



BOLIGPRODUSENTENE

2022
BOLIGKONFERANSEN

10-11.MAI

Rikets tilstand – boligåret 2021

Adm. direktør Per Jæger

Oslo 11. mai 2022



1. **Bolig og hyttemarkedet**
 - Totalmarkedet
 - 10 på topp
 - Krigsutbrudd, prisvekst og renteøkninger
2. **Royalsaken**
 - Branntrygg versjon 2.
 - Testing
 - SINTEF anvisninger
3. **Avhendingslova**
 - Dokumentasjon for nye boliger
4. **FDVU for nye boliger**
 - hovedtrekk i NS-EN 3456
5. **Miljøregnskap - status**
6. **Hytteprodusentene**
 - Revisjon for deltakere i merkeordningen
7. **Boligtvistnemnda**

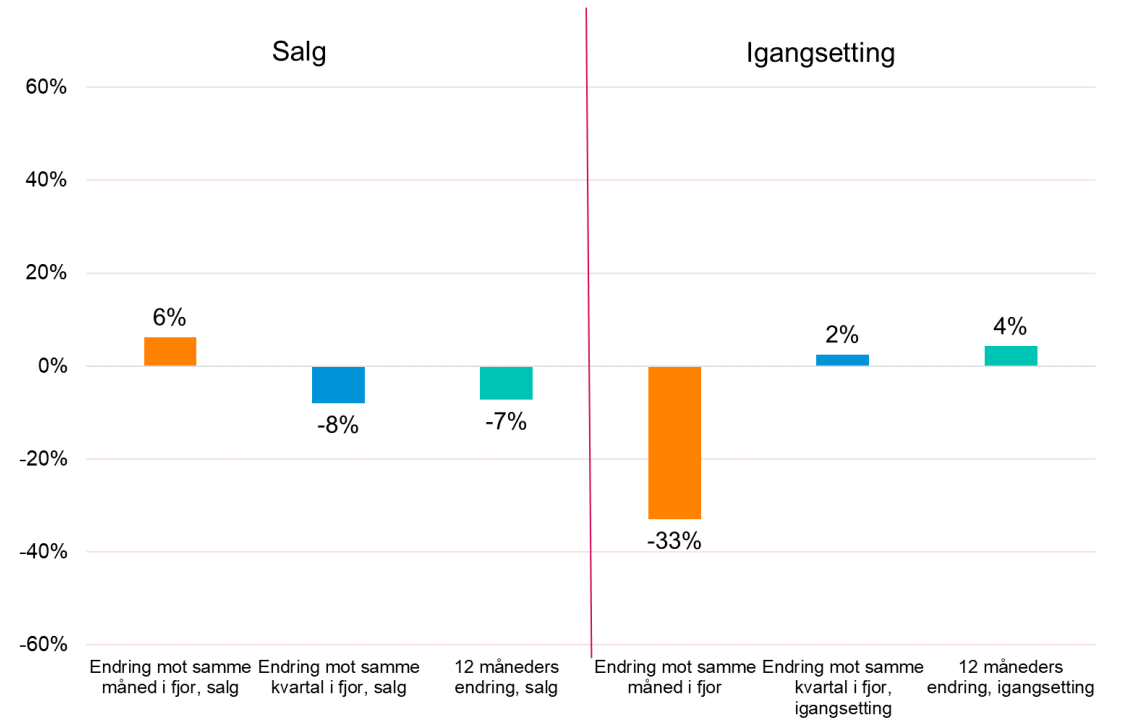
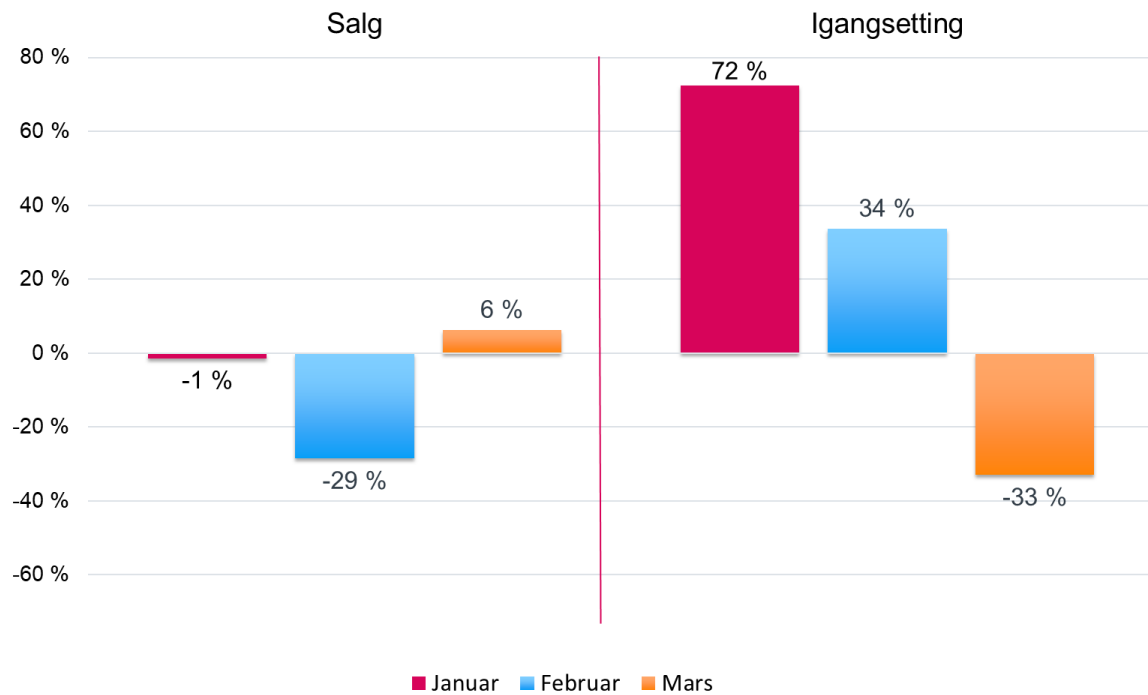


BOLIGPRODUSENTENE

10 på topp 2021

| Plassering 2021 | Boligaktør | Antall igangsatte boliger 2021 | Antall igangsatte boliger 2020 |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1 | OBOS (inkl. OBOS Block Watne) | 1 735 | 1 405 |
| 2 | Systemhus | 1 198 | 1 233 |
| 3 | Mesterhus | 1 046 | 1 144 |
| 4 | Norges hus | 963 | 871 |
| 5 | Selvaag Bolig | 880 | 496 |
| 6 | Byggmann | 818 | 789 |
| 7 | Vestlandshus | 681 | 628 |
| 8 | JM Norge | 636 | 550 |
| 9 | Nordbohus | 548 | 562 |
| 10 | Blink Hus | 493 | 437 |

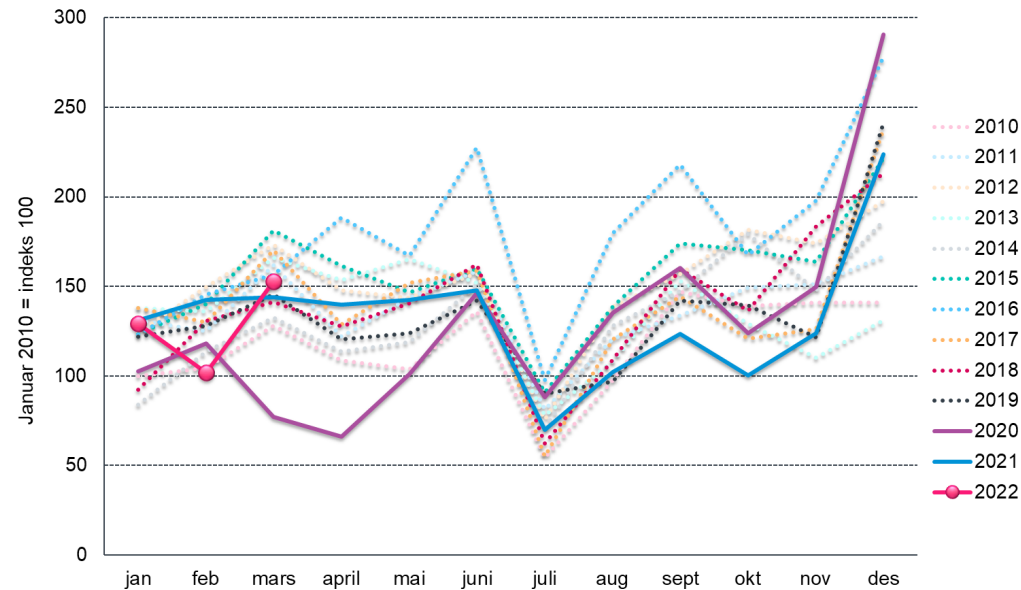
Oppsummering



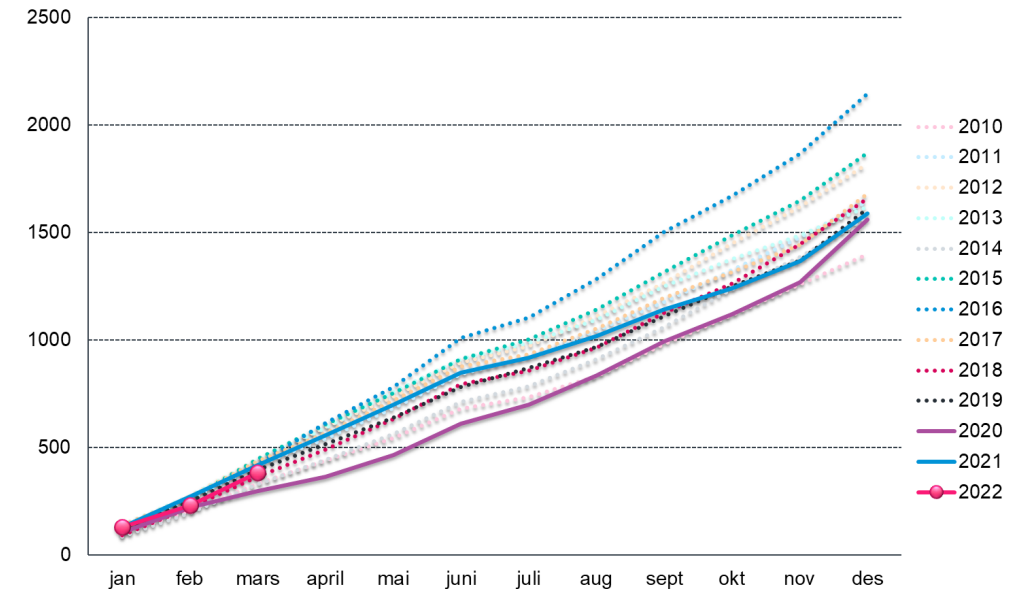
Salg, utvikling pr. måned og akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2010

Pr. måned

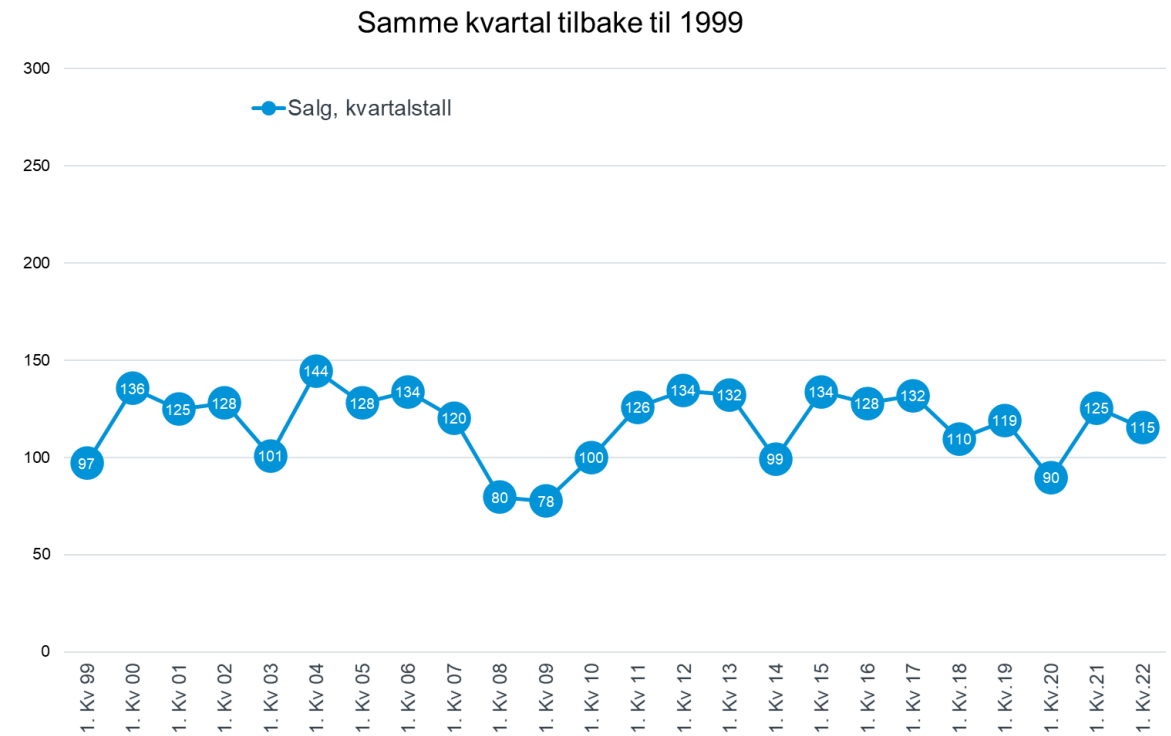
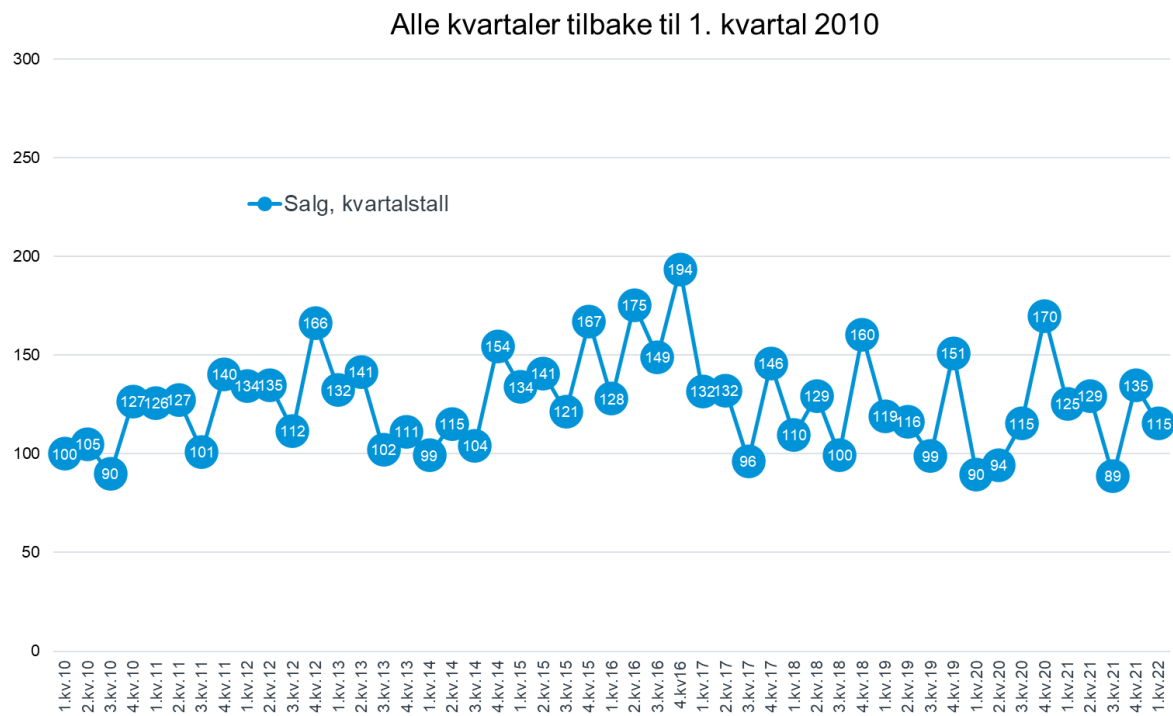


Akkumulert utvikling



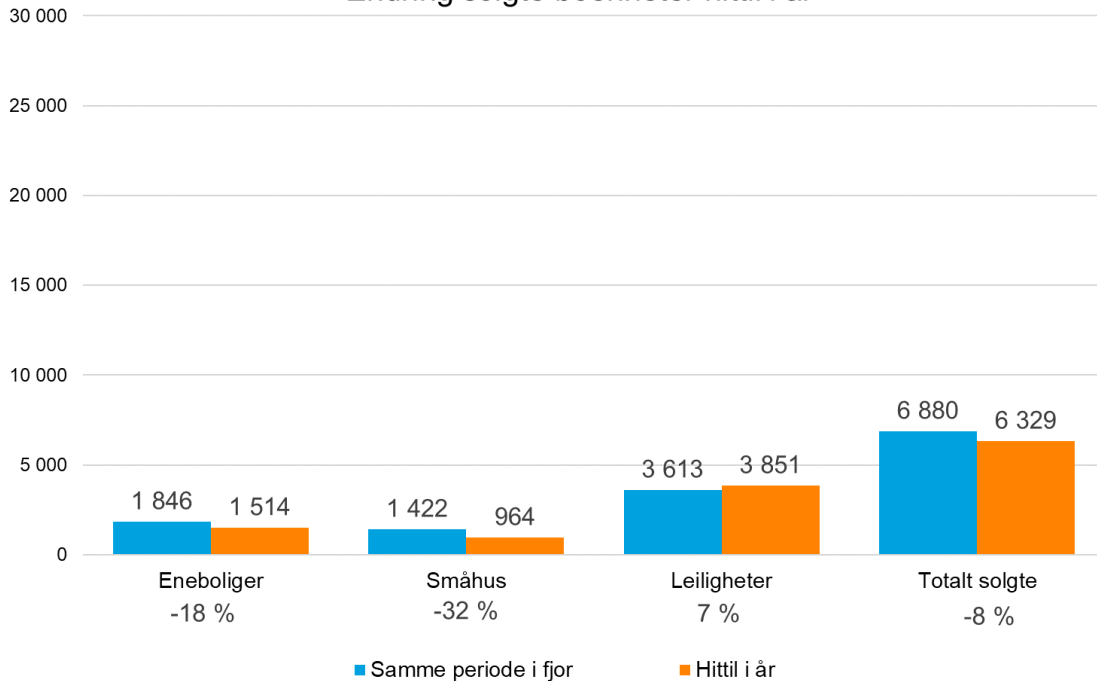
Salg, utvikling pr. kvartal

indeks 100 = 1. kvartal 2010

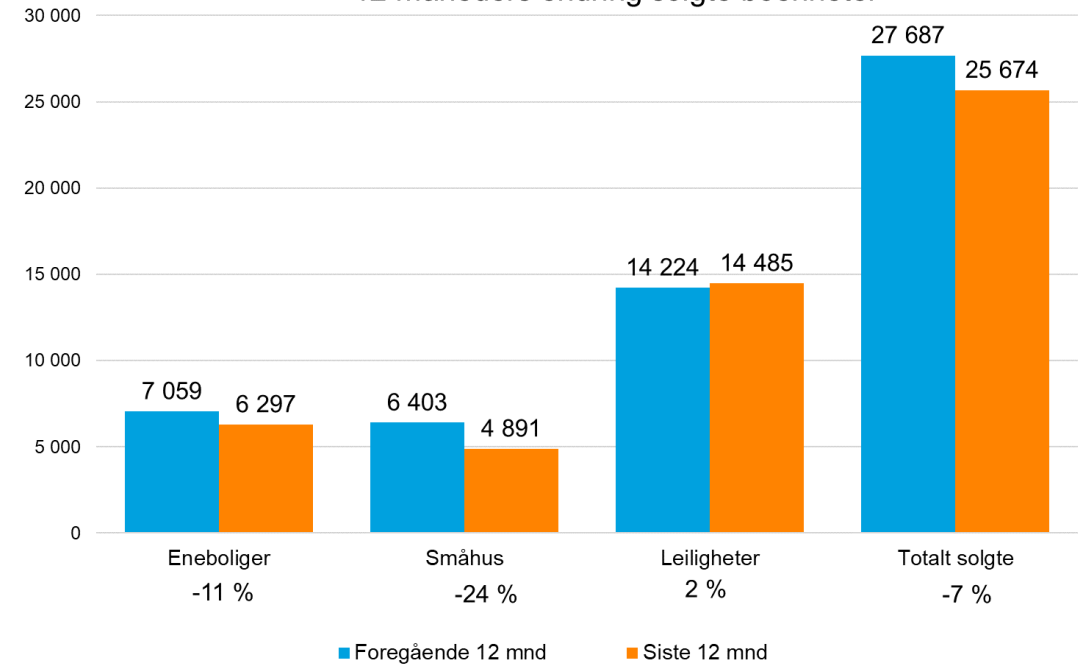


Salg, endring pr. boligtype hittil i år og siste 12. mnd.

Endring solgte boenheter hittil i år



12 måneders endring solgte boenheter



Geografiske områder – Salg hittil i år og siste 12. mnd.

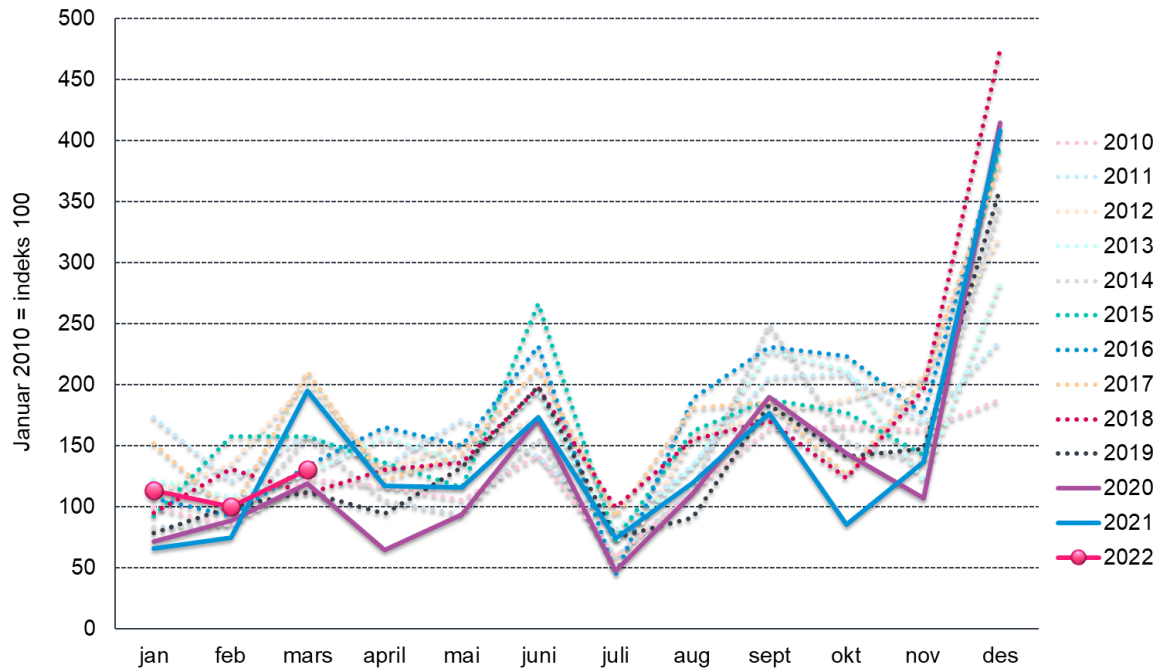
| Områder | Samme periode året før | Hittil i år | Endring |
|-----------------------------|---------------------------|--------------|-------------|
| Østfold | 204 | 361 | 77 % |
| Akershus | 1 241 | 1 186 | -4 % |
| Oslo | 1 137 | 746 | -34 % |
| Hedmark | 163 | 320 | 96 % |
| Oppland | 157 | 71 | -55 % |
| Buskerud | 375 | 273 | -27 % |
| Vestfold | 281 | 185 | -34 % |
| Telemark | 45 | 37 | -17 % |
| Aust-Agder | 102 | 141 | 38 % |
| Vest-Agder | 118 | 128 | 8 % |
| Rogaland | 948 | 569 | -40 % |
| Hordaland | 856 | 636 | -26 % |
| Sogn og Fjordane | 141 | 137 | -3 % |
| Møre og Romsdal | 302 | 232 | -23 % |
| Trøndelag | 544 | 1 019 | 87 % |
| Nordland | 167 | 108 | -35 % |
| Troms | 84 | 159 | 88 % |
| Finnmark | 14 | 20 | 43 % |
| Boliger totalt solgt | 6 880 | 6 329 | -8 % |

| Områder | Samme periode året før | Siste 12 måneder | Endring |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------|-------------|
| Østfold | 1 292 | 1 376 | 7 % |
| Akershus | 4 826 | 6 110 | 27 % |
| Oslo | 3 943 | 2 348 | -40 % |
| Hedmark | 834 | 1 019 | 22 % |
| Oppland | 520 | 471 | -9 % |
| Buskerud | 1 596 | 1 312 | -18 % |
| Vestfold | 854 | 919 | 8 % |
| Telemark | 234 | 155 | -34 % |
| Aust-Agder | 438 | 550 | 26 % |
| Vest-Agder | 448 | 510 | 14 % |
| Rogaland | 3 756 | 2 802 | -25 % |
| Hordaland | 2 733 | 2 170 | -21 % |
| Sogn og Fjordane | 691 | 642 | -7 % |
| Møre og Romsdal | 1 325 | 1 025 | -23 % |
| Trøndelag | 2 670 | 2 926 | 10 % |
| Nordland | 787 | 681 | -13 % |
| Troms | 556 | 473 | -15 % |
| Finnmark | 187 | 183 | -2 % |
| Boliger totalt solgt | 27 686 | 25 674 | -7 % |

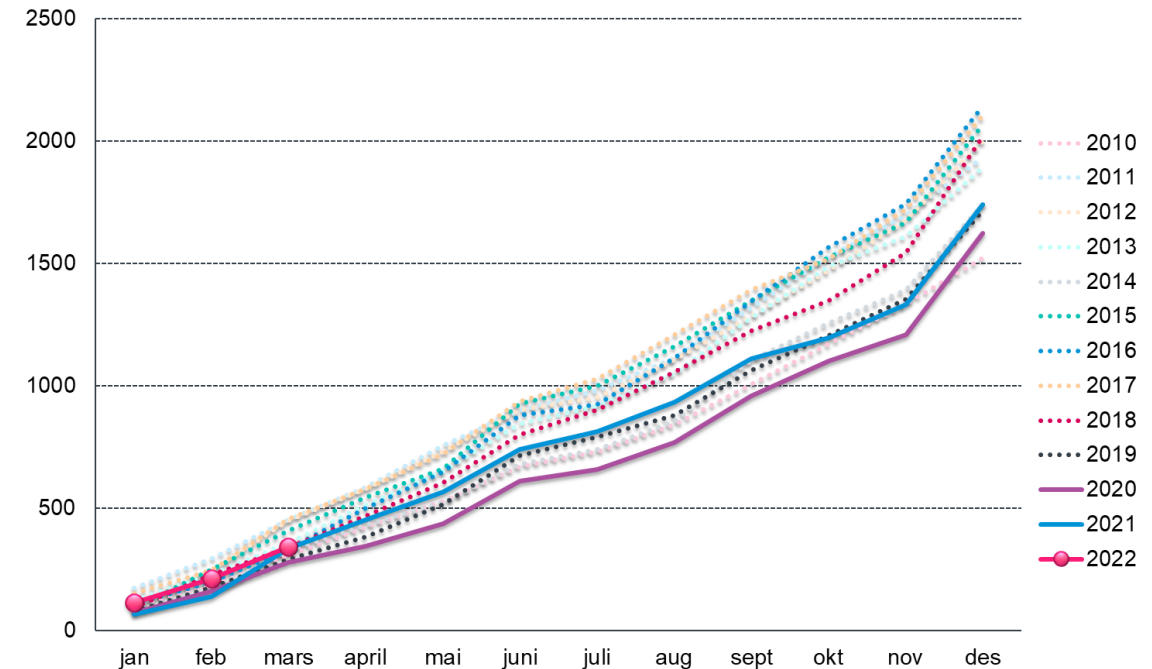
Igangsetting, utvikling pr. måned og akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2010

Pr. måned

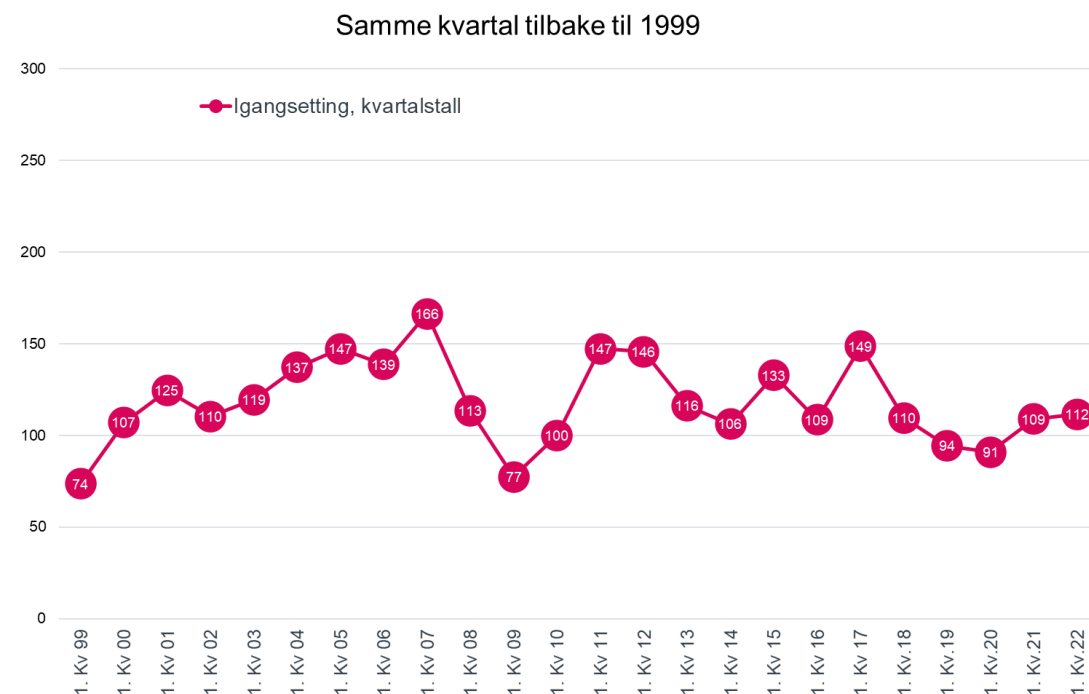
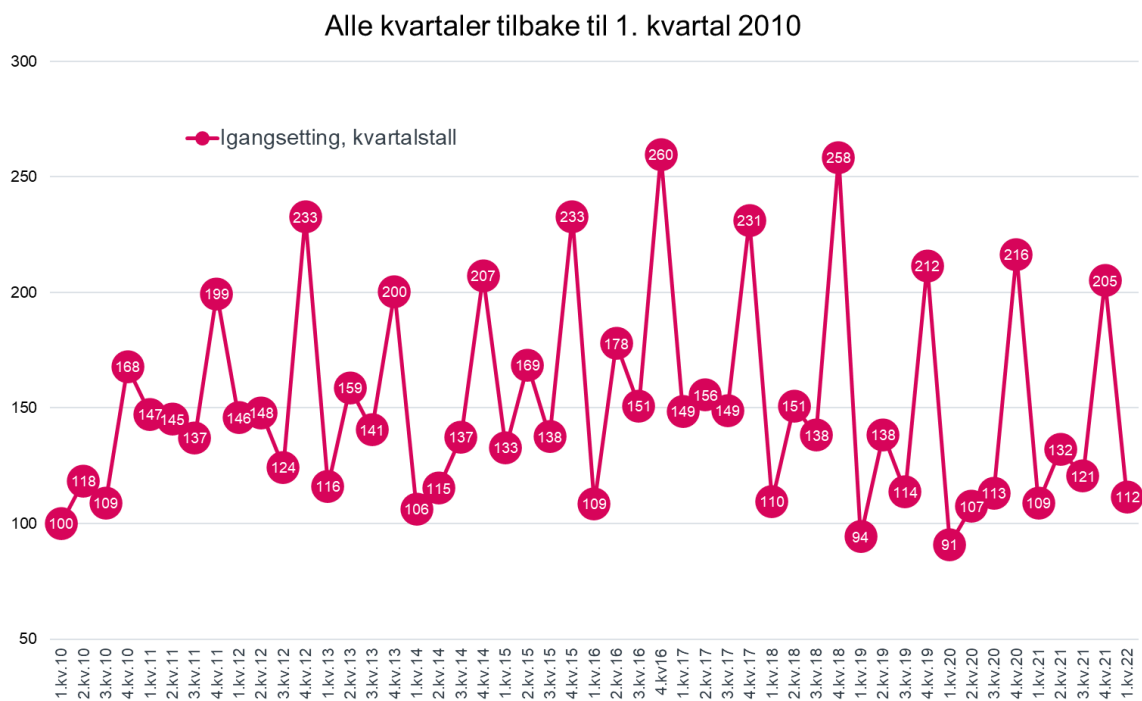


Akkumulert utvikling

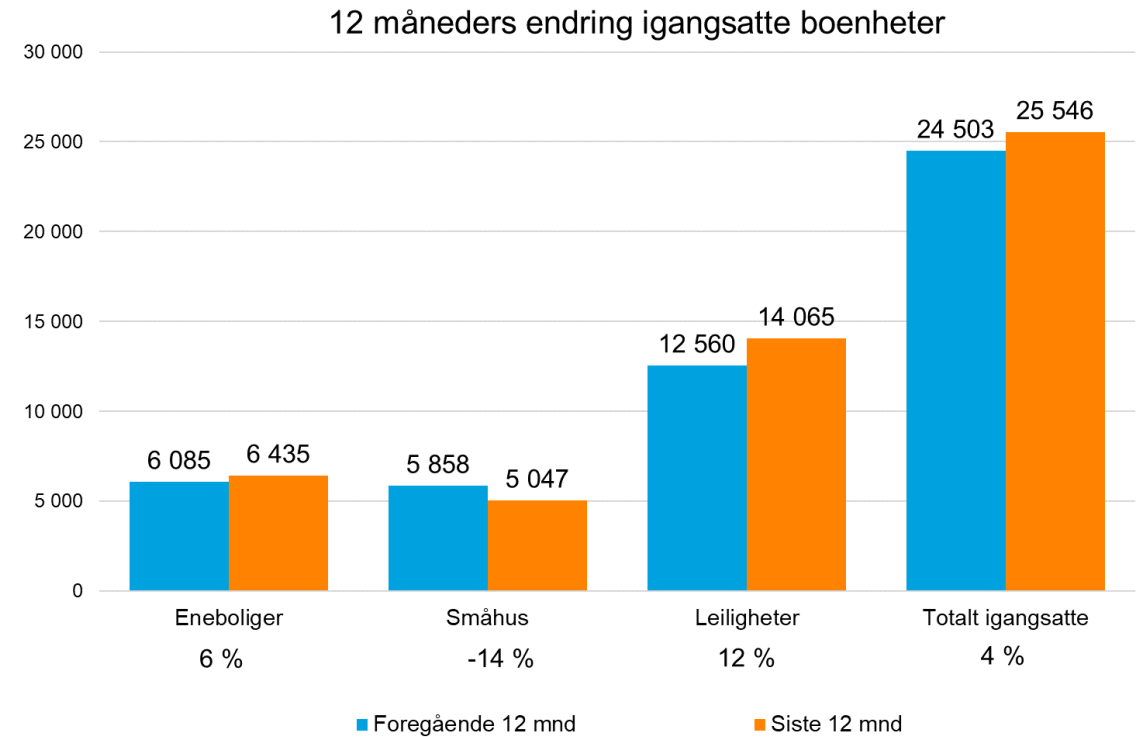
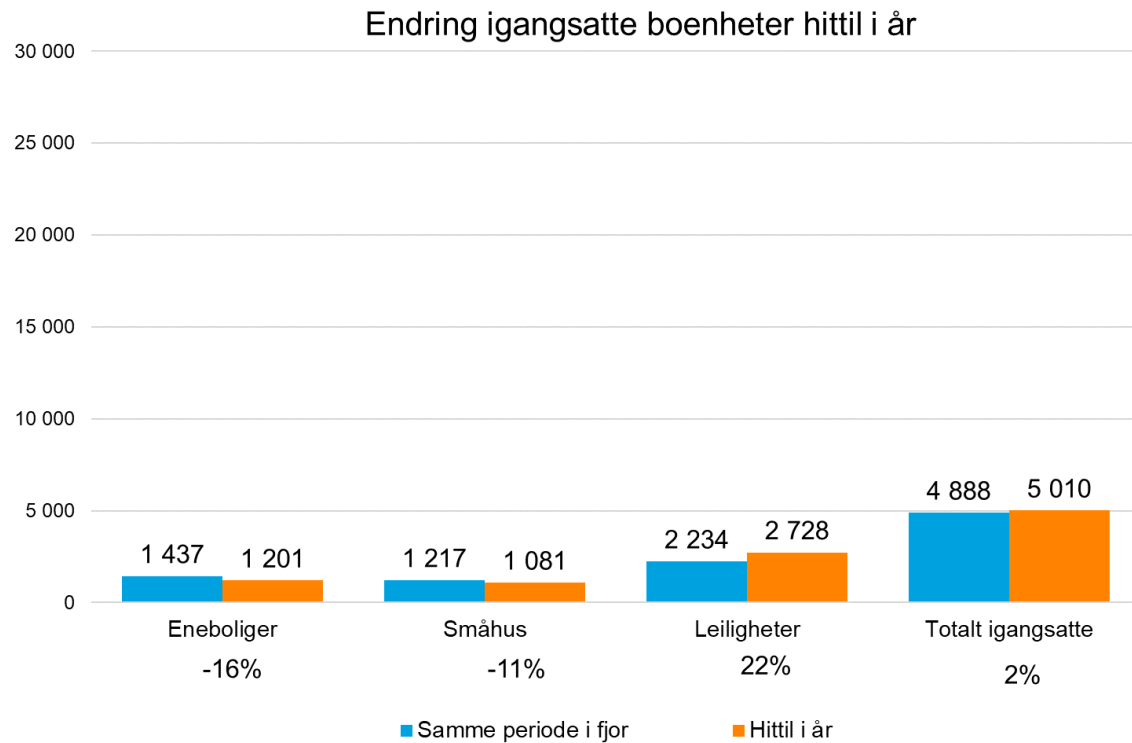


Igangsetting, utvikling pr. kvartal

indeks 100 = 1. kvartal 2010



Igangsetting, endring pr. boligtype hittil i år og siste 12. mnd.

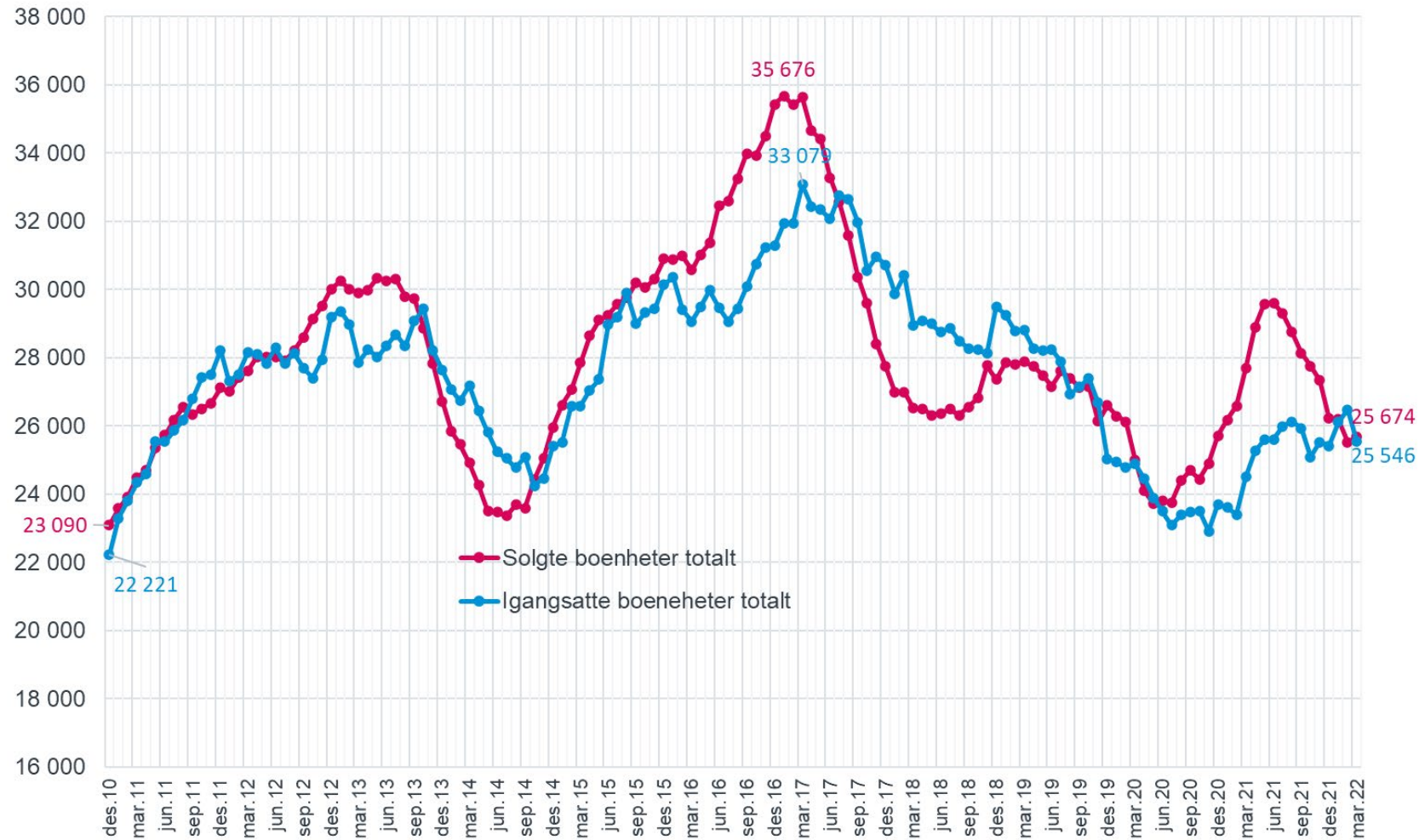


Geografiske områder – Igangsetting hittil i år og siste 12.mnd.

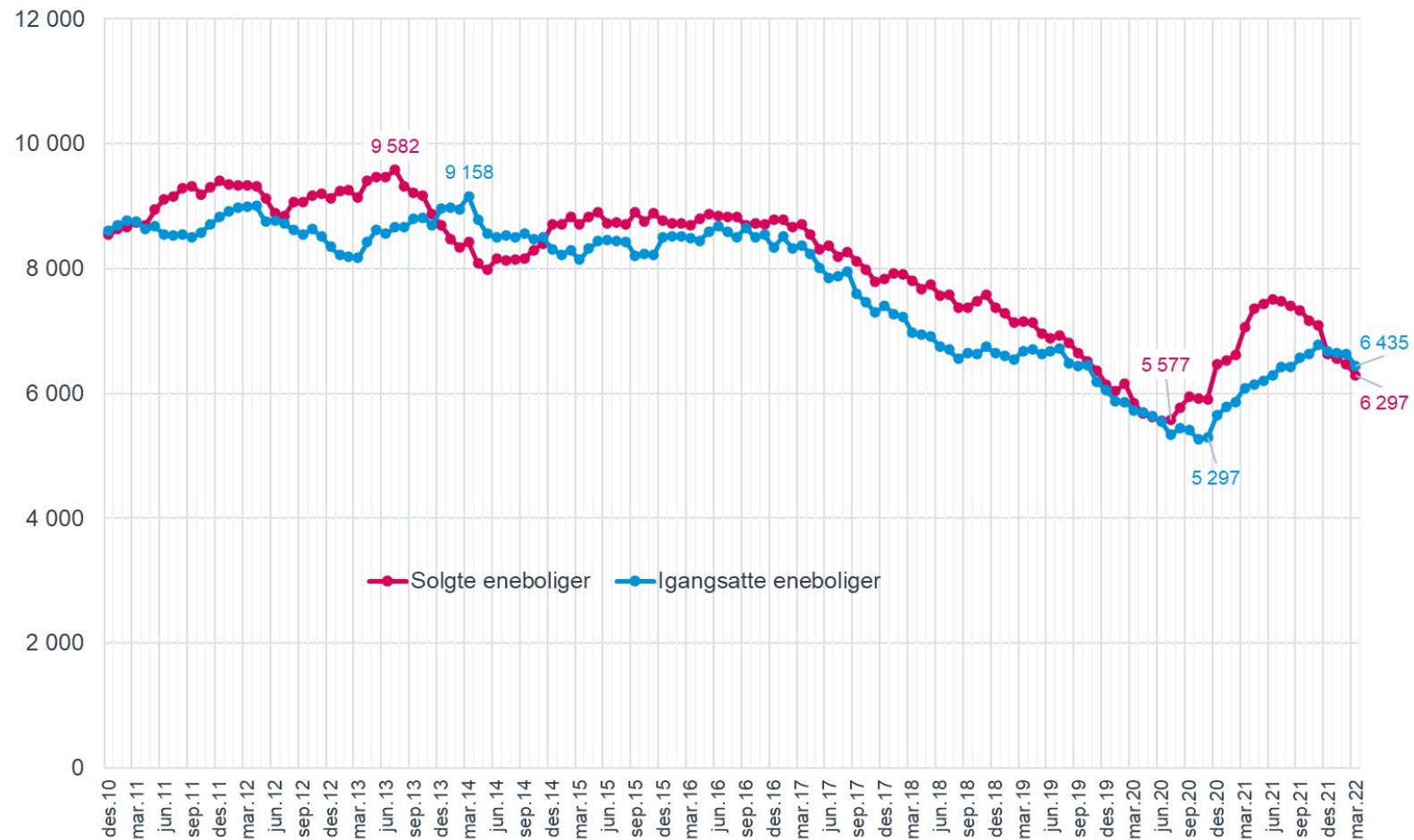
| Områder | Samme periode året før | Hittil i år | Endring |
|---------------------------------|------------------------|--------------|------------|
| Østfold | 224 | 360 | 61 % |
| Akershus | 874 | 1 085 | 24 % |
| Oslo | 1 150 | 699 | -39 % |
| Hedmark | 112 | 250 | 124 % |
| Oppland | 83 | 67 | -20 % |
| Buskerud | 189 | 518 | 174 % |
| Vestfold | 138 | 203 | 47 % |
| Telemark | 39 | 20 | -47 % |
| Aust-Agder | 45 | 116 | 159 % |
| Vest-Agder | 65 | 85 | 31 % |
| Rogaland | 528 | 545 | 3 % |
| Hordaland | 545 | 337 | -38 % |
| Sogn og Fjordane | 116 | 67 | -42 % |
| Møre og Romsdal | 297 | 130 | -56 % |
| Trøndelag | 293 | 350 | 19 % |
| Nordland | 152 | 130 | -15 % |
| Troms | 35 | 22 | -35 % |
| Finnmark | 6 | 24 | 300 % |
| Boliger totalt igangsatt | 4 888 | 5 010 | 2 % |

| Områder | Samme periode året før | Siste 12 måneder | Endring |
|---------------------------------|------------------------|------------------|------------|
| Østfold | 1 270 | 1 317 | 4 % |
| Akershus | 4 502 | 6 096 | 35 % |
| Oslo | 2 679 | 2 278 | -15 % |
| Hedmark | 866 | 904 | 4 % |
| Oppland | 500 | 480 | -4 % |
| Buskerud | 1 262 | 1 541 | 22 % |
| Vestfold | 577 | 756 | 31 % |
| Telemark | 250 | 177 | -29 % |
| Aust-Agder | 331 | 445 | 34 % |
| Vest-Agder | 242 | 388 | 61 % |
| Rogaland | 2 825 | 2 396 | -15 % |
| Hordaland | 2 457 | 2 244 | -9 % |
| Sogn og Fjordane | 732 | 661 | -10 % |
| Møre og Romsdal | 1 339 | 1 004 | -25 % |
| Trøndelag | 3 035 | 3 089 | 2 % |
| Nordland | 701 | 821 | 17 % |
| Troms | 705 | 650 | -8 % |
| Finnmark | 234 | 301 | 29 % |
| Boliger totalt igangsatt | 24 503 | 25 548 | 4 % |

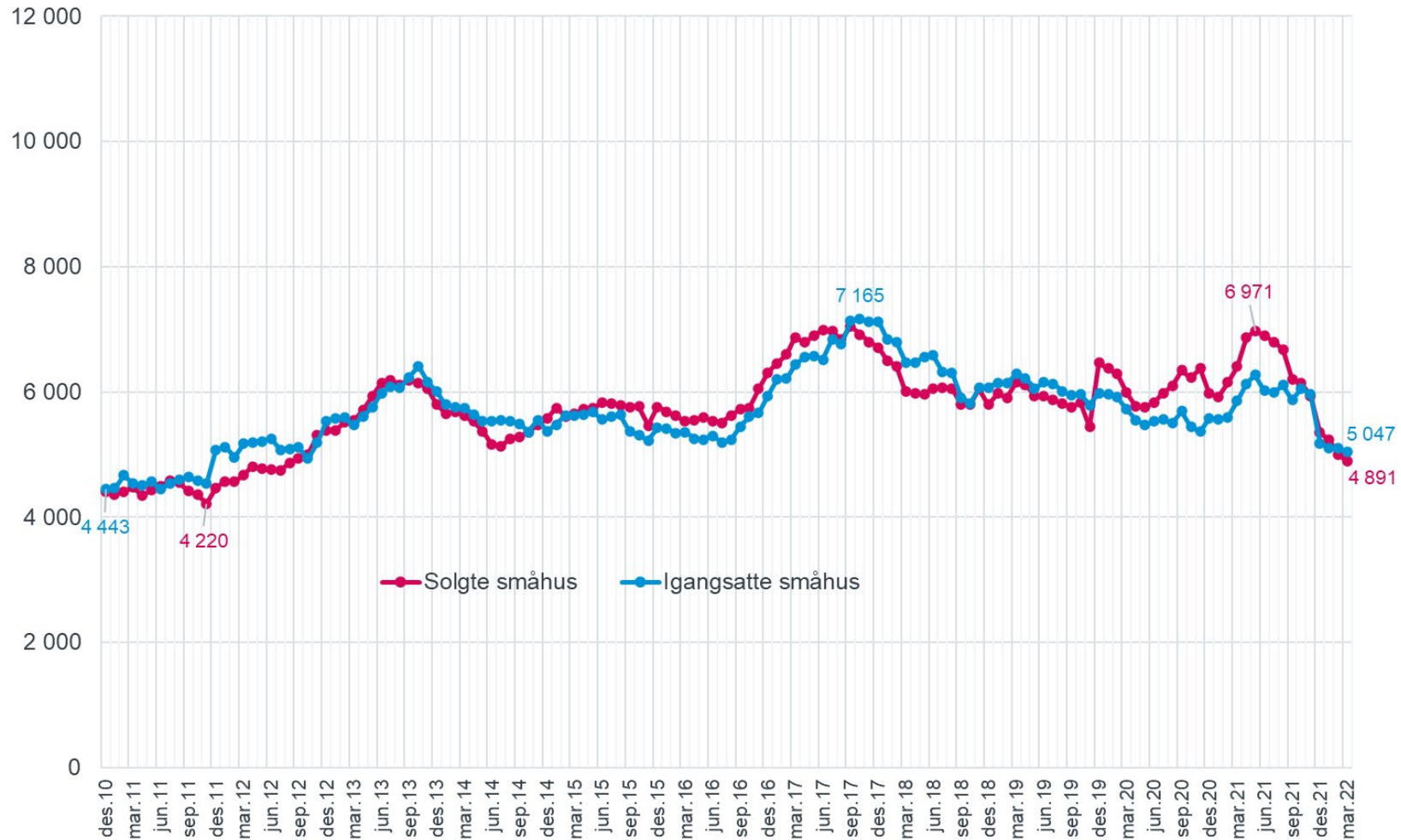
12-måneders rullerende salg og igangsetting



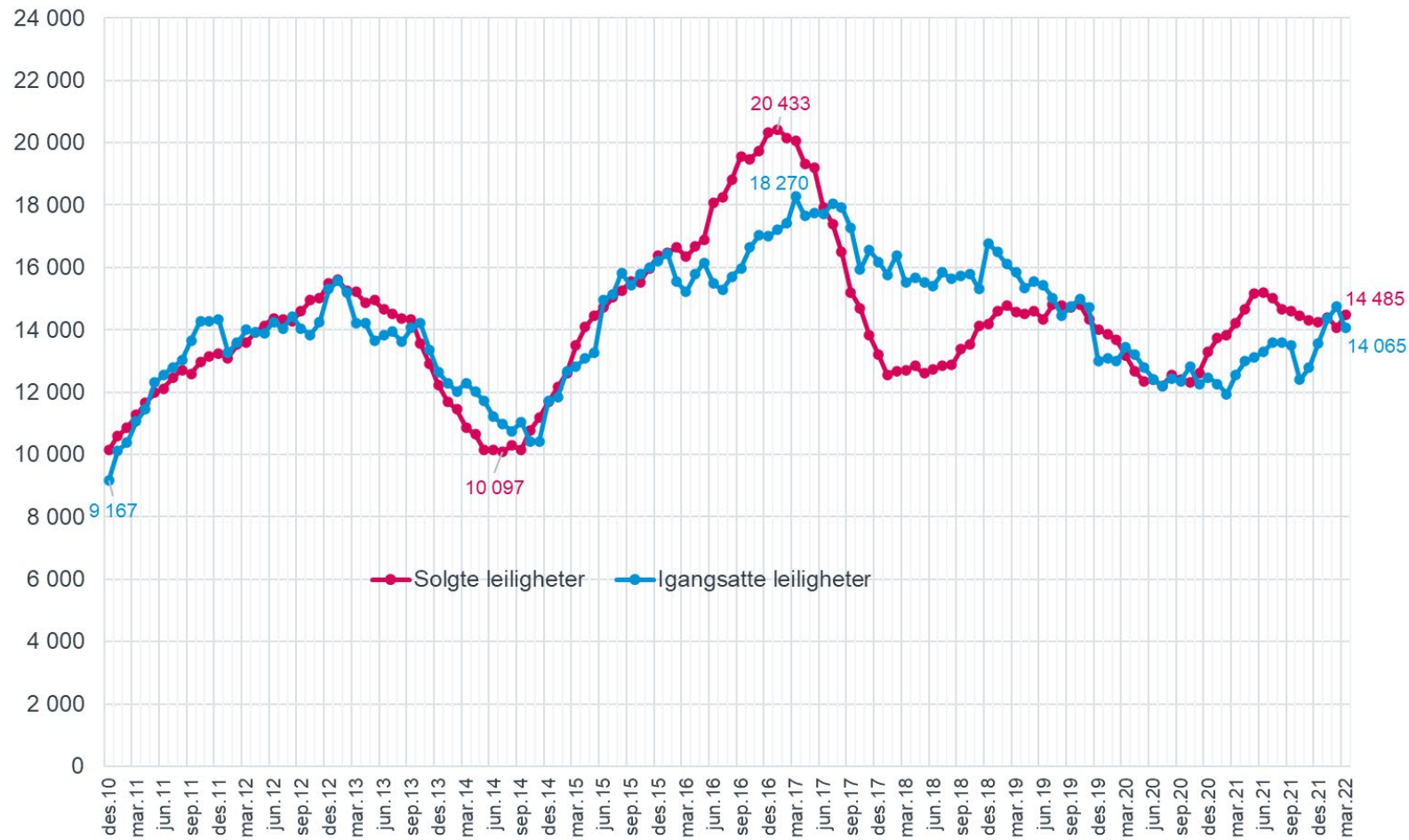
12-måneders rullerende salg og igangsetting eneboliger



12-måneders rullerende salg og igangsetting småhus

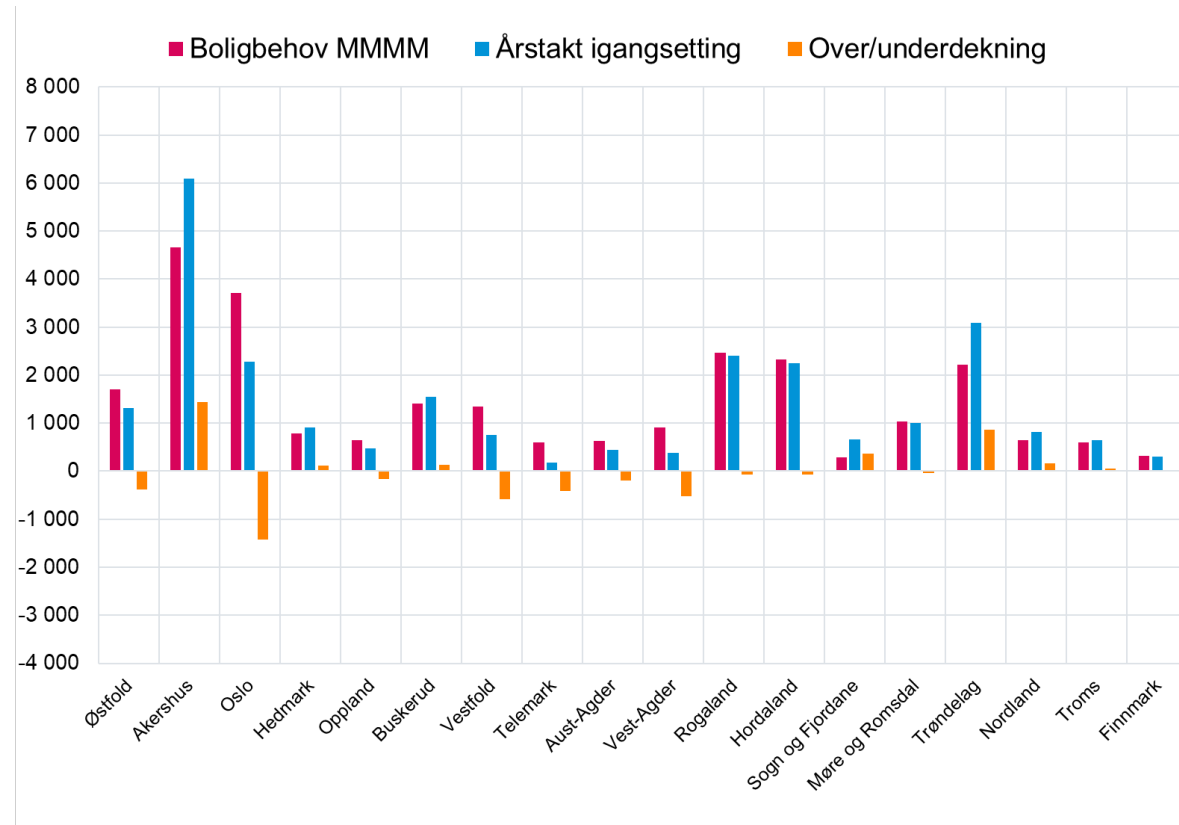


12-måneders rullerende salg og igangsetting leiligheter



Framtidig boligbehov og tilførsel

Årstakt igangsetting sammenlignet med gjennomsnittlig årlig boligbehov neste 5 år
(basert på MMMM for befolkningsendring)



Fritidsboliger

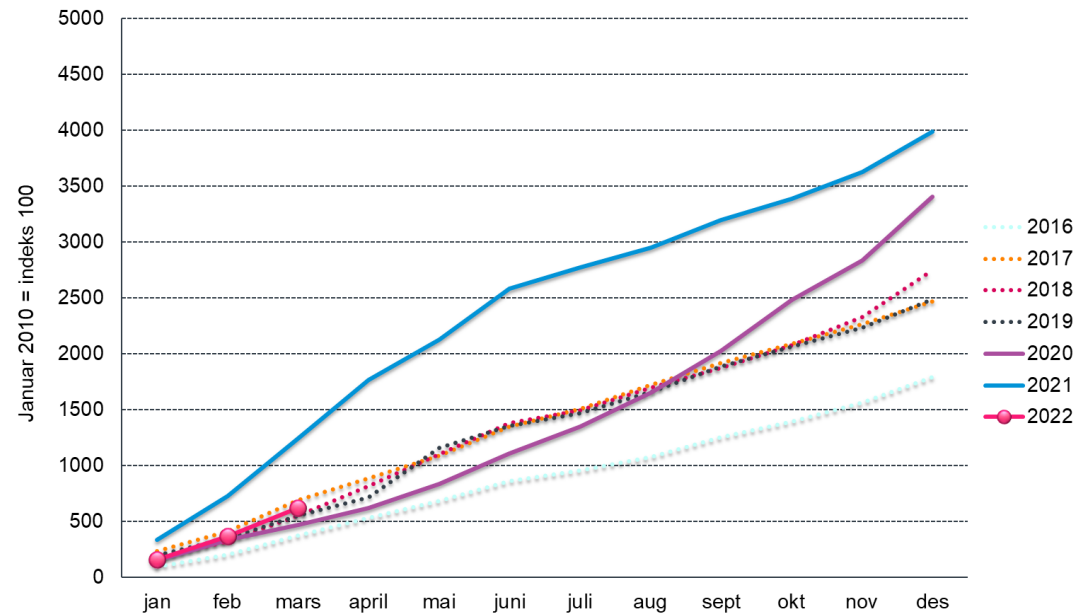


BOLIGPRODUSENTENE

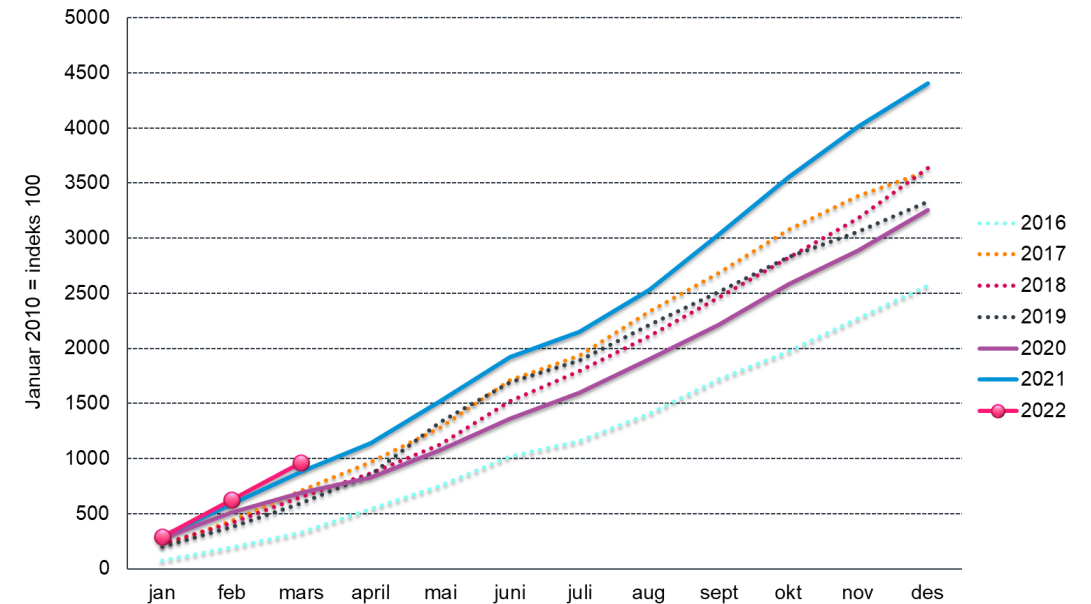
Salg og igangsetting fritidsboliger akkumulert

indeks 100 = 1. januar 2010

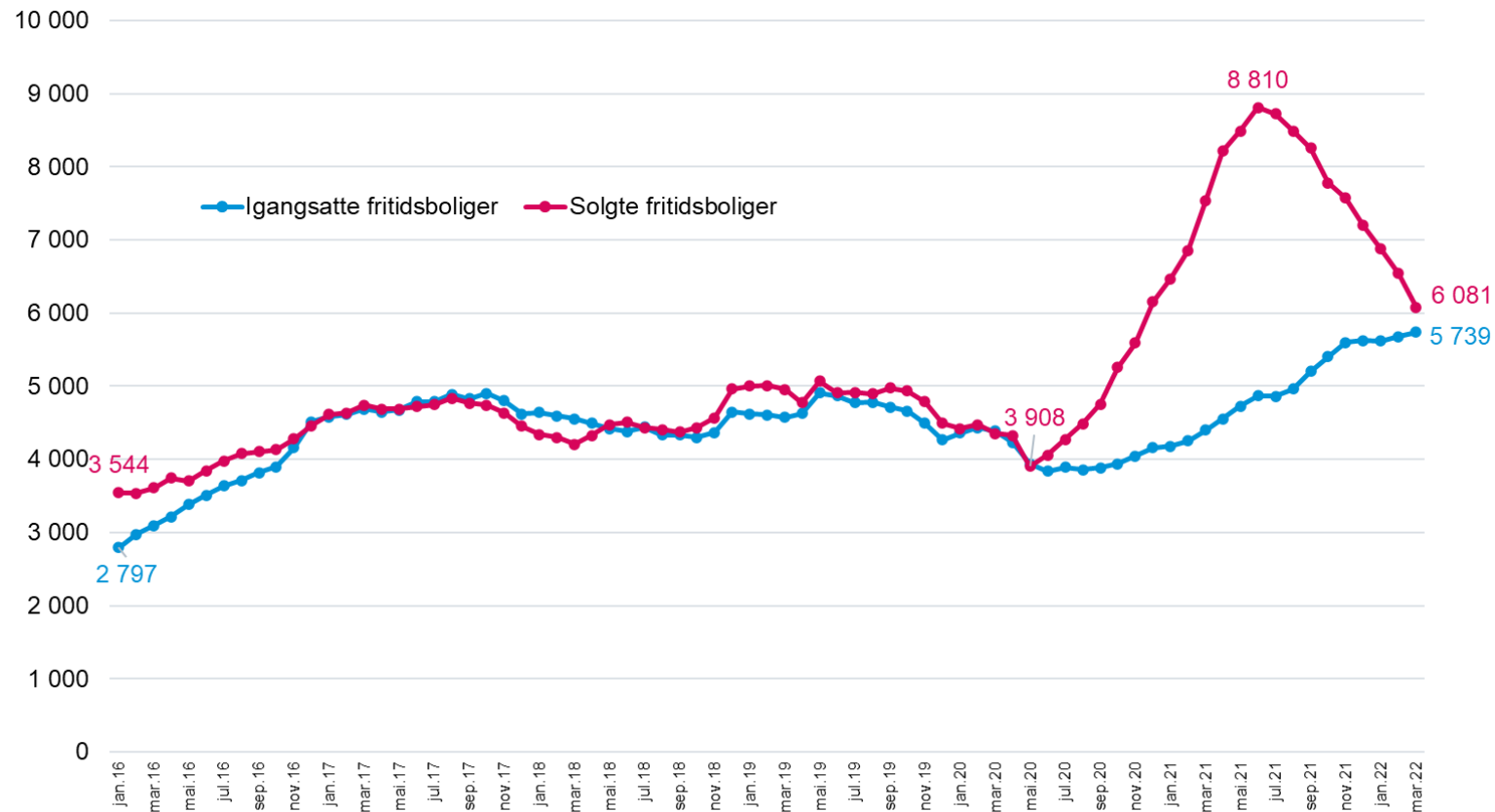
Akkumulert salg av nye fritidsboliger



Akkumulert igangsetting av fritidsboliger



12-måneders rullerende salg og igangsetting fritidsboliger



Solgte:

12 mnd. endring solgte fritidsboliger: - 19 %

Antall solgte fritidsboliger siste 12 måneder: 6 081

Igangsatte:

12 mnd. endring igangsatte fritidsboliger: + 30 %

Antall igangsatte fritidsboliger siste 12 måneder: 5 739



Royalsaken

Verktøyet "Branntrygg" for standardiserte fraviksanalyser



Juli 2021 - Branntrygg 1 - SINTEF Community



*SINTEF community
Rapport 2021:730 og 2021:731*



*RISE Fire Research AS,
Rapport 2021:61*

Mai 2022 - Branntrygg 2 - Safezone

Web-kurs 19. mai kl 08:30



*Safezone AS
Rapport 10020-RAP-1*



*RISE Fire Research AS,
Rapport 2022:05*



3 Avhendingslova – utvidet tilstandskontroll av brukte boliger



BOLIGPRODUSENTENE

Forskrift til avhendingslova

§ 2-23 Fastsetting av tilstandsgrad

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse.

Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Nedre Nygård 18 A, 1482 NITTEDAL

🏠 NITTEDAL kommune

Gnr. 14, Bnr. 924

Markedsverdi

4 600 000

Areal (BRA): Kjedehus 159 m²





Når gjelder regler om tilstandsvurdering?

| <i>Selger</i> | <i>Kjøper</i> | <i>Tidspunkt for kontrakt</i> | <i>Kontrakt er regulert i</i> | <i>Tilstands- vurdering etter avhendingslova</i> |
|--------------------------------------|---------------|--|--|--|
| Nærings- drivende | Forbruker | Ny bolig, før ferdigstilling | Bustad- oppføringslova | Ikke krav |
| Nærings- drivende og forbruker | Forbruker | Ny bolig innen ett år etter ferdigstilling | Avhendingslova og med vilkår som i bustad- oppføringslova | Ikke krav |
| Forbruker | Forbruker | Brukt bolig | Avhendingslova | «Krav» |



BOLIGPRODUSENTENE

Medlemsbrev 26. april 2022

- **For nye boliger**

Ikke nødvendig å levere annen tilleggsdokumentasjon enn gjennomføringsplanen pga. senere tilstandsvurdering etter avhendingslova.

- **For eldre boliger**

Vi gir råd om at boligens eier oppbevarer dokumentasjon med informasjon om:

- når arbeidet ble utført
- navn og organisasjonsnummer for foretaket
- beskrivelse av arbeidet som er utført.

- **Gjennomføre ettårs-befaringer!**



FDVU for nye boliger – NS 3456:2021

Klargjøres nå for publisering!

**Norsk
Standard**

NS 3456:2022

Publisert: 2022-MM-DD

Språk: Norsk

**Dokumentasjon for forvaltning, drift,
vedlikehold og utvikling for bygninger
og tilhørende uteområder (FDVU-
dokumentasjon)**

Hva regulerer standarden?

- Angir dokumentasjon som skal foreligge ved overtakelse for ny bolig.
- Dokumentasjonen skal gi eier grunnlag for å etablere rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold





BOLIGPRODUSENTENE

Standarden i tall

- 13 sider standardtekst
- 27 sider med krav til informasjon
- 67 sider med eksempler på FDVU-dokumentasjon

Todelt standard:

- Alle bygg (inkl. Bolig)
- Kun næringsbygg (ikke bolig)





Innhold i to deler

Normativt – skal følges

Informativ veiledning, eksempler

Forord

Orientering

1 Omfang

2 Normative referanser

3 Termer og definisjoner

4 FDVU-dokumentasjon for bygninger med tilhørende uteområder

4.1 Generelt

4.2 FDV-dokumentasjon for bygninger og tilhørende uteområder

4.3 U-dokumentasjon for bygninger og tilhørende uteområder

4.4 Særskilt for FDVU-dokumentasjon for boligbygninger og tilhørende uteområder

5 FDVU-dokumentasjon ved avhending

6 Generell FDVU-dokumentasjon

7 Indeling av FDVU-dokumentasjon i informasjonstyper

7.1 Informasjonstyper

7.2 Bygningsdeler og informasjonstyper

8 Praktisk anvendelse av FDVU-dokumentasjon

Tillegg A (Informativ) Eksempler på FDVU-dokumentasjon

A.1 Eksempler i henhold til informasjonstyper

A.2 Eksempler på systemer og bygningsdeler i henhold til informasjonstyper

Tillegg B (Informativ) Eksempel på FDVU-dokumentasjon til forbruker for eneboliger og småhus

B.1 Generelt

B.2 Eksempel: for enebolig og småhus

B.3 Eksempel: for boenhet i boligblokk

Tillegg C (Informativ) Eksempel på innhenting av informasjon – Dokumentasjon for renhold

C.1 Renhold - næringsbygg

C.2 Renhold - boligbygninger

Nytt nivå for preakseptert ytelse

- **TEK 10, 2014, veiledning:** «Boligprodusentenes bruksanvisning»
- **TEK 17, 2021, veiledning:** «enklere FDV-dokumentasjon»

TEK17, 1.10.2019: Endringshistorikk § 4-1, første ledd

Henvisningen til tilbaketrasket standard er fjernet.

Vi tar for gitt at referanse til NS-EN 3456 innarbeides i veiledningen på nytt slik at standarden vil danne nivå for preakseptert ytelse.

Høringsforslag klimagassregnskap TEK17 § 14-6 (1)

(1) For boligblokk og yrkesbygning skal det utarbeides et klimagassregnskap basert på metoden i NS 3720:2018 Metode for klimagassberegninger for bygninger.

Klimagassregnskapet skal som minimum inkludere modulene A1-A3 og B4-B5 for bygningselementene angitt i tabell Bygningsdeler.

Kjelleretasjer kan utelates i klimagassregnskapet.

95 hørings svar – flertallet vil ha vesentlig strengere krav

Endelig forskriftskrav ikke fastsatt ennå (pr. 11. mai 2022)

Tabell: Bygningsdeler

| Bygningsdel*) | Bygningselement | Bygningsdel*) | Bygningselement |
|---------------|-----------------|---------------|--|
| 22 | Bæresystemer | 222 | Søyler |
| | | 223 | Bjelker |
| 23 | Yttervegger | 231 | Bærende yttervegger |
| | | 234 | Vinduer, dører, porter |
| | | 235 | Utvendig kledning og overflate |
| 24 | Innervegger | 241 | Bærende innervegger |
| | | 243 | Systemvegger, glassfelt |
| | | 244 | Vinduer, dører, foldevegger |
| 25 | Dekker | 251 | Frittstående dekker |
| | | 252 | Gulv på grunn |
| | | 255 | Gulvoverflate |
| | | 256 | Faste himlinger og overflatebehandling |
| 26 | Yttertak | 261 | Primærkonstruksjon |
| | | 262 | Taktekking |



BOLIGPRODUSENTENE



Boligtvistnemnda – status 2021

- Mottatt 78 nye saker
- Avvist 28 saker
- Trukket/forlikt 8 saker.
- Sekretariatet har meklet i en sak.
- Behandlet 42 saker i fem møter.
 - Entreprenør fikk medhold i 16 saker
 - Forbruker fikk medhold i 17 saker
 - Delt/tar ikke stilling i 6 + 3 saker
- Ca. 80 – 90 % av sakene fremmes av forbruker
- Svært høy etterlevelsesprosent





Erfaringer/gjengangere

- Mangelfull varsling av endringer
- Dagmulkt
- Arealavvik
- Feil bruk/tolkning av TEK
- Mangler ved parkett og undergulv
- Lekkasje og fall på gulv i våtrom
- Størrelse på parkeringsplass
- Forstår ikke forskjellen på reklamasjon og garanti
- Kontraktdokumentene oppgir ulik og/eller mangelfull informasjon
- Usikkerhet om begrepene «innen rimelig tid» og «så snart råd er»
- Generelle forbehold som ikke er gode nok



Hvordan unngå tvister ?

1. Bruk Byggblankettene og etablerte rutiner!
2. Følg bestemmelsene i TEK (ufravikelig : lov/forskrift)
3. Unngå utførelsesfeil (buofl § 7)
4. Sørg for god dokumentasjon og sporbarhet i alle forhold
5. Varsle i tide - endringer og krav om ekstra byggetid (buofl § 11) - «uten ugrunnet opphold»
6. Gi riktig og fullstendig informasjon (buofl §§ 26 og 27)
7. Lever det som er avtalt! (buofl § 13)
 - Tro ikke at "standard" forbehold gir rett til "alle mulige" endringer
8. Vis smidighet og rask utbedring ved reklamasjon, men husk.....
9. Forbrukeren har bevisbyrden dersom han reklamerer.
10. Tvister løst i minnelighet er som regel den beste løsningen.

