boliger nå
- I 2014 ble det gitt lån til over 9 500 boliger (ikke krise da)

Enklest: Ikke innfør nye fordyrende krav!

Positivt:

- Signaler om oppfølging av 72 tiltak
- Tydelig føring til kommunene om hvilke krav kommunene kan stille og ikke stille – brev 15. sept 25
- Oslos mål om 3 års planbehandling



Negativt:

- Strengere energi- og klimagasskrav i TEK
- Tilfluktsrom i nye boligprosjekter
- Innstramming i Husbankens lån til boligkvalitet
- Myrforbud
- Konsekvensutredning av natur og miljø for boligprosjekter
- Arealavgift
- Utslippsfrie byggeplasser (Oslo)
- Osv., osv.

2. Boligkonferansen 2026 og send inn kandidater til årets Boligprosjekt

Bolig for alle - eller bare for noen?



2026 | 19.MAI
BOLIGKONFERANSEN

- Boligkonferansen gjennomføres 19. mai
- Meld dere på før 1. april og få kr 500.- i tidligrabatt
- <https://www.boligprodusentene.no/boligkonferansen/>

Send inn kandidater til årets boligprosjekt



Forbildeprosjekter med flest mulig av følgende kvaliteter:

- Standardisering og byggekostnader
- Bærekraft og bokvalitet
- Særpreg og nyskaping?

- Alle prosjekter som fikk brukstillatelse/ferdigattest i 2025 kan nomineres
- Frist for å sende inn kandidater er 10. april
- Vinnerne kåres under festmiddagen på Boligkonferansen 19. mai
- <https://www.boligprodusentene.no/artikkelarkiv/2026/send-inn-kandidater-til-arets-boligprosjekt-20262/>

3. Status for 72 tiltak for raskere plan- og byggesak som skal gi økt boligbygging

Vi har hatt møte med statsråden og skal ha med KDD

- Det er viktig at det igangsettes tiltak som kan gi effekt raskt

Arbeidsgruppen for raskere plan- og byggesak – arbeidet godt sammen raskt!

- Men 9 måneder siden 72-tiltak ble overlevert
- Prioritere tiltak som kan virke raskt
 - TEK: Støy (T-1442), dagslys, lyd, MUA++
 - Plan: samordning av sektormyndigheter, fremdriftsplan for plansaker, mindre endring av reguleringsplan, ikke TEK-krav i plan ([Sverige egen bestemmelse i lov](#))
 - Infrastrukturkostnader: Momsrefusjon, presisering av gjeldende rett for utbyggingsavtaler, kommuner må ta i bruk grunneierfinansiering, statlig tilskudd
 - Byggesak: Ikke nullstill saksbehandlingstid



BOLIGPRODUSENTENE

Prioriterte tiltak – lengre sikt

Forenkling av planprosesser

- Plan 1-1: Utarbeide standardiserte planbestemmelser, maler og retningslinjer for kommunene.
Effekt: Mindre variasjon, enklere prosesser.
- Plan 1-2: Revisjon og forenkling av statlige føringer og veiledninger.
Effekt: Reduserer detaljstyring
- Plan 3-2: Tidsfrist for behandling av plansaker – maks 3 år fra oppstart til vedtatt plan
Effekt: Sikrer raskere planprosesser
- Plan- 6-4: Testing av ordning for «rett på byggesak»
- Effekt: Forenkling, raskere prosesser og bedre ressursutnytting

Samordning med sektormyndigheter

- Plan 2-1: Begrense og samordne uttalelser og innsigelser fra sektormyndigheter
Effekt: Mindre konflikter og raskere avklaringer
- Plan 2-2: Utbygger skal kunne delta i forhandlinger med innsigelsesmyndighet
Effekt: Mer effektiv dialog og løsning av uenigheter

Byggesak 2-1: Ingen nullstilling av saksbehandlingstid ved utsendelse av manglebrev

Byggesak 4-1: Økt bruk av digitale løsninger for søknadsbehandling og dokumentasjon
Effekt: Kortere behandlingstid

TEK

- TEK 4 – Endre tilgjengelighetskrav
 - innføre krav om snusirkel på 1,3 m for inngangsplanet i nye boliger
 - mer arealeffektive boliger med bedre planløsning
- TEK 6 – Lempe krav til lydisolasjon
 - gjelder mellom felles korridor/svalgang og stue/kjøkken
 - reduserer byggekostnader og gir mer fleksible løsninger
- TEK 8 – Fjerne krav om forsert ventilasjon på bad
 - gjelder preakseptert ytelse i TEK17 § 13-2
 - forenkler tekniske løsninger og reduserer kostnader
- TEK 12 – Tillate brannoppstilling på offentlig areal
 - spesifisere i TEK
 - øker mulighetene for fortetting og transformasjon

Fremdrift og samarbeid

- Vi er i fjerde året med krise, og situasjonen er svært krevende
- Boligkrisen er nå! Og det tar tid før tiltak har effekt.
- Viktig med rask fremdrift
- På tilbudssiden - vi kan bistå med det meste!
- Vi sprer informasjon til bransjen



4. Nå på høring endringer i teknisk forskrift

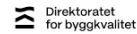
- Klimagasskrav
- Energikrav

TEK17 – to høringsforslag:

- nye energikrav (kap 14)

- nye klimagasskrav (kap 17)

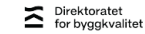
Høringsfrist **5. mai 2026**



Høringsnotat om endringer i energikrav i byggteknisk forskrift

Forslag til endringer i byggteknisk forskrift (TEK17)
kapittel 14 Energi

Dato: 05.02.2026



Høringsnotat om om klimakrav i byggteknisk forskrift

Forslag til endringer i byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 17
Klima og livsløp og byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5
Søknad og dokumentasjon, kapittel 8 Ferdigstillelse og kapittel
12 Ansvar

Dato: 05.02.2026

Kapittel 14. Energi

Gjeldende bestemmelse	Forslag til ny bestemmelse
§ 14-1. Generelle krav	§ 14-1. Generelle krav
(1) Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forvarlig energibruk.	Bestemmelsen videreføres uendret
(2) I energikravene gjelder for bygningens oppvarmede bruksareal (BFA).	Bestemmelsen videreføres uendret
(3) U-verdier skal beregnes som gjennomsnitt for de ulike bygningdelene.	Bestemmelsen videreføres uendret
(4) I en bygning eller del av en bygning som skal holde lav fremside-temperatur, gjelder ikke energikravene dersom energibehovet holdes på et forsvarlig nivå.	(4) I en bygning eller del av en bygning der blåstet temperatur er mindre 15 °C i oppvarmingsperioden, gjelder ikke energikravene dersom energibehovet holdes på et forsvarlig nivå.
(5) Dersom kravene i dette kapittel ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og arkitektoniske verdier, gjelder kravene så langt de passer.	Bestemmelsen videreføres uendret
(6) Delegerert kommisjonsforordning 2019/2014 om utfylling av Europaparlamentets og rådets direktiv 2010/31/EU om bygningers energyleves gjennom fastsettelse av en ramme for sammenligningsmetoder for beregning av kostnadsoptimale nivåer for minimale U-verdier i bygningens og bygningselementers energileve, som innført i EØS-avtalen vedlegg IV nr. 17a, gjelder som forskrift. Delegerert kommisjonsforordning gjelder med tilpasningene som følger av vedlegg IV, protokoll 1 til avtalen og avtalen for øvrig.	Bestemmelsen videreføres uendret

Vedlegg til høringsnotat: Forskriftsspeil byggteknisk forskrift kapittel 14 Energi

Energi – kap. 14:
*Forskriftsspeil som sammenstiller gjeldende
krav og foreslåtte nye krav*



BOLIGPRODUSENTENE

Oppsummering – forslag nye energikrav

Forslag	Merknad
§ 14-1 Generelle krav	Beholdes tilnærmet uendret
§ 14-2 Krav til energieffektivitet	
Alternativ 1:	
(1) a. Rammekrav vektet levert energi	Erstatter dagens rammekrav (netto energibehov).
(1) e. Minimumskrav varmetap	<u>Nytt krav:</u> Tilfredsstille gitte energitiltak knyttet til klimaskjerm, med mulighet for omfordeling av varmetapet
Alternativ 2 (kun småhus):	
(2) Energiltaksmodell	Viderefører dagens energiltaksmodell for boliger, men med skjerpede og nye tiltak, og begrenset til småhus
§ 14-3 Minimumsnivå for energieffektivitet	Beholdes uendret
§ 14-4 Krav til løsninger for energiforsyning	Beholdes tilnærmet uendret
§ 14-5 Unntak og krav til særskilte tiltak	Gjelder bygninger under 70 m ² oppv. BRA, fritidsboliger inntil 150 m ² oppv. BRA og laftebygninger. Beholdes tilnærmet uendret, men skjerping av U-verdikrav til vinduer - fra 1,2 til 0,8 W/(m ² K)
§ 14-6 Krav for eksisterende bygninger	<u>Nytt krav:</u> Gjelder for tiltak i eksisterende bygninger som ikke er hovedombygging



Forslaget henviser til ny NS 3031:2025

Ny beregningsmetodikk

- dynamiske beregninger med timesverdier
- mer vekt på tekniske installasjoner
- normativt tillegg A med inndata for standardiserte energiberegninger opp mot forskriftskrav
- energibehovet beregnes med lokalt klima
 - normativt tillegg U gir metode for klimakorreksjon, slik at beregnet, årlig energibehov kan sammenliknes med krav i TEK og energimerkeordningen

Resultatene fra NS 3031-beregninger gir både:

- årlig energibehov med lokalt klima
- årlig energibehov som er klimakorrigert til "standard"-klima

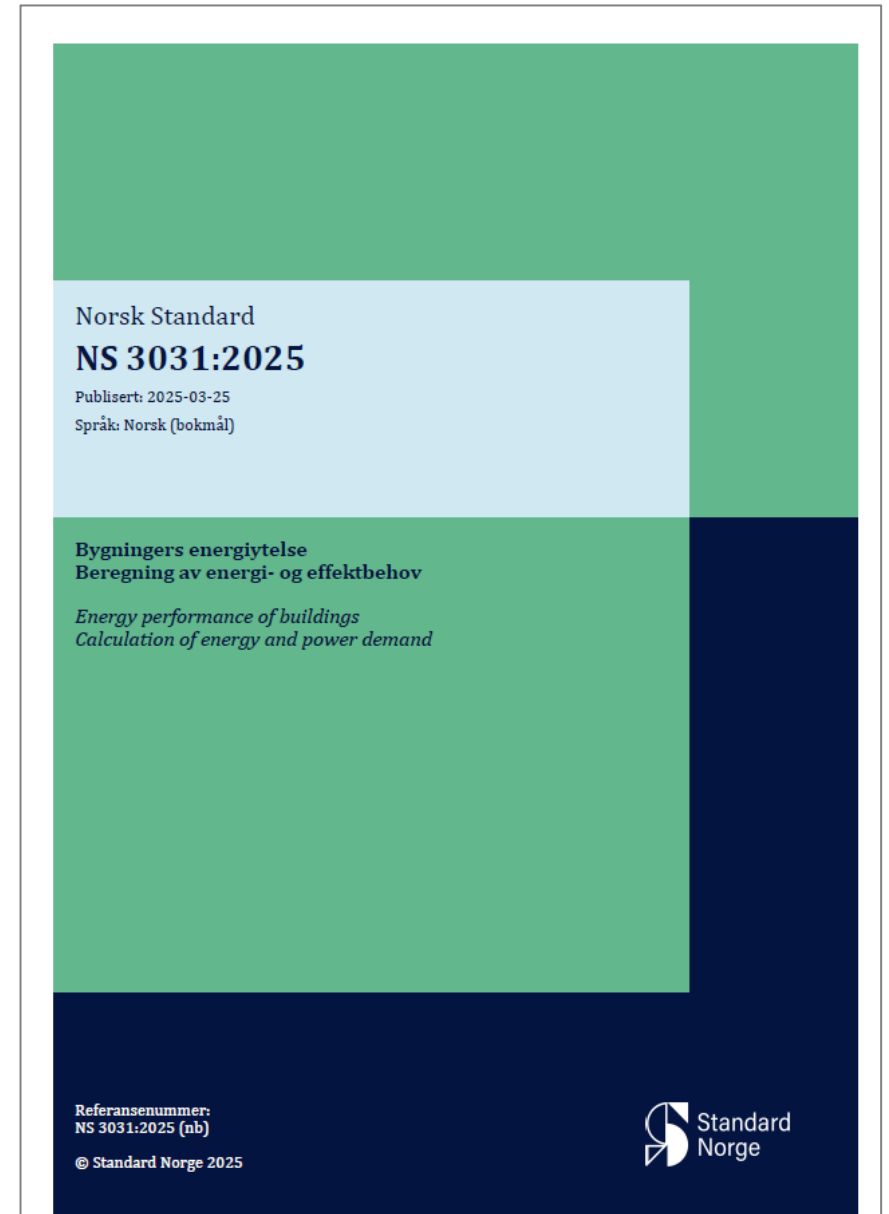
Konsekvenser:

Ny standard med ny beregningsmetodikk gjør at de prosjekterende må ta i bruk nye versjoner av energisimuleringsprogrammene

- TEK-sjekk til SINTEF kommer ikke i ny versjon
- Alle blir i praksis nødt til å bruke SIMIEN-PRO



BOLIGPRODUSENTENE



Oppsummering – forslag nye energikrav

Forslag	Merknad
§ 14-1 Generelle krav	Beholdes tilnærmet uendret
§ 14-2 Krav til energieffektivitet	
Alternativ 1:	
(1) a. Rammekrav vektet levert energi	Erstatter dagens rammekrav (netto energibehov).
(1) e. Minimumskrav varmetap	<u>Nytt krav:</u> Tilfredsstille gitte energitiltak knyttet til klimaskjerm, med mulighet for omfordeling av varmetapet
Alternativ 2 (kun småhus):	
(2) Energiltaksmodell	Viderefører dagens energiltaksmodell for boliger, men med skjerpede og nye tiltak, og begrenset til småhus
§ 14-3 Minimumsnivå for energieffektivitet	Beholdes uendret
§ 14-4 Krav til løsninger for energiforsyning	Beholdes tilnærmet uendret
§ 14-5 Unntak og krav til særskilte tiltak	Gjelder bygninger under 70 m2 oppv. BRA, fritidsboliger inntil 150 m2 oppv. BRA og laftebygninger. Beholdes tilnærmet uendret, men skjerping av U-verdikrav til vinduer - fra 1,2 til 0,8 W/(m2K)
§ 14-6 Krav for eksisterende bygninger	<u>Nytt krav:</u> Gjelder for tiltak i eksisterende bygninger som ikke er hovedombygging



§ 14-2 (1) a. Rammekrav – vektet levert energi

Vektingsfaktorer

d. Levert energi skal vektes med følgende vektingsfaktorer per energibærer:

Tabell: Vektingsfaktorer

Energibærer	Vektingsfaktor
Elektrisitet	1,00
Fjernvarme	0,45
Fjernkjøling	0,45
Biobrensel	0,45
Øvrige	1,00
Energi eksportert	0

Forslag til ny bestemmelse

§ 14-2. Krav til energieffektivitet

(1) Bygningen skal oppfylle krav gitt i bokstav a til e.

a.

Tabell: Energirammer

Bygningskategori	Totalt vektet levert energi [kWh/m ² oppvarmet BRA per år]
Småhus	60 + 1600/(antall m ² oppvarmet BRA)
Boligblokk	61
Barnehage	Kommer senere
Kontorbygning	65
Skolebygning	Kommer senere
Universitet/høyskole	Kommer senere
Sykehus	Kommer senere (x)
Sykehjem	Kommer senere (x)
Hotellbygning	Kommer senere
Idrettsbygning	Kommer senere
Forretningsbygning	Kommer senere
Kulturbygning	Kommer senere
Lett industri/verksted	Kommer senere (x)



BOLIGPRODUSENTENE

§ 14-2 (1) a. Rammekrav – vektet levert energi

Fjerning av "buffere"

Kravene til dagens energirammer i byggeteknisk forskrift er basert på beregninger etter NS 3031:2014. Disse beregningene ble gjort for modellbygg med spesifikke egenskaper for bygningskropp og tekniske anlegg. Beregningene inkluderte beregningsmessige spillerom eller «buffere», som nå foreslås fjernet ved beregning av de nye energirammene.

Dette gjelder:

- Avrunding av energirammekrav
- Skifte av belysningsteknologi
- Minste tillatte luftmengde utenfor driftstid
- Minste tillatte luftmengde i driftstid for konstant ventilasjon
- Minste tillatte luftmengde i driftstid for behovsstyrt ventilasjon og udokumenterte materialer

Gjeldende rammekrav i § 14-2 er avrundet oppover til nærmeste 5 kWh. Dette gir en gratis "avrundingsgevinst" 2,5 kWh/m² for småhus og 3,2 kWh/m² for boligblokker.

Høringsforslaget fjerner denne bufferen

Forslag til ny bestemmelse

§ 14-2. Krav til energieffektivitet

(1) Bygningen skal oppfylle krav gitt i bokstav a til e.

a.

Tabell: Energirammer

Bygningskategori	Totalt vektet levert energi [kWh/m ² oppvarmet BRA per år]
Småhus	$60 + 1600/(\text{antall m}^2 \text{ oppvarmet BRA})$
Boligblokk	61
Barnehage	Kommer senere
Kontorbygning	65
Skolebygning	Kommer senere
Universitet/høyskole	Kommer senere
Sykehus	Kommer senere (x)
Sykehjem	Kommer senere (x)
Hotellbygning	Kommer senere
Idrettsbygning	Kommer senere
Forretningsbygning	Kommer senere
Kulturbygning	Kommer senere
Lett industri/verksted	Kommer senere (x)



BOLIGPRODUSENTENE

§ 14-2 (1) a. Rammekrav – vektet levert energi Energiposter

b. Energirammene for småhus og boligblokk inkluderer energiposter 1–4 og energirammene for øvrige bygningskategorier inkluderer energiposter 1–5, gitt i NS 3031:2025 Tabell 4.

- Boliger – ikke elektrisk utstyr og belysning
- Øvrige bygg – ikke elektrisk utstyr

$17,5 + 11,4 = 29,5 \text{ kWh/m}^2$

Dette er en tilpasning til hva som er vanlig i EU-land, og føringer i EU-taksonomien, klimagassberegningsstandarder mm

Bygningskategori	Gjeldende § 14-2 Netto energibehov (kWh/m2 oppv. BRA)	Høringsforslag § 14-2 (1) a Vektet, levert energi (kWh/m2 oppv. BRA)
Småhus	100 + 1600/oppv. BRA	60 + 1600/oppv. BRA
Boligblokk	95	61

Forslag til ny bestemmelse	
§ 14-2. Krav til energieffektivitet	
(1) Bygningen skal oppfylle krav gitt i bokstav a til e.	
a.	
Tabell: Energirammer	
Bygningskategori	Totalt vektet levert energi [kWh/m² oppvarmet BRA per år]
Småhus	60 + 1600/(antall m² oppvarmet BRA)
Boligblokk	61
Barnehage	Kommer senere
Kontorbygning	65
Skolebygning	Kommer senere
Universitet/høyskole	Kommer senere
Sykehus	Kommer senere (x)
Sykehjem	Kommer senere (x)
Hotellbygning	Kommer senere
Idrettsbygning	Kommer senere
Forretningsbygning	Kommer senere
Kulturbygning	Kommer senere
Lett industri/verksted	Kommer senere (x)

- 40 kWh/m2 oppv. BRA

- 34 kWh/m2 oppv. BRA

Oppsummering – forslag nye energikrav

Forslag	Merknad
§ 14-1 Generelle krav	Beholdes tilnærmet uendret
§ 14-2 Krav til energieffektivitet	
Alternativ 1:	
(1) a. Rammekrav vektet levert energi	Erstatter dagens rammekrav (netto energibehov).
(1) e. Minimumskrav varmetap	<u>Nytt krav:</u> Tilfredsstille gitte energiltak knyttet til klimaskjerm, med mulighet for omfordeling av varmetapet
Alternativ 2 (kun småhus):	
(2) Energiltaksmodell	Viderefører dagens energiltaksmodell for boliger, men med skjerpede og nye tiltak, og begrenset til småhus
§ 14-3 Minimumsnivå for energieffektivitet	Beholdes uendret
§ 14-4 Krav til løsninger for energiforsyning	Beholdes tilnærmet uendret
§ 14-5 Unntak og krav til særskilte tiltak	Gjelder bygninger under 70 m ² oppv. BRA, fritidsboliger inntil 150 m ² oppv. BRA og laftebygninger. Beholdes tilnærmet uendret, men skjerping av U-verdikrav til vinduer - fra 1,2 til 0,8 W/(m ² K)
§ 14-6 Krav for eksisterende bygninger	<u>Nytt krav:</u> Gjelder for tiltak i eksisterende bygninger som ikke er hovedombygging



§ 14-2 (1) e. Minimumskrav knyttet til bygningens varmetap (nytt krav!)

Innføring av ny energitiltaksmodell knyttet til varmetap.
Gjelder som minimumskrav for alle bygg som bruker energirammemetoden

Begrunnelse:

"nødvendig for å sikre en robust bygningskropp (...) og slik at bygningen får bygningsmessige kvaliteter (vegger, tak, gulv, vinduer mv.) på et godt nivå."

Les: med vektingsfaktor 0,45 for fjernvarme skal ikke fjernvarmebygg kunne "gi blaffen" i klimaskjerm

e. Bygningen skal oppfylle krav til energitiltak gitt i punktene 1–7 i Tabell: Energitiltak for alle bygningskategorier. Energitiltakene kan fravikes forutsatt at bygningens varmetapstall for klimaskjerm ikke øker, samtidig som minimumsnivåene i § 14-3 oppfylles.

Tabell: Energitiltak for alle bygningskategorier

	Energitiltak	Alle bygningskategorier
1.	U-verdi yttervegg [W/(m ² K)]	≤ 0,18
2.	U-verdi tak [W/(m ² K)]	≤ 0,13
3.	U-verdi gulv [W/(m ² K)]	≤ 0,10
4.	U-verdi vinduer, dører, porter og glasstak [W/(m ² K)]	≤ 0,80
5.	Andel areal av vinduer, dører, porter og glasstak av oppvarmet BRA	≤ 25 %
6.	Luftlekkasjetall per time ved 50 Pa trykkforskjell	≤ 0,6
7.	Normalisert kuldebroverdi [W/(m ² K)]	≤ 0,07



§ 14-2 (1) e. Minimumskrav knyttet til bygningens varmetap (nytt krav!)

Innføring av ny energitiltaksmodell knyttet til varmetap.
Gjelder som minimumskrav for alle bygg som bruker energirammemetoden

Gjeldende tiltaksmodell – § 14-2 (2)

	Energitiltak	Småhus
1.	U-verdi yttervegg [W/(m²K)]	≤ 0,18
2.	U-verdi tak [W/(m²K)]	≤ 0,13
3.	U-verdi gulv [W/(m²K)]	≤ 0,10
4.	U-verdi vinduer og dører [W/(m²K)]	≤ 0,80
5.	Andel vindus- og dørareal av oppvarmet BRA	≤ 25 %
6.	Årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg	≥ 80 %
7.	Spesifikk vifteeffekt i ventilasjonsanlegg (SFP) [kW/(m³/s)]	≤ 1,5
8.	Luftlekkasjetall per time ved 50 Pa trykkforskjell	≤ 0,6
9.	Normalisert kuldebroverdi [W/(m²K)]	≤ 0,05

e. Bygningen skal oppfylle krav til energitiltak gitt i punktene 1–7 i Tabell: Energitiltak for alle bygningskategorier. Energitiltakene kan fravikes forutsatt at bygningens varmetapstall for klimaskjerm ikke øker, samtidig som minimumsnivåene i § 14-3 oppfylles.

Tabell: Energitiltak for alle bygningskategorier

	Energitiltak	Alle bygningskategorier
1.	U-verdi yttervegg [W/(m²K)]	≤ 0,18
2.	U-verdi tak [W/(m²K)]	≤ 0,13
3.	U-verdi gulv [W/(m²K)]	≤ 0,10
4.	U-verdi vinduer, dører, porter og glasstak [W/(m²K)]	≤ 0,80
5.	Andel areal av vinduer, dører, porter og glasstak av oppvarmet BRA	≤ 25 %
6.	Luftlekkasjetall per time ved 50 Pa trykkforskjell	≤ 0,6
7.	Normalisert kuldebroverdi [W/(m²K)]	≤ 0,07

I realiteten er dette minimumskravet en obligatorisk innføring av energitiltaksmodellen.

Konsekvens: 20 cm vegg kan ikke brukes mer!



Oppsummering – forslag nye energikrav

Forslag	Merknad
§ 14-1 Generelle krav	Beholdes tilnærmet uendret
§ 14-2 Krav til energieffektivitet	
Alternativ 1:	
(1) a. Rammekrav vektet levert energi	Erstatter dagens rammekrav (netto energibehov).
(1) e. Minimumskrav varmetap	<u>Nytt krav:</u> Tilfredsstille gitte energitiltak knyttet til klimaskjerm, med mulighet for omfordeling av varmetapet
Alternativ 2 (kun småhus):	
(2) Energitiltaksmodell	Viderefører dagens energitiltaksmodell for boliger, men med skjerpede og nye tiltak, og begrenset til småhus
§ 14-3 Minimumsnivå for energieffektivitet	Beholdes uendret
§ 14-4 Krav til løsninger for energiforsyning	Beholdes tilnærmet uendret
§ 14-5 Unntak og krav til særskilte tiltak	Gjelder bygninger under 70 m2 oppv. BRA, fritidsboliger inntil 150 m2 oppv. BRA og laftebygninger. Beholdes tilnærmet uendret, men skjerping av U-verdikrav til vinduer - fra 1,2 til 0,8 W/(m2K)
§ 14-6 Krav for eksisterende bygninger	<u>Nytt krav:</u> Gjelder for tiltak i eksisterende bygninger som ikke er hovedombygging



§ 14-2 (2) Energiltaksmodell (kun småhus)

Viderefører energiltaksmodellen, men bare for småhus:

- skjerper varmegjenvinning fra 80 % til 85 %
- skjerper SFP-faktor fra 1,5 til 1,3 kW/(m³/s)
- nytt krav om minimum 13 kWh/m² oppv. BRA lokalproduksjon av energi på eiendommen

(2) For småhus kan krav til energieffektivitet alternativt oppfylles med følgende energiltak og innretning for lokalproduksjon av energi:

a. Krav til energiltak:

Tabell: Energiltak for småhus

	Energiltak	Småhus
1.	U-verdi yttervegg [W/(m ² K)]	≤ 0,18
2.	U-verdi tak [W/(m ² K)]	≤ 0,13
3.	U-verdi gulv [W/(m ² K)]	≤ 0,10
4.	U-verdi vinduer, dører og glasstak [W/(m ² K)]	≤ 0,80
5.	Andel areal av vinduer, dører og glasstak av oppvarmet BRA	≤ 25 %
6.	Årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg	≥ 85 %
7.	Spesifikk vifteeffekt i ventilasjonsanlegg (SFP) [kW/(m ³ /s)]	≤ 1,3
8.	Luftlekkasjetall per time ved 50 Pa trykkforskjell	≤ 0,6
9.	Normalisert kuldebroverdi [W/(m ² K)]	≤ 0,05

b. Energiltakene i bokstav a kan fravikes forutsatt at totalt varmetapstall for bygningen ikke øker, samtidig som minimumsnivåene i § 14-3 oppfylles.

c. Lokalproduksjon av energi på eiendommen skal bidra til minimum 13 kWh/m² oppvarmet BRA per år til bygningen.



Oppsummering – forslag nye energikrav

Forslag	Merknad
§ 14-1 Generelle krav	Beholdes tilnærmet uendret
§ 14-2 Krav til energieffektivitet	
Alternativ 1:	
(1) a. Rammekrav vektet levert energi	Erstatter dagens rammekrav (netto energibehov).
(1) e. Minimumskrav varmetap	<u>Nytt krav:</u> Tilfredsstille gitte energiltak knyttet til klimaskjerm, med mulighet for omfordeling av varmetapet
Alternativ 2 (kun småhus):	
(2) Energiltaksmodell	Viderefører dagens energiltaksmodell for boliger, men med skjerpede og nye tiltak, og begrenset til småhus
§ 14-3 Minimumsnivå for energieffektivitet	Beholdes uendret
§ 14-4 Krav til løsninger for energiforsyning	Beholdes tilnærmet uendret
§ 14-5 Unntak og krav til særskilte tiltak	Gjelder bygninger under 70 m ² oppv. BRA, fritidsboliger inntil 150 m ² oppv. BRA og laftebygninger. Beholdes tilnærmet uendret, men skjerping av U-verdikrav til vinduer - fra 1,2 til 0,8 W/(m ² K)
§ 14-6 Krav for eksisterende bygninger	<u>Nytt krav:</u> Gjelder for tiltak i eksisterende bygninger som ikke er hovedombygging



§ 14-6 Krav for eksisterende bygninger

Innfører krav for tiltak i eksisterende bygninger som ikke er store nok til å bli definert som hovedombygging

- Mulighet for omfordeling av varmetap

§ 14-6 Krav for eksisterende bygninger

(1) Ved tiltak på eksisterende bygninger, som ikke er hovedombygging, gjelder i dette kapittelet § 14-1, § 14-2 fjerde ledd, § 14-3 tredje ledd, § 14-4 første ledd, § 14-5 andre ledd og minst ett av følgende krav:

a. Bygningen oppfyller krav gitt i § 14-2 første ledd bokstav a til d, eller

b. De relevante bygningsdelene oppfyller kravsnivå gitt i tabellen nedenfor. Punktene 1 til 4 i tabellen gjelder for alle bygningskategorier, mens for yrkesbygning gjelder også punktene 5 og 6.

Tabell: Energiltak for eksisterende bygninger

	Energiltak	
1.	U-verdi yttervegg [W/(m ² K)]	≤ 0,25
2.	U-verdi tak [W/(m ² K)]	≤ 0,20
3.	U-verdi vindu, dører og glasstak [W/(m ² K)]	≤ 1,00
4.	Årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg	≥ 80%
5.	Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/(m ³ /s)]	≤ 2,5
6.	Behovsstyrt ventilasjon (DCV)	

(2) Ved gjennomføring av flere av tiltakene i første ledd bokstav b kan punktene 1 til 4 fravikes forutsatt at bygningens varmetapstall ikke øker for energiltakene.



Kjapp vurdering om konsekvenser for boliger (Lars Myhre)

Forslag	Vurdering
§ 14-2 Krav til energieffektivitet	
Alternativ 1:	
(1) a. Rammekrav vektet levert energi	• Støtter at energipostene belysning og elektrisk utstyr <u>ikke</u> medregnes for boliger • Skjerpet kravsnivå (merkostnader) • Forutsetter varmepumpeløsning eller fjernvarme i alle nye boligbygg (betydelig merkostnad!) • Alle må over på SIMIEN-PRO (administrativ merkostnad)
(1) e. Minimumskrav varmetap	Fjerner mulighet for å bruke 20 cm vegg i småhus (betydelig merkostnad)
Alternativ 2 (kun småhus):	
(2) Energiltaksmodell	Har i praksis vært lite brukt
§ 14-3 Minimumsnivå for energieffektivitet	
§ 14-4 Krav til løsninger for energiforsyning	Med vektet, levert energi bør hele § 14-4 fjernes, inkl 60 % energifleksible varmesystemer og skorsteinskrav i småhus
§ 14-5 Unntak og krav til særskilte tiltak	Skjerping av vinduskrav for fritidsboliger
§ 14-6 Krav for eksisterende bygninger	(Ikke vurdert)



Nye klimagasskrav

§ 17-1 Klimagassregnskap

- Krav om klimagassregnskap for småhusprosjekter over 1000 m2 BTA og boligblokker (noe utvidet omfang)

§ 17-2 Klimagasskrav

- Øvre utslippsramme (kg CO2e/m2 BTA) for småhusprosjekter over 1000 m2 BTA og boligblokker (omfang ca. tilsvarende gjeldende regnskapskrav)

Bygningsdel		Produksjon	Transport til byggeplass	Byggeplass		Bruk	Vedlikehold	Reparasjon	Utskifting	Ombygging	Energi i drift	Vannforbruk i drift	Transport i drift	Livsløpets sluttstadie	Tilleggsinformasjon
		A1-A3	A4	A5		B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	C1-C4	D
				Materialer	Øvrige utslipp										
21	Grunn og fundamenter														
22	Bæresystem														
23	Yttervegg														
24	Innervegg														
25	Dekker														
26	Yttertak														
28	Trapper og balkonger														
61	Prefabrikkerte rom														
31	Sanitær														
32	Varme														
33	Brannslukking														
35	Varmepumpe- og kuldeinstallasjoner														
36	Luftbehandling														
37	Komfortkjøling														
47	Lokal elkraftproduksjon														
49	Andre elkraftinstallasjoner														



§ 17-2 Foreslåtte utslippsrammer

(1) For bygningskategoriene i tabellen Grenseverdier skal klimagassutslipp ikke overstige angitte grenseverdier. Dette gjelder for livsløpsfasene A1-A4, B2, B4 og for avfall fra byggeplassen. Kravet til grenseverdier gjelder for bygningsdelene angitt i tabellen Bygningsdeler.

Tabell: Grenseverdier

Bygningskategori	Grenseverdier [kg CO ₂ -ekv. / m ² BTA]
Småhusprosjekter på minimum 1000 m ² bruttoareal (BTA)	186
Barnehage	294
Skolebygning	294
Boligblokk	354
Kontorbygning	396
Forretningsbygning	326
Sykehjem	373
Hotell	465
Oppvarmet kjeller	258
Uoppvarmet kjeller	199

Høringsforslaget definerer ikke hva som menes med "småhusprosjekt"



Endringer i SAK

§ 5-5 ny bokstav i skal lyde:

- *i. klimagassregnskap over faktisk bruk av materialer, jf. byggteknisk forskrift § 17-1.*

§ 8-1 annet ledd skal lyde:

- *Ved søknad om ferdigattest skal søker beskrive at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Der det kreves klimagassregnskap, skal søker i søknad om ferdigattest også bekrefte at dette er overlevert byggverkets eier.*

§ 8-2 skal lyde:

- *Der det kreves klimagassregnskap, jf. byggteknisk forskrift § 17-1, skal søker senest ved søknad om ferdigattest påse at klimagassregnskap over faktisk bruk av materialer overleveres byggverkets eier mot kvittering.*

§ 12-1 annet ledd ny bokstav c skal lyde:

- *c. ansvar for utarbeidelse av klimagassregnskap over faktisk bruk av materialer, jf. byggteknisk*
- *forskrift § 17-1.*

§ 12-2 bokstav n skal lyde:

- *n. å påse at det blir utarbeidet klimagassregnskap over faktisk bruk av materialer, jf. byggteknisk forskrift § 17-1.*



Noen vurderinger av foreslåtte klimagasskrav

- Høringsforslaget sier at byggenæringen i stor grad har erfaring med beregning av klimagassregnskap, og at innføring av øvre utslippsrammer vil være "gratis"
 - en del "rusk" i beregningsunderlaget for foreslåtte rammekrav
- Vårt inntrykk:
 - De færreste boligbyggere har særlig erfaring med beregning av klimagassregnskap
 - Administrative merkostnader
 - Innføring av utslippsrammer gir et nytt risiko-element i prosjektene: hva skjer om kravet ikke tilfredsstilles?
- Høringsforslaget sier ingenting om overgangsperiode

Hvilke klimagassberegninger har medlemmene i Boligprodusentene?



5. Boligprodusentenes styringssystem - oppdateringer

Styringssystem - oppdateringer

06.1200 Avviksbehandling

Endring etter tilsyn tilføyelse om "oppfølging av resultater"

75.4018 Stillasinstruks

Innarbeidet henvisning til bransjenorm

52.3000 Ledelsens gjennomgang

Tilpasning til endringer 2026 i arbeidsmiljøloven

§ 4-3 første og andre ledd endret for å tydeliggjøre hvilke krav som stilles til det psykososiale arbeidsmiljø.

07.2004 Utpeking av koordinator for utførelse

Etter tilsyn om byggherreforskriften – bedre referanse til bestemmelse om byggherrens vurdering av entreprenørens forutsetninger for å påta seg koordinering av utførelse

05.5100 Fuktmåling

Oppdatert referanse fra TEK10 til TEK17

Boligprodusentenes Styringssystem

Oversikt over oppdateringer pr. 24 februar 2026

	Endret og publisert dokument
	Avpublisert, fjernet

Se oppdateringer med gult

Dok.nr	Tittel	Endring	Publisert
06.1200	Rutine – behandling av avvik	To tilføyelser som presiseringer: - om avvik knyttet til risikovurderinger - om oppfølging av at forebyggende tiltak har fungert som ønsket	17.11.25
75.4018	Instruks for montering, ombygging og demontering av stillas	Innarbeidet henvisning til Bransjenorm om sikring av arbeid på skråtak ved bruk av fasadestillas. Ny tekst om arbeid på skråtak og kantsikring.	16.12.2025
52.3000	Ledelsens gjennomgang	Presisering om psykososialt arbeidsmiljø som del av HMS-arbeide	12.1.2026
07.2004	Dokumentasjon ved utpeking av koordinator for utførelse	Endring av referanse til BHF § 13 om byggherrens dokumentasjon av vurdering om konflikt.	10.2.2026
05.5100	Rutine – kvalitetssikring av fukttinnhold i trekonstruksjoner	Referanse er endret til TEK 17 § 13-9	24.2.2026

6. Hendelses katalog for HMS – ny bransjenorm, status

Har ikke statistikkgrunnlag for hendelser

- Arbeidstilsynet sier:
1500 stans på arbeid i høyden i 2024-2025
- Vet ikke hvem av disse som er våre medlemmer eller andre
- Vanskelig å styre en utvikling uten egne data
- Svært kostbart å ikke levere på HMS-området med tvangsmulkt fra 100 – 500.000,-

Noe må gjøres!

Hva kan gjøres?

Vi ønsker:

- Systematisk tilnærming til bedriftens ansvar for liv og helse
- Harmonisert forståelse av mulige hendelser/faresituasjoner
- Struktur for klassifisering av hendelser

Vi oppnår:

- Tydeligere skille mellom gjentakende og kjent risiko og prosjektspesifikk risiko
- Grunnlag for påbygg med ulike verktøy for risikoanalyse
- Bedre muligheter for rapporter og statistikk

Hvem vil være med?

Nåværende arbeidsgruppe:

- Hellvik Hus, Fjogstad-Hus, Mestergruppen, Norgeshus

Ønskelig med bredere deltakelse:

- Byggmesterforbundet – bekreftet og deltar
- NHO Norsk Rør - vil ha møte
- NHO Byggenæringen Håndverk - interessert
- EBAs HMS-utvalg – møte 3. mars
- MEF – interessert

Andre parter:

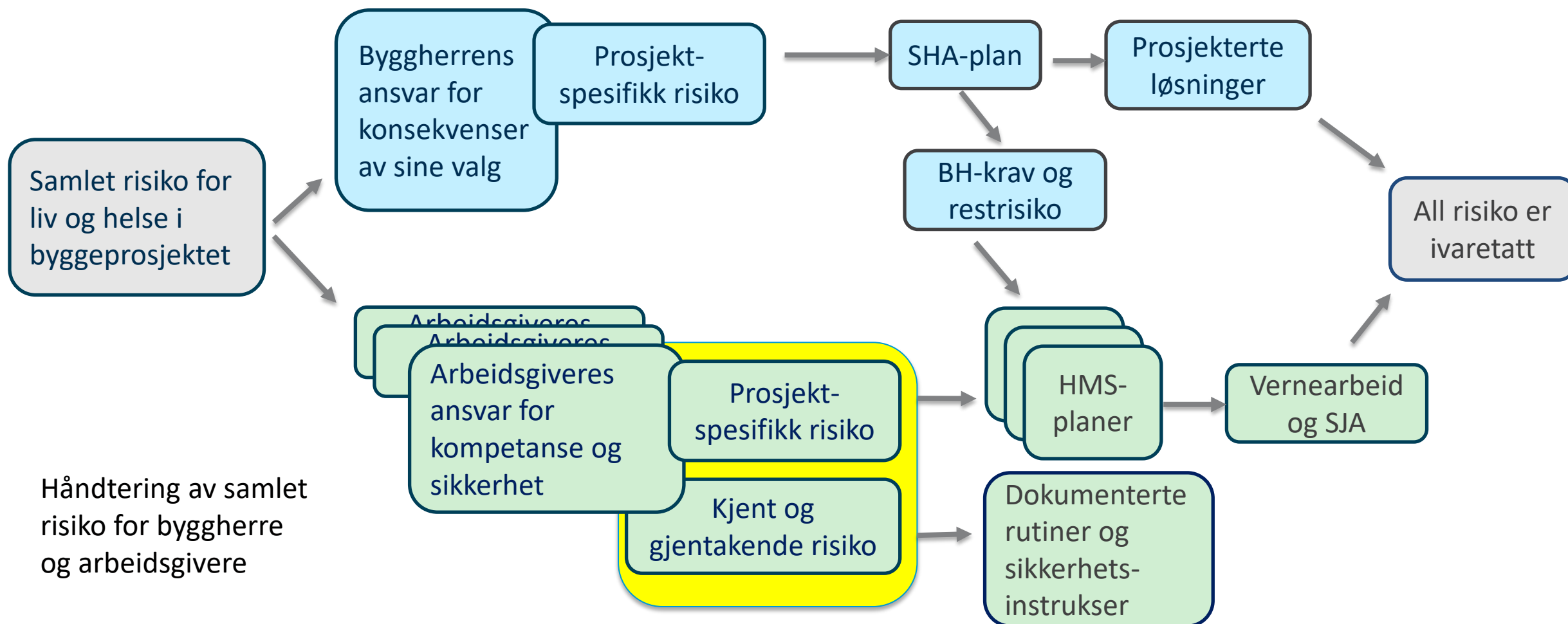
- IA-programmet – orientert og avventer videre rekruttering
- Samarbeid for sikkerhet i Bygg og anlegg – orientert
- Utviklingsprosjekt i regi av SINTEF (Stig Winge)
- Arbeidstilsynet - møte torsdag 5. mars

Veiledning om sikring av arbeid på tak ved bruk av fasadestillas

Veiledning utarbeidet av Norges Byggmesterforbund og Boligprodusentenes Forening – mai 2025
Gyldig frem til 1.11.2025

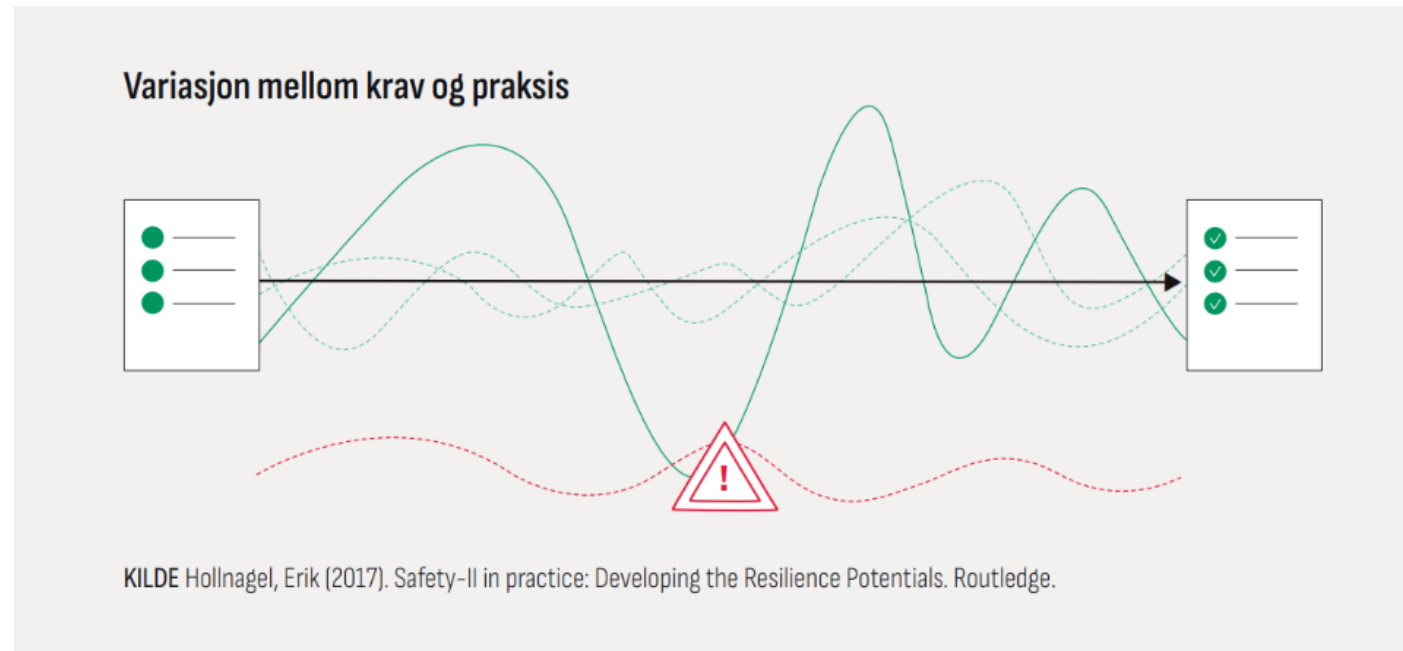


Overordnet regelverksforståelse



Når forutsetningene endrer seg

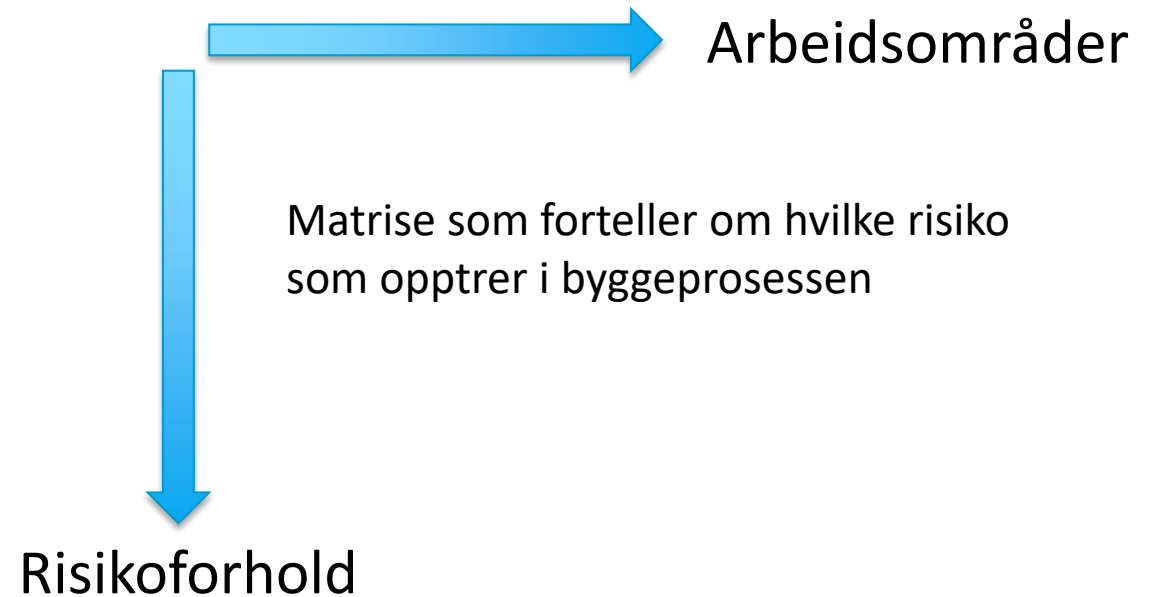
- Verktøy og utstyr mangler/passar ikke
- Vær og føre skifter
- Mannskaper mangler/syke
- Fremdrift gjøres om - samtidighet
- Tegninger mangler eller løsning ikke kan bygges



Definisjoner og klassifisering

SPØRSMÅL:

Hvordan kan vi beskrive summen av farer for liv og helse som må kontrolleres?



		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Arbeidsområder og risikoforhold	Rigg og drift, transport	Riving og de-montering	Grunn-arbeid	Betong-arbeid	Bindings- verk og bæresystem	Bjelkelag og dekker	Element-montasje	Tak-arbeid	Vegg utvendig og fasade	Montering av dør og vindu	Innvendig vegg, himling, listverk isolering
A	Kjemiske stoffer og støv Farlige stoffer: Liming, Royalbehandling											
b	Arbeid i høyden og grøft											
c	Brann og eksplosjon tørking, aggregat, byggestrøm											
d	Ergonomi tunge løft og ensidig arbeid											
e	Tansport og kraning bil, kran og løfteoperasjoner, traktor, luftspenn, offentlig vei											
f	Miljø forurensing, avfall											
g	Sprengning og bergsikring											
H	Verktøy og utstyr støy, vibrasjoner											
i	Biologiske faktorer											

Risiko i byggeprosessen, småhus: tømrer, grunnarbeid og betongarbeid



		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Arbeidsområder og risikoforhold	Rigging av byggeplass	Riving og de-montering	Grunn-arbeid	Betong-arbeid	Bindings- verk og bæresystem	Bjelkelag og dekker	Element-montasje	Tak-arbeid	Vegg utvendig og fasade	Montering av dør og vindu	Innvendig vegg, himling, listverk isolering
		Etablering	Annen risiko enn det som følger av arbeidsområder og arbeidstyper: intern transport, lysforhold, trafikk inn/ut, lagring av materialer, parkering, adgangskontroll									
A	Kjemiske stoffer og støv Farlige stoffer: Liming, Royalbehandling											
b	Arbeid i høyden og grøft											
c	Brann og eksplosjon tørking, aggregat, byggestrøm											
d	Ergonomi tunge løft og ensidig arbeid											
e	Transport og logistikk bil, kran og løfteoperasjoner, traktor, luftspenn, offentlig vei											
f	Miljø forurensing, avfall											
g	Sprengning og bergsikring											
H	Verktøy og utstyr støy, vibrasjoner	Dokumenterte instruksjoner og utført opplæring										
i	Biologiske faktorer	Gjelder for pandemi										



Risiko kan være aktuell

	1	2	3	4	5
Arbeids- områder	Rigg	Riving og demontering	Grunnarbeid	Betongarbeid	Bindingsverk og bæresystem
Arbeidstyper:	- Etablering av byggeplass - Drift av byggeplass	- Manuelt rivearbeid - Rivearbeid med maskin - Asbestsanering - Avfallshåndtering	- Arbeid med borerigg og håndholdt boremaskin - Arbeid med gravemaskin - Sprengningsarbeid - Gravearbeider manuelt - Masseforflytning - Arbeid i grøft - Arbeid nær høyspentledning - Arbeider på steder med passerende trafikk - Transport av sprengstoff - Miljø (forurenset masse)	- Forskaling (arb oppå forskaling, osv... - Armering (oppstikkende jern) - Støping (tunge slanger, tobb, - Vibrering - Sliping/pussing /meisling	- Montering av bindingsverk/bæresystem - Midlertidig avstivning - Montere takstol/sperr/mønedrager

6	7	8	9	10	11
Bjelkelag og dekker	Elementmontasje	Takarbeid	Vegg utvendig og fasade	Montering av dør og vindu	Innvendig vegg, himling, listverk, isolering
- Arbeid ved dekkekant - Arbeid trappehull/åpninger - Legging av sponplategulv	- Arbeid ved dekkekant - Arbeid trappehull/åpninger - Midlertidig avstivning	- Montering undertak/ papp/panner skrått tak - Montering undertak/papp flatt tak - Montering takvindu skrått tak - Montering takvindu flatt tak - Montering takrenner og beslag - Montering takhatt/stigetrinn/snøfanger - Brann og eksplosjon (varme arbeider)	- Montering vindduk og veggpapp - Montering fasadekledning	- Sikker lagring av dør/vindu (ikke velte) - Montering vindu/dør (ikke velte ut av åpning, klemfare)	- Isolering (støv, hudkontakt, skjærme øyner) - Montering veggplater, panel (støv osv)

Katalog over hendelser

Arbeidsområde

Risikområde



Arbeidstype



Uønsket hendelser



Forebyggende tiltak

Resultater som kan oppnås

Bedriftsnivå:

- ✓ Felles forståelse av gjentakende og kjent risiko
Felles forståelse av prosjektspesifikk risiko
- ✓ Norm for opplæring på grunnlag av arbeidsinstrukser (kjent risiko)
- ✓ Struktur for avvik og hendelser som kan muliggjøre datafangst for analyser på bedrift og bransjenivå

Prosjektnivå:

- ✓ Forenklet risikovurdering og analyse ved digitale verktøy
- ✓ Mer effektivt arbeid med prosjektspesifikk risiko
- ✓ All dokumentasjon av samlet risiko tilgjengelig for kontroll

7. FDV-pakken 2026

Forskjellen mellom FDV og FDVU

- Regelverket omtaler krav til **FDV-dokumentasjon**
- Standarden omhandler **FDVU-dokumentasjon**

Utvikling eller «U» i FDVU er kun omtalt i veiledningen til teknisk forskrift som noe som vil ha betydning for senere endringer eller utvikling av en bygning.

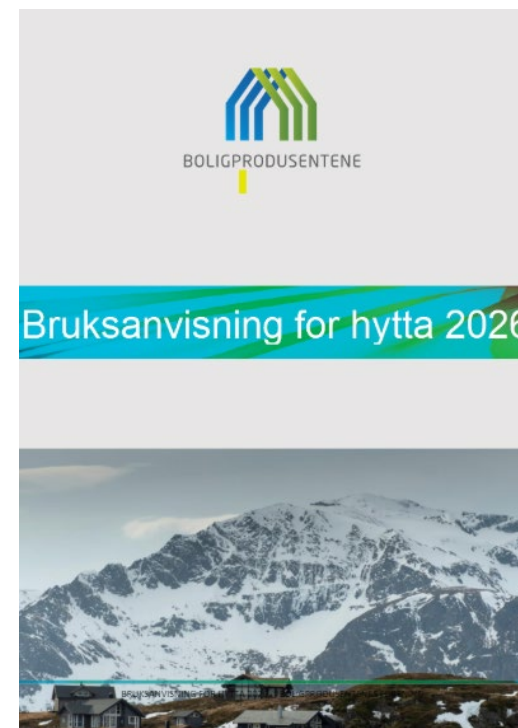
Hva må vi levere

- ✓ Informasjon om overflater inne og ute
- ✓ Informasjon om tekniske anlegg

Hva med:

- sjekklistor
- konstruksjonstegninger
- foto-dokumentasjon
- produktdokumentasjon

FDV-pakken 2026



Spesifikasjon for fellesarealer og tekniske fellesanlegg

I FDV-pakken får du:

- ✓ Bruksanvisning for 3 ulike boligprodukter og spesifikasjon for fellesanlegg
- ✓ Vi svarer om FDV-dokumentasjon når du bruker FDV-pakken
- ✓ Tilpasset:
 - NS 3600:2025 om tilstandsvurdering ved salg av bolig
 - NS 3456 om FDVU-dokumentasjon
- ✓ Oppdateres årlig
- ✓ Kjøpes som lisens

- ✓ **Forebygg konflikt om FDV-dokumentasjonen!**

Innhold

1. Bruk av ny bolig
2. Vedlikehold
3. Utvidelser og mindre byggearbeider
4. Ett-års befaring og reklamasjonsrettigheter

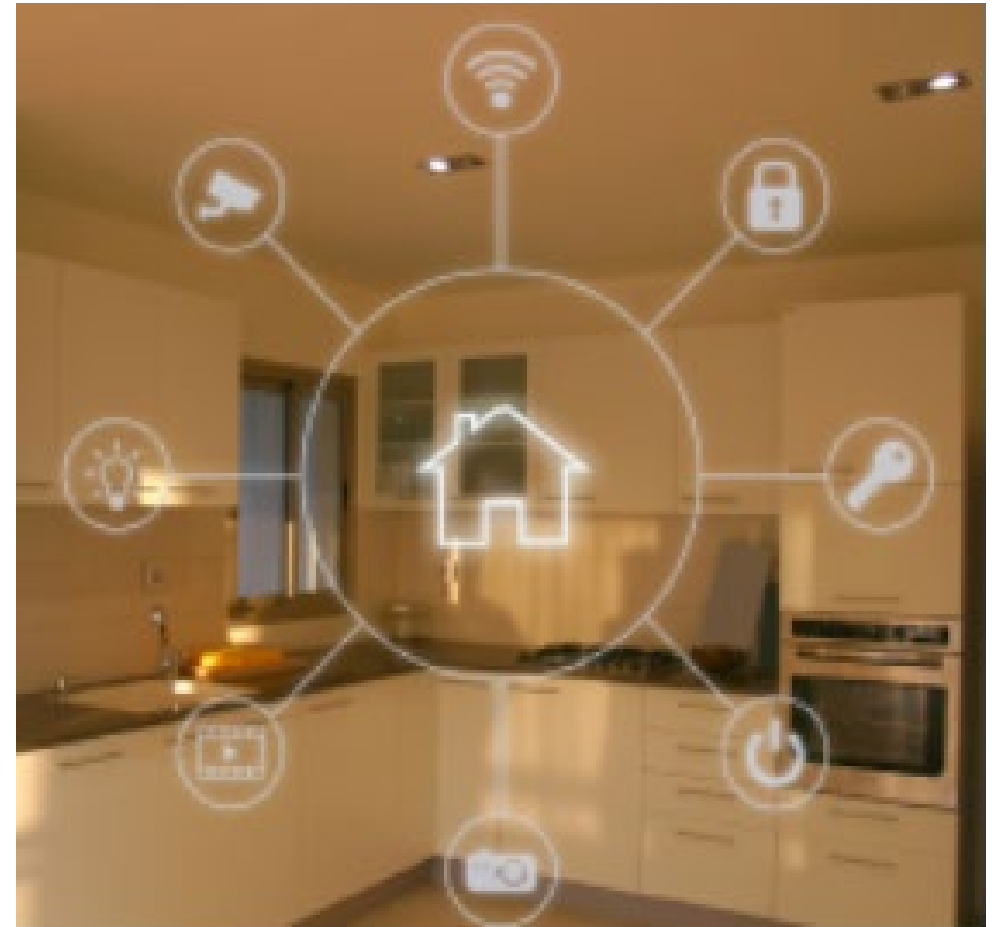
5. Informasjon om din bolig
6. FDV-informasjon
7. Salg av brukt bolig

RÅD

DOKUMENTASJON

Råd om bruk og vedlikehold

- Brannsikkerhet og rømning
- Ventilasjon
- Innetemperatur
- Forebygging av vannskade
- Lagring på loftsrom
- Skjeggkre, forebygging
- Unngå skoldefare og legionella
- Parkett, rengjøring og sprekkdannelse
- Vindu, utvendig dugg og termisk brudd
- Oppvarming og regulering
- Husvask utvendig



BOLIGPRODUSENTENE

FDV-dokumentasjon for enebolig

Enebolig og småhus uten tekniske fellesanlegg:



Råd om bruk av boligen

B.2 Eksempel på FDVU-dokumentasjon til forbruker for enebolig og småhus

Tabell B.1 gjelder for eneboliger og småhus og omfatter derfor også utvendige forhold.

Tabell B.1 – Eksempel på FDVU-dokumentasjon til forbruker for enebolig og småhus

Bygn- ingsdel	Produkter og tekniske installasjoner	Anvisninger for			
		Renhold	Vedlike- hold	Bruk	Manual fra produsent
Bygningsmessige produkter					
234	Ytterdører	✓	✓	✓	Smart- funksjon
234	Vinduer og ev. takvindu	✓	✓	✓	Smart- funksjon
235	Utvendig kledning og overflate	✓	✓		
236	Himling innvendig, kledning og overflate	✓	✓		
237	Solskjerming	✓	✓	✓	
244	Innvendige dører	✓	✓		Motor- styrt
246	Vegger innvendig, kledning og overflate, også for våtrom	✓	✓		
255	Gulvbelegg, parkett med mer	✓	✓		
262	Taktekking	✓	✓		

Liste over dokumentasjon for bygningsdeler og tekniske anlegg som skal ha FDV-dokumentasjon

1. Oppdaterte tilpasninger til NS 3600 om tilstandsvurdering av bolig
2. Nytt kapittel om «Salg av boligen» dokumentasjon som grunnlag for taksering etter NS 3600 (bolig og leilighet)
3. Endringer og forenklinger av «Spesifikasjon for fellesarealer og tekniske fellesanlegg» - under arbeid!
4. Mer konservativ om snømåking



Nyheter

Salg av boligen

Tabell viser hva som bør foreligge ved taksering av bolig – basert på NS 3600

Merk informasjon om vanntett sjikt i våtrom for aldersbestemmelse av tilstandsgrad

Tabell E. Informasjon fra selger ved salg av brukt bolig

Nr	Boliginformasjon	Kommentar
E1	Ferdigattest	Se C1
E2	Tegninger: plan, snitt og fasader	Se C2
E3	Informasjon om type vanntett sjikt i våtrom	Se C3 Tilstandsvurdering basert på alder
E4	Situasjonsplan	Se B6
E5	Energiattest	Se B4
E6	Bruksanvisning for boligen	Dette dokumentet
E7	FDV-dokumentasjon	Se kapitel 6
E8	For <i>søknadspliktige håndverkertjenester</i> utført i boligen: 8.1 Byggesøknad og ferdigattest 8.2 Beskrivelse av byggearbeidet 8.3 Informasjon om type vanntett sjikt i våtrom 8.4 Dokumentasjon fra utførelse av vanntett sjikt 8.5 FDV-dokumentasjon for det utførte arbeidet	8.4 Ferdigattest for tettesjikt i våtrom
E9	For <i>ikke-søknadspliktige håndverkertjenester</i> utført i boligen: 9.1 Beskrivelse av byggearbeidet med bekreftelse fra utførende 9.2 Informasjon om type vanntett sjikt i våtrom 9.3 Dokumentasjon fra utførelse av vanntett sjikt 9.3 FDV-dokumentasjon for det utførte arbeidet	9.1 Dato for arbeidets avslutning 9.3 Bekrefte faglig god utførelse
E10	Arbeid på elektrisk anlegg utført i boligen: 10.1 Samsvarserklæring fra virksomhet registrert i Elvirksomhetsregisteret	

Tabellen bygger på NS 3600:2025, tabell 1

FDV for fellesarealer i boligblokk

Revisjon og forenkling av tidligere spesifikasjon:

- Tilpasning til krav i teknisk forskrift kapittel 4 om FDV-dokumentasjon
- Informasjon til bruk for endring og fremtidig demontering tas ut
- Færre tegninger og betydelig forenklet
- Ny bransjenorm klar for høring blant medlemmene ved påsketider

Deltakere i revisjonen:

- OBOS Block Watne
- Norgeshus

Snømåking er endret

Endringen er basert på:

- Ønske om minimal ferdsel på tak og i høyden
- Erkjennelse av konservative dimensjoneringsregler

Bruk av ny bolig

Snømåking

Tak på nye boliger er konstruert for å tåle normal snølast uten å måtte måkes. Kun ved ekstreme tilfeller vil det være behov for å måke taket. Utvis forsiktighet ved all ferdsel på taket. Unngå å skade taktekkingen under snømåking.

Sørg for nødvendig snømåking og strøing av alle gangarealer for å forebygge fallulykker.

Lisens for digitalt produkt

Digital årslisens

Produktene selges med årslisens for rett til distribusjon av pdf-filer

- Årslisens bestilles hos Holte som distribuerer Boligprodusentenes pakke for bruksanvisninger: <https://kampanje.holte.no/boligprodusentene-fdv>
- Lisensavgiften avhenger av bestilte antall boligenheter som i tabellen under.
- Ved kjøp av FDV-pakken får du en e-post med lenke for nedlasting av FDV-pakken.
- Faktura for årslisens faktureres fra EG Holte AS.

Tabell 1: Pris for årslisens for elektronisk innhold. MVA beregnes i tillegg.

Sum av boliger og hytter igangsatt pr. år	Lisenspris pr. år for medlemmer	Lisenspris pr. år for ikke-medlemmer
>500 stk.	35.000	46.000
1 – 500 stk.	29.000	39.000
1 – 200 stk.	20.000	26.000
1 – 100 stk.	15.000	20.000
1 - 50 stk.	9.700	16.000

FDV-pakken – din bransjenorm

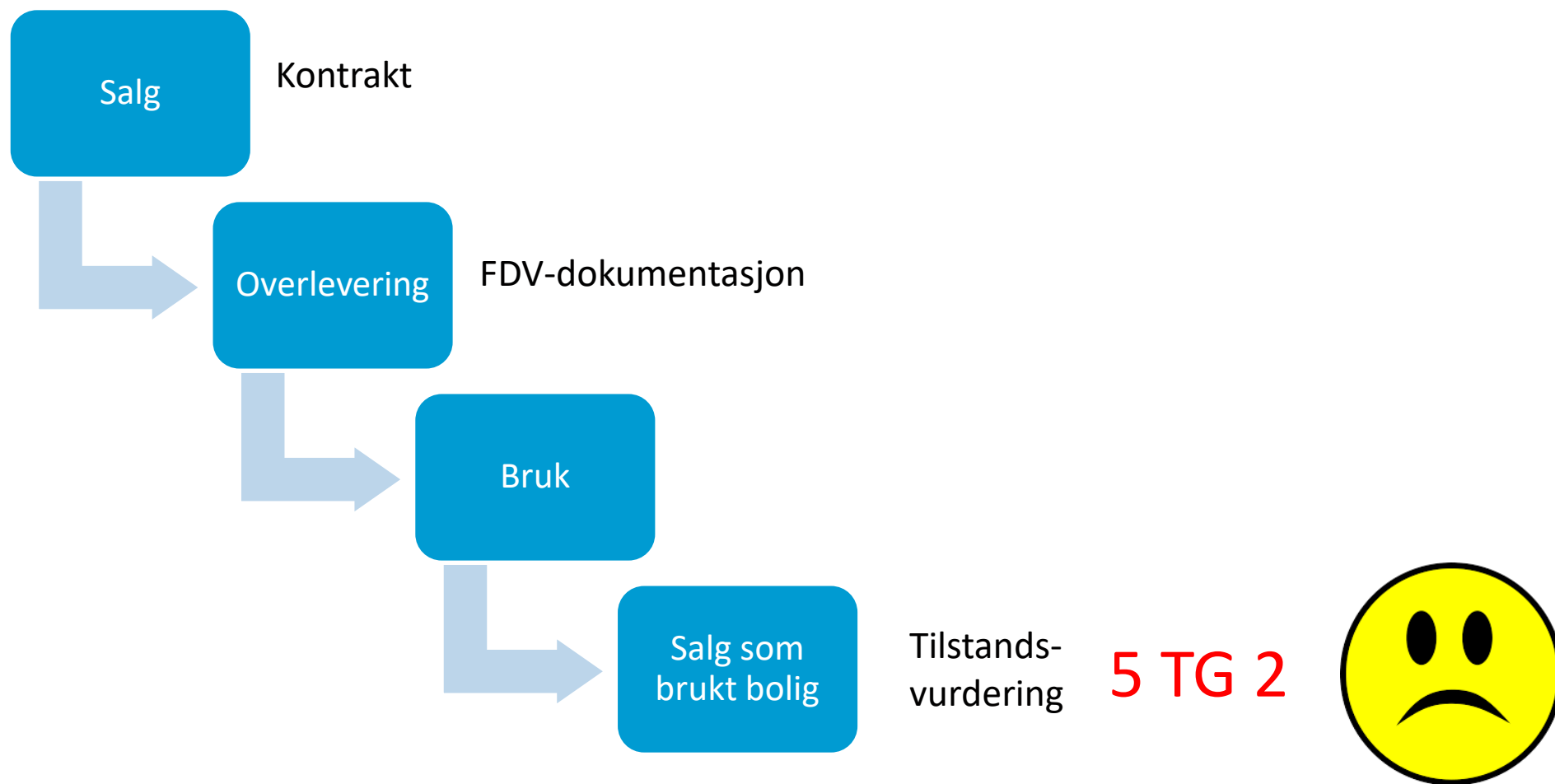
- FDV-pakken er foreningens bransjenorm
- Bransjenormen gir nivået for boligleveransen
- Fellesløsning skaper trygghet
- Foreningen svarer når forbruker:
 - hevder at FDV er mangelfull
 - spør etter mer informasjon enn omfanget i FDV-pakken



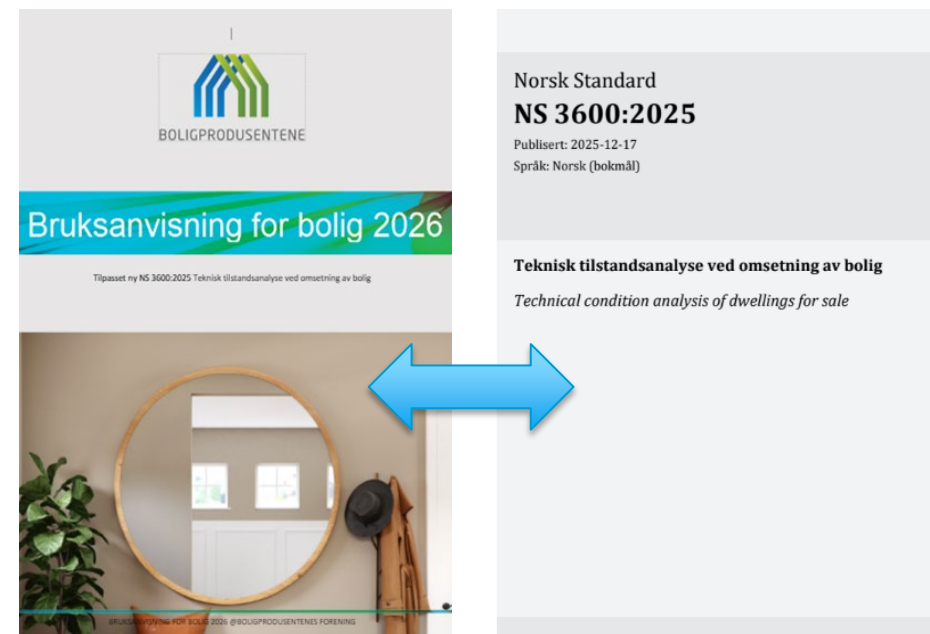
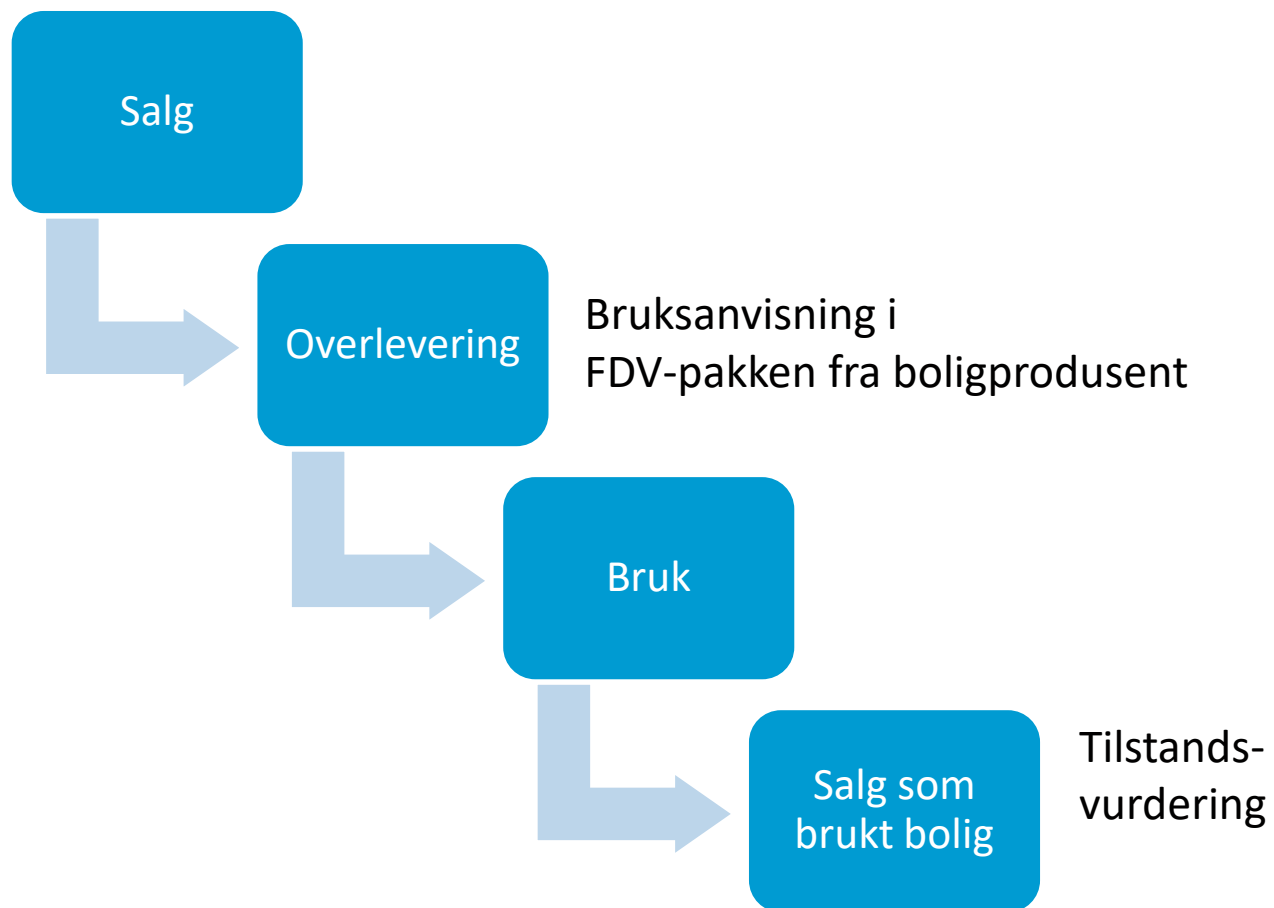
8. Ny NS 3600: 2025 Teknisk tilstandsvurdering for bolig

- Oppdatering etter publisering av NS 3600:2025

Ikke sammenheng i dokumentasjonen



Sammenheng i dokumentasjon



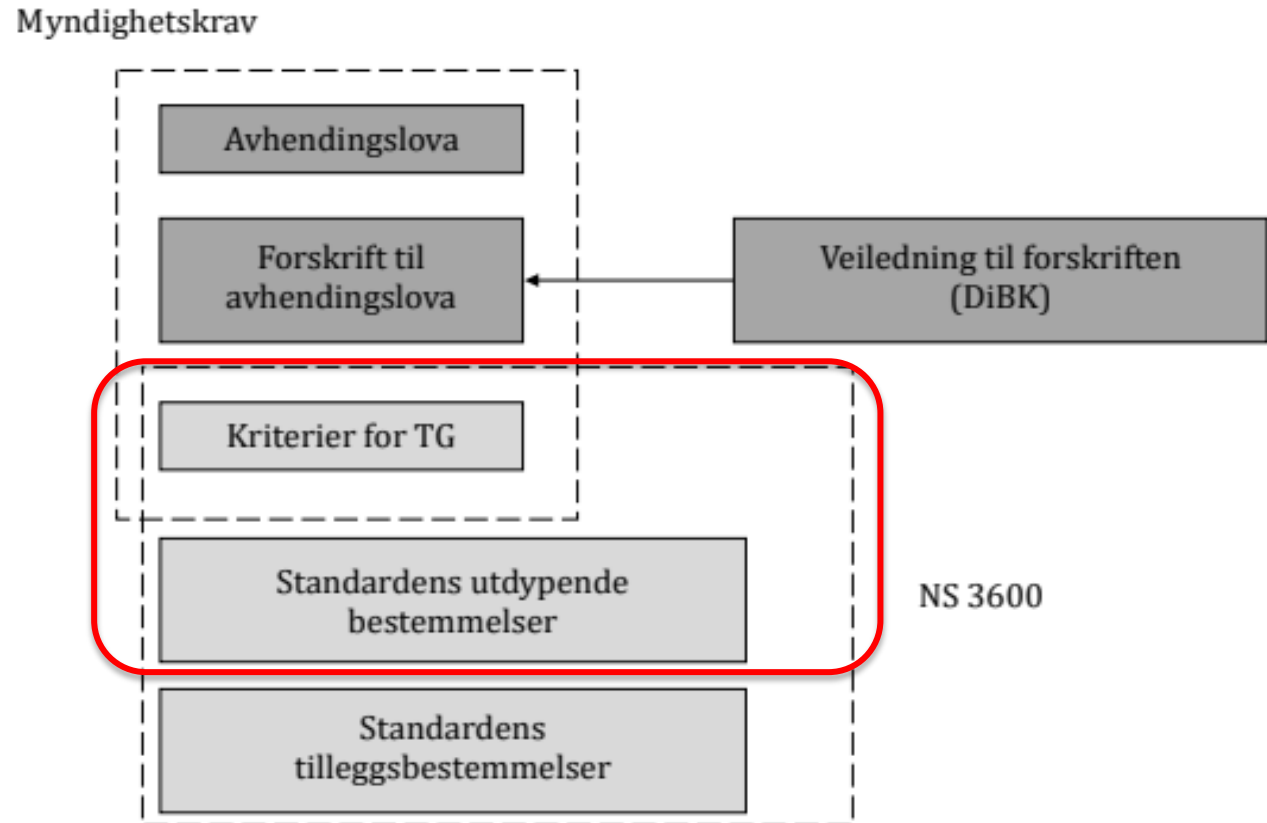
Unngå merarbeid ved resalg av bolig



Hva er minstekrav for tilstandsrapporter

Standarden skiller mellom krav til undersøkelser fastsatt i forskrift ...

.. og tilleggsbestemmelser som kan inngå i tilstandsrapport.



Figur 1 — Forholdet mellom avhendingslova [2], forskriften til avhendingslova [1], DIBK sin veiledning til forskriften [3] og NS 3600



Eksempel på krav og tilleggsbestemmelse

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	<i>§ 2-2 Våtrom</i> MERKNAD Kun utdrag av forskriftsteksten som gjelder for veggens og himlingens overflater, er gjengitt her.	
1.	<i>På veggens og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige</i>	
1.a	<i>a. se etter riss og sprekker</i>	Dette gjelder på overflaten som helhet.
1.b	<i>b. se etter sprekker i fuger</i>	Se etter både riss og sprekker i fuger.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
2.	Den bygningssakkyndige skal se etter om det er støvkondens og heksesot.	



Viktige endringer

- Ny oversikt over dokumentasjon som skal legges frem i forbindelse med tilstandsanalysen.
- Kriterier for fastsetting av tilstandsgrad er revidert for alle bygningsdeler.
- Det angis tilstandsgrad på dokumentasjon for våtrom.
- Det åpnes for tilstandsgrad basert på alder for utvalgte bygningsdeler.
- Fastsetting av teknisk verdi er tilleggsoppdrag til tilstandsanalysen

des. 2025  Publisert

NS 3600:2025

Dokumenttittel

Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

Forskrift og overgangsregler

- Forskriften henviser nå direkte til NS 3600:2025
- Overgangsregel: Både NS 3600:2018 og NS 3600:2025 kan brukes fra 17. desember 2025 til 1. juli 2026.
- Etter 1. juli 2026 må 2025-utgaven brukes for at tilstandsvurdering skal tilfredsstille forskrift til avhendingslova



1 Definisjoner av tilstandsgrad

- Tilstandsgrad 0 – nyere enn 5 år
- Tilstandsgrad 1 – **mindre avvik**, dokumentasjon av faglig god utførelse
- Tilstandsgrad 2 – **vesentlig avvik**, trenger tiltak, kort gjenværende brukstid
(siste kun for bygningsdeler som ikke kan vedlikeholdes)
- Tilstandsgrad 3 – **store/alvorlige avvik**, behov for utbedring straks/
innen kort tid

Egne kriterier for vurdering av tilstandsgrad for de enkelte bygningsdelene

2020: Problemer med – flere TG 2 for nyere bolig

1. Manglende dokumentasjon av radonsperre
2. Manglende fall til sluk i våtrom
3. Membran, tettesjikt og overgang til sluk
4. Bomlyd i flis
5. Toleranser for bjelkelag

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er ca 81 og 96 cm.  Kostnadsestimat : Under 10 000
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Innvendig > Radon Gå til side Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
	Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side Det er avvik: Innfestning av dusjarmatur/dusjhode har noe ufagmessig utførelse.
	Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom Gå til side Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er noe manglende fall rundt sluken.

Eks. bolig
fra 2020



Nye kriterier i NS 3600

PROBLEMOMRÅDE	NY LØSNING i NS 3600:2025
Dokumentasjon av radonsperre	Dokumenteres ved ferdigattest for ny bolig
Manglende fall til sluk i våtrom	TG1 Vannsprut/søl aksepteres TG 2 bruksvann brer seg ut over gulv TG 2 utilstrekkelig høyde topp sluk – oppkant membran
Membran, tettesjikt og overgang til sluk	TG 0 ved ferdigattest for ny bolig Vi må oppgi type membran (aldersbestemt TG)
Bomlyd i flis	TG 2 når bom i tillegg til riss/sprekker
Toleranser for bjelkelag	TG 0 når: • Nivåforskjell mellom rom < 25 mm • Lokal høydeforskjell < 15 mm • Total høydeforskjell < 30 m

God praksis for dokumentasjon av bolig (tabell 1)

Kontroller at frittliggende bolig og leilighet (nyere 0-5 år) har følgende dokumentasjon. Mangler angis i tilstandsrapporten:

- Ferdigattest Plan, snitt og fasader
- Situasjonsplan
- Energiattest
- Samsvarserklæring for elektriske anlegg
- Informasjon om vanntett sjikt i våtrom (aldersvurdering)
- FDV-dokumentasjon fra overlevering
- Eventuell service- og tilsynsrapporter, skaderapporter
- Dokumentasjon for ev. utførte håndverkertjenester (etter overlevering)

Usikker fremtidig funksjon - aldersvurdering

- Vanntett sjikt i våtrom TG 2 fra 7 - 20 år
- Vanntett sjikt på tak TG 2 etter 18 år
- Undertaktekking TG 2 fra 13 - 18 år
- Vann- og avløpsledninger TG 2 fra 15 - 67 år
- Fuktsikringsløsning og drenering TG 2 fra 25 - 35 år



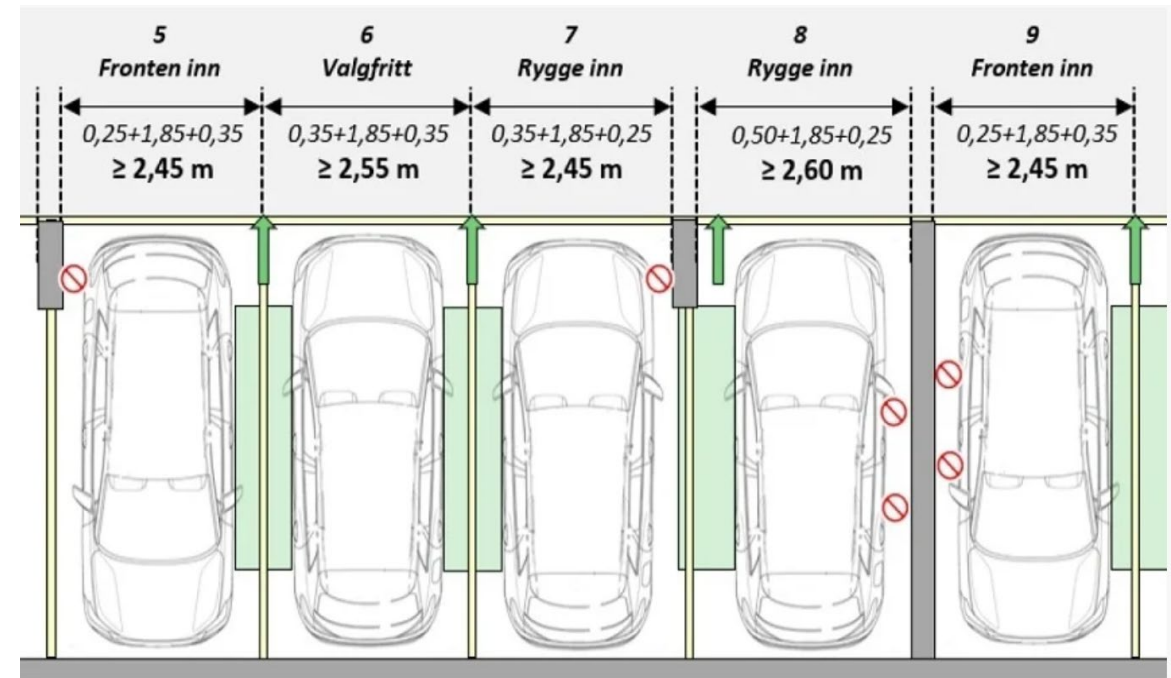
Ny usikkerhet - innvendig parkeringsplass

Skal vurdere funksjonalitet for inn- og utkjøring og inn- og utstigning av bil.

Tilstandsgrad som gis er:

- TG 0 når alle forhold er tilfredsstillende
- TG 2 når ikke tilfredsstillende iht. anbefalte normer

Mangler gode kriterier for «tilfredsstillende», men ikke krav etter forskrift til avhendingslova!



Endrete kriterier for tilstandsgrad

- Gulv i våtrom – overflate (bom, fall, mykfuger)
- Gulv i våtrom – tettesjikt og sluk
- Etasjeskiller – høydeforskjell og skjevheter
- Radonsperre



Overflater gulv (A.2.1.2 også gulv i våtrom)

TG	Kriterier
TG 0	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.
TG 1	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Eksempler på mindre avvik som aksepteres: • Flis med hullyd • Løse mykfuger • Knirk i begrenset omfang • Begrenset vannsøl i forbindelse med bruk av dusj/bad • Estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.



Våtrom – membran, tettesjikt og sluk (A.2.1.3)

TG	Kriterier
TG 0	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.
TG 1	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.

Dokumentasjon for våtrom (A2.1.9)

NB Eneste bygningsdel hvor det skal settes tilstandsgrad for dokumentasjon

TG	Kriterier
TG 0	Nytt (0 til 5 år gammelt): Ferdigattest Også andre alternativ: • Basert på våtromsnorm • Test av vanntetthet • Dokumentasjon av detaljer
TG 1	Som TG 0, men eldre enn 5 år
TG 2	• Ikke-dokumentert utførelse • Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0
TG 3	Brukes ikke

Etasjeskiller og gulv på grunn, skjevheter og høydeforskjell (A.2.11.1)

TG	Kriterier
TG 0	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader Målbare skjevheter, men tiltak ansees ikke som nødvendig: • Nivåforskjell mellom rom < 25 mm • Lokal høydeforskjell < 15 mm • Total høydeforskjell < 30 m
TG 1	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje Målbare skjevheter, men tiltak ansees ikke som nødvendig Tilsiktet nivåforskjell på grunn av konstruksjonsoppbygging (påstøp, oppføring, ulike overflatematerialer) • Nivåforskjell mellom rom $\leq$ 25 mm • Lokal høydeforskjell $\leq$ 15 mm • Total høydeforskjell $\leq$ 30 m