



BOLIGPRODUSENTENE

Miljø- og kvalitetsforum 2-2024

25. november

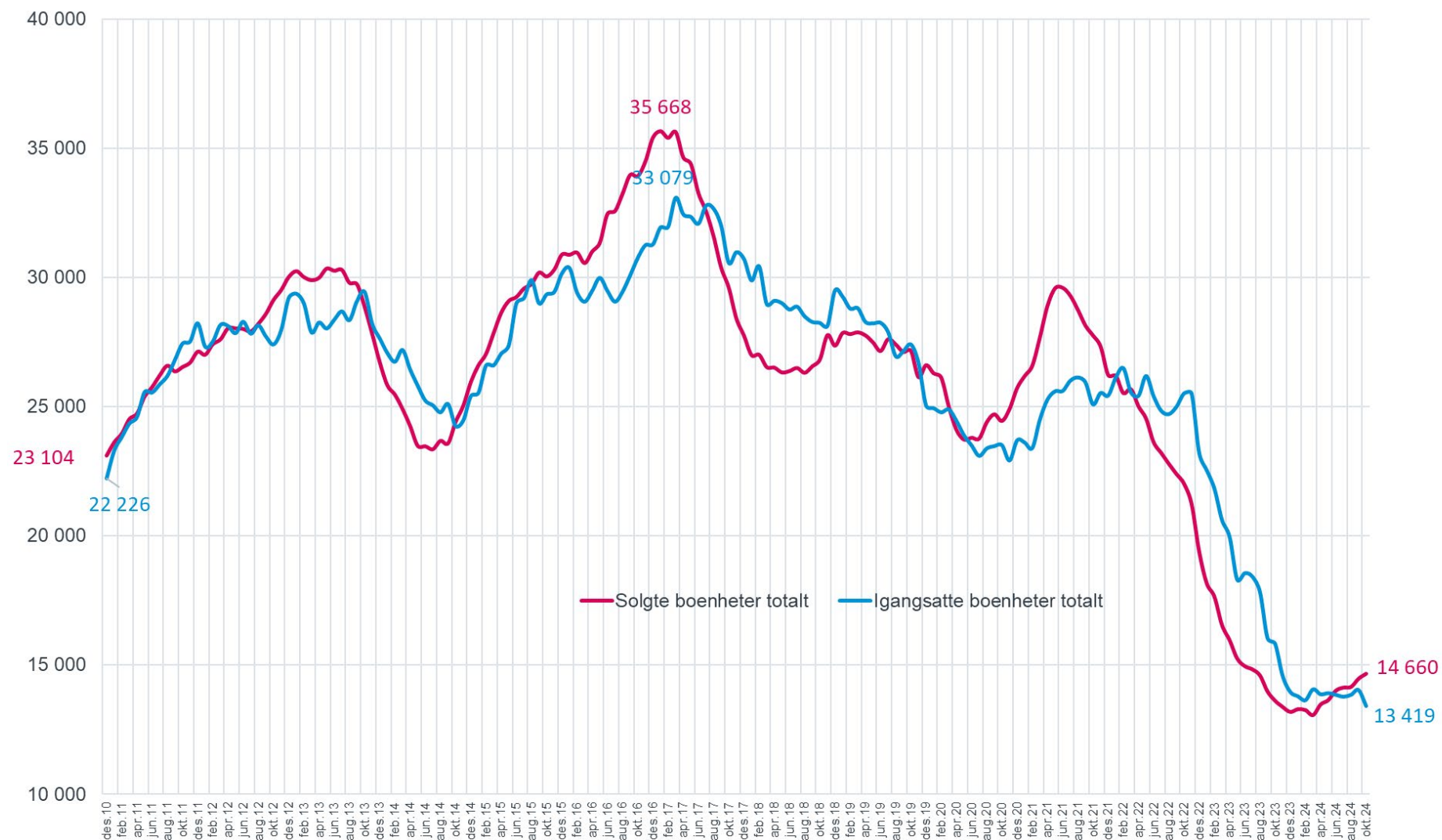
Innhold

1. Velkommen, om boligmarkedet
2. Innkjøpere må forberede rapportering etter åpenhetsloven for 2024
3. FDV-pakken 2025
4. Om samarbeid med EG Holte
5. NS 3600 om tilstandsvurderinger – etter høring
6. Kantsikring på tak – foreningen møter arbeidstilsynet om ny tilsynspraksis
6. Energikrav i TEK17
7. Klimagasskrav i TEK17
8. Energimerking
9. Utslippsfri byggeplass
10. Status hos KDD om nasjonale planretningslinjer
11. Natur og areal
12. Byggesaksforum 2025

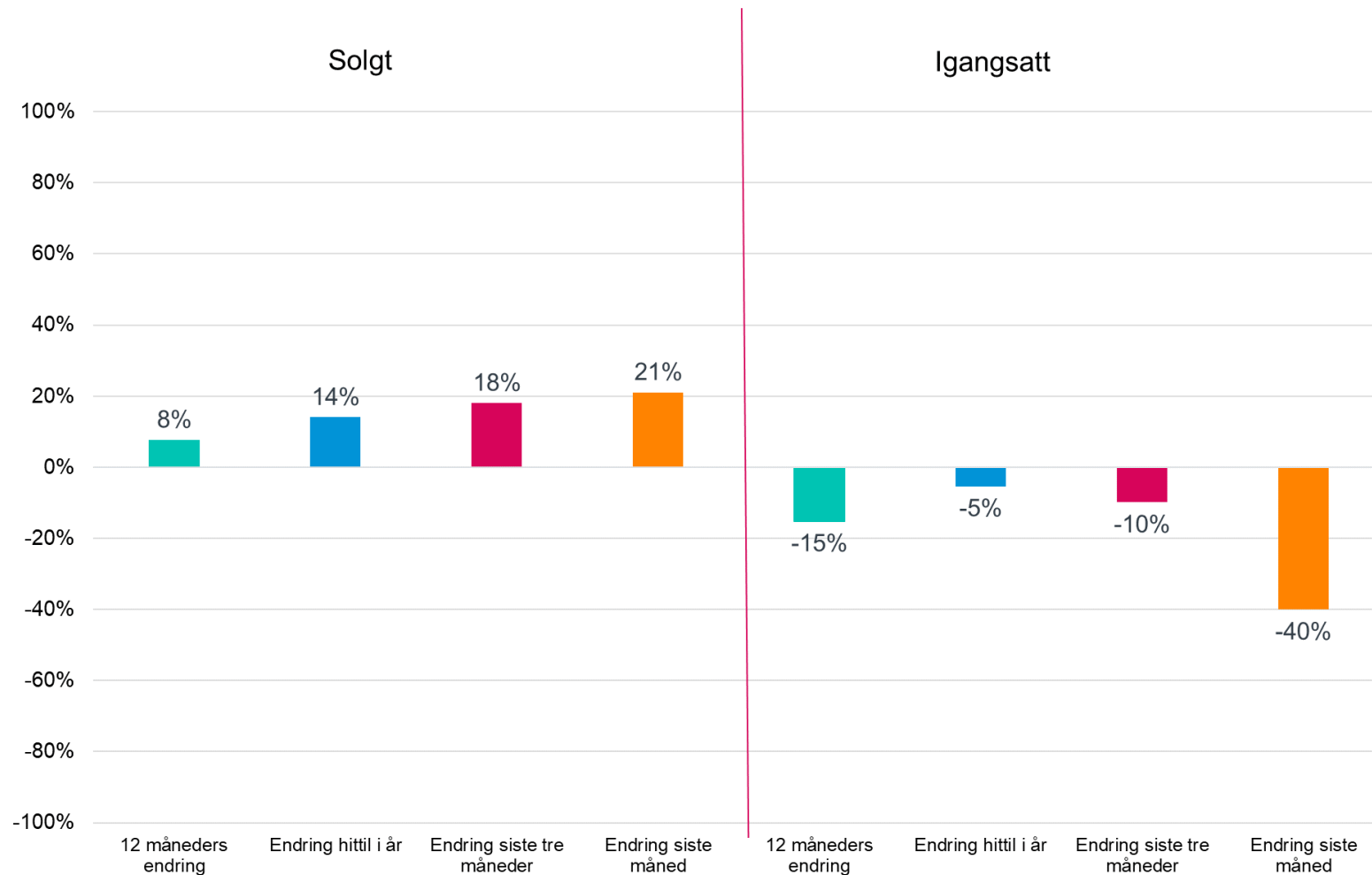
1 Velkommen

- Markedsituasjonen

12-måneders rullerende salg og igangsetting

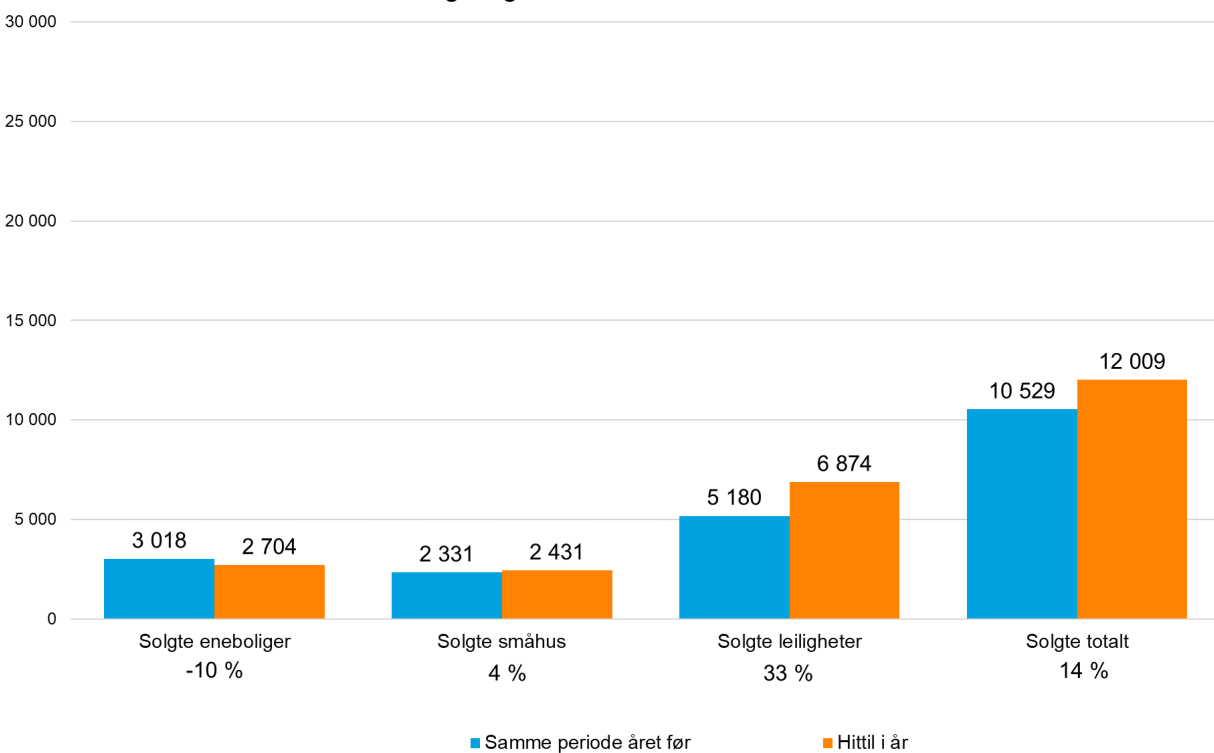


Endring salg og igangsetting siste tolv måneder, hittil i år, siste tre måneder og siste måned

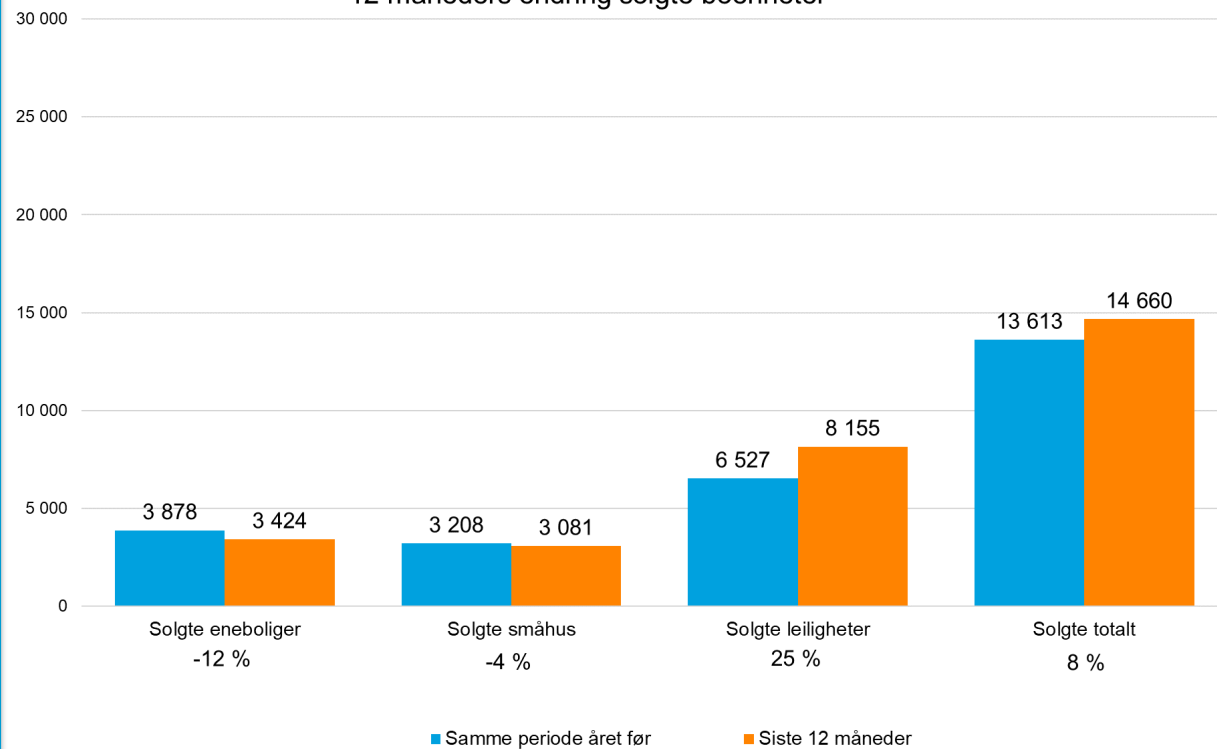


Salg, endring pr. boligtype hittil i år og siste tolv måneder

Endring solgte boenheter hittil i år

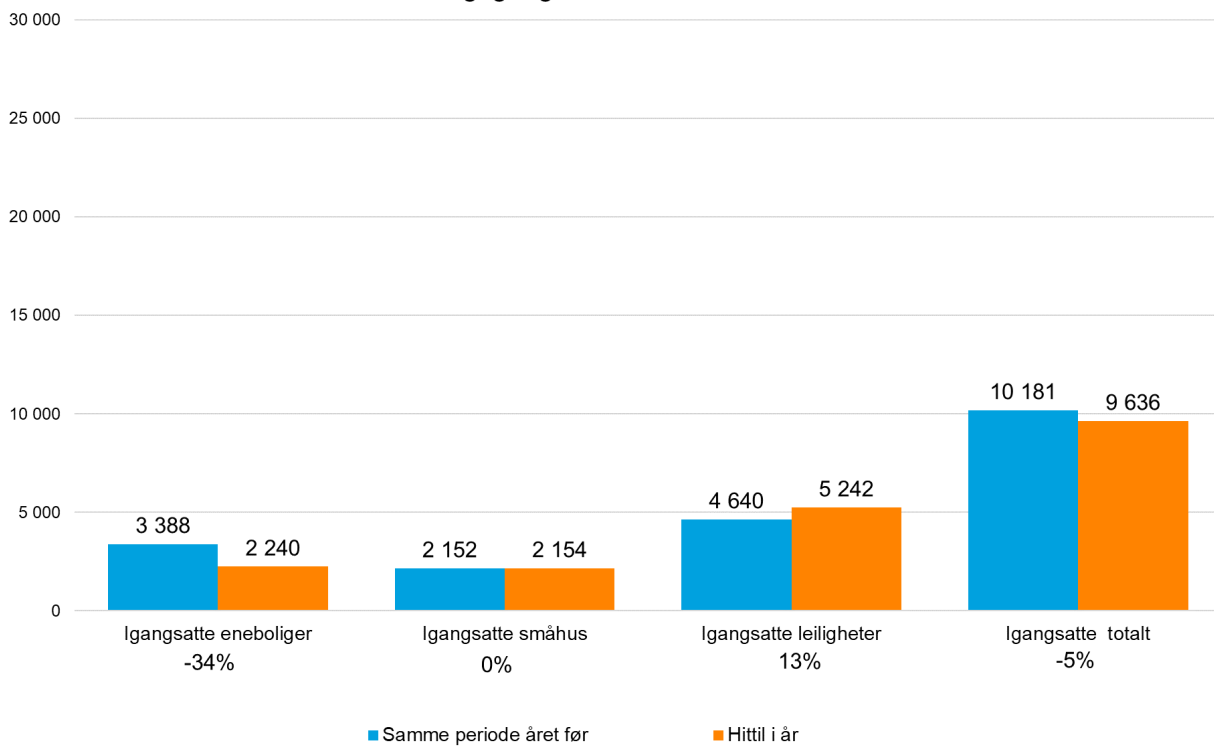


12 måneders endring solgte boenheter

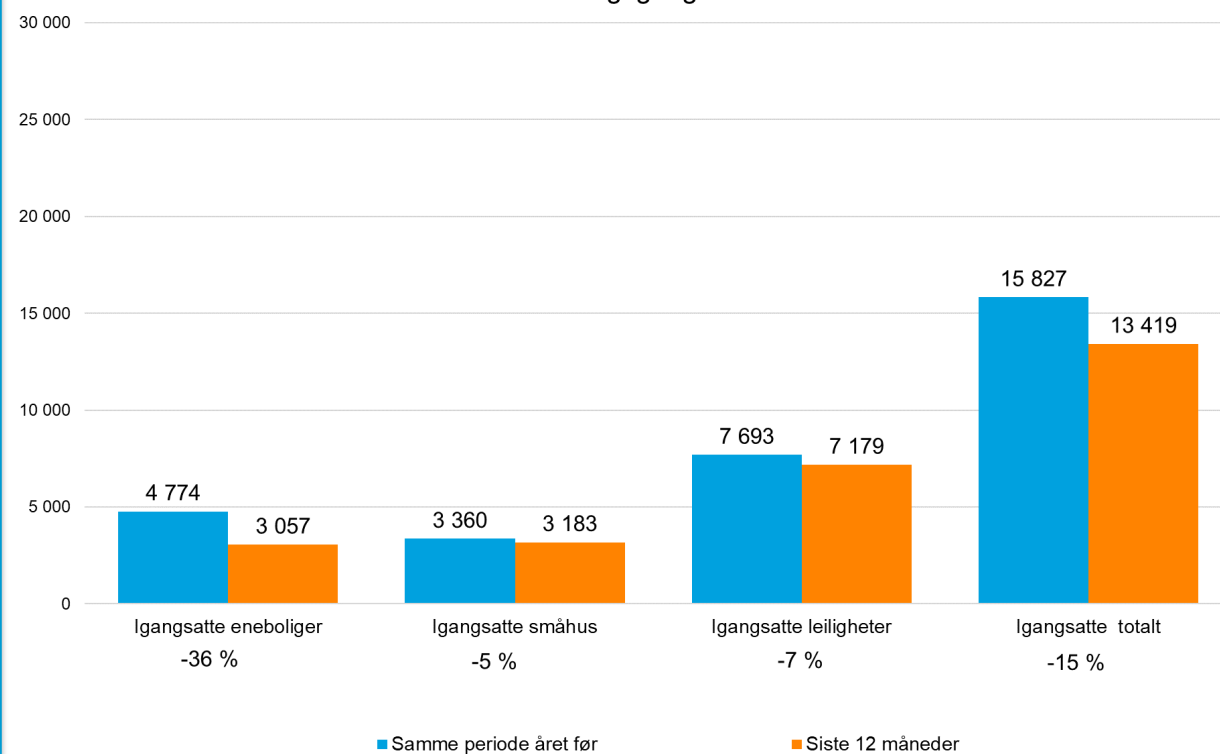


Igangsetting, endring pr. boligtype hittil i år og siste tolv måneder

Endring igangsatte boenheter hittil i år



12 måneders endring igangsatte boenheter



Solgte og igangsatte boliger siste 12 måneder, samt gjennomsnittlig årlig boligbehov neste 5 år

Områder	Salg siste 12 mnd.	Igangsetting siste 12 mnd.	Gj.snittlig årlig boligbehov neste 5 år	Over/under dekning
Østfold	497	526	1 869	-1 342
Akershus	2 777	2 673	5 416	-2 744
Oslo	1 759	1 146	3 810	-2 664
Hedmark	516	457	923	-465
Oppland	283	252	739	-487
Buskerud	749	827	1 540	-712
Vestfold	448	404	1 484	-1 080
Telemark	167	199	766	-567
Aust-Agder	355	370	738	-368
Vest-Agder	340	289	1 180	-891
Rogaland	1 830	1 809	2 725	-916
Hordaland	1 881	1 570	2 486	-916
Sogn og Fjordane	234	247	363	-116
Møre og Romsdal	846	973	1 086	-113
Trøndelag	1 109	843	2 422	-1 579
Nordland	481	421	811	-390
Troms	291	201	716	-515
Finmark	96	209	374	-165
Norge	14 660	13 419	29 450	-16 031

Hva skal til for å snu utviklingen?

- Forhandlinger i Stortinget - Husbank
- Rente!
- Utlånsforskrift
- Lavere byggekostnader
- Plan- og byggesak



2 Åpenhetsloven og rapportering for 2024

Anstendige arbeidsforhold i verdikjeden ved

- Kartlegging
- Risikovurdering
- Tiltak
- Redegjørelse og informasjon

Plikter for de som tilfredsstill 2 av 3:

1. salgsinntekter på 70 MNOK
2. balansesum på 35 MNOK
3. gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret - 50

SELVAAG BOLIG



AKTSOMHETSVURDERINGER

Store utbyggingsprosjekter har leveranser fra en lang rekke nasjonale og internasjonale leverandører, noe som medfører økt risiko for forurensning, brudd på menneskerettigheter, arbeidslivskriminalitet og korrupsjon.

Risiko for negativ innvirkning reduseres gjennom offentlig lovverk og regulering, men også gjennom Selvaag Boligs erfaring og systematiske tilnærming til prosjektutvikling. I det daglige arbeidet ivaretas dette primært gjennom selskapets kontrollrutiner og styringssystem som består av styringsdokumenter med sjekklister og rutiner for kartlegging og utførelse i hver fase av prosjektutviklingen: Fra tomtekjøp, via regulering og forprosjekt, tilbudsinnhenting og salgsforberedelser, til gjennomføring og reklamasjons- og driftsperiode.

Verktøy og kilder - i vårt styringssystem

Boligprodusentenes Styringssystem - bedriftsdelen

- Rutine – aktsomhet og informasjon etter åpenhetsloven (51.3000)
- Egenerklæring – aktsomhetsvurdering åpenhetsloven (51.3001)
- Kartlegging etter åpenhetsloven (51.3002)
- Redegjørelse etter åpenhetsloven (51.3003)

- BNL spesielle kontraktbestemmelser – underentreprise (12.0302)



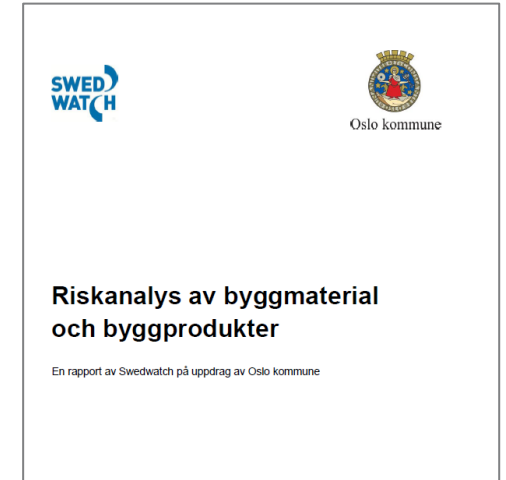
Risikovurderinger - byggematerialer

Oslo kommunes rapport fra Swedwatch:

https://anskaffelser.no/sites/default/files/riskanalyser_pa_byggmaterial_och_produkter_for_oslo_kommune_2017_003.pdf

Direktorat for forvaltning og økonomistyring, DFØ:

https://anskaffelser.no/sites/default/files/2023-09/Bygg%20og%20anlegg_2023_0.pdf



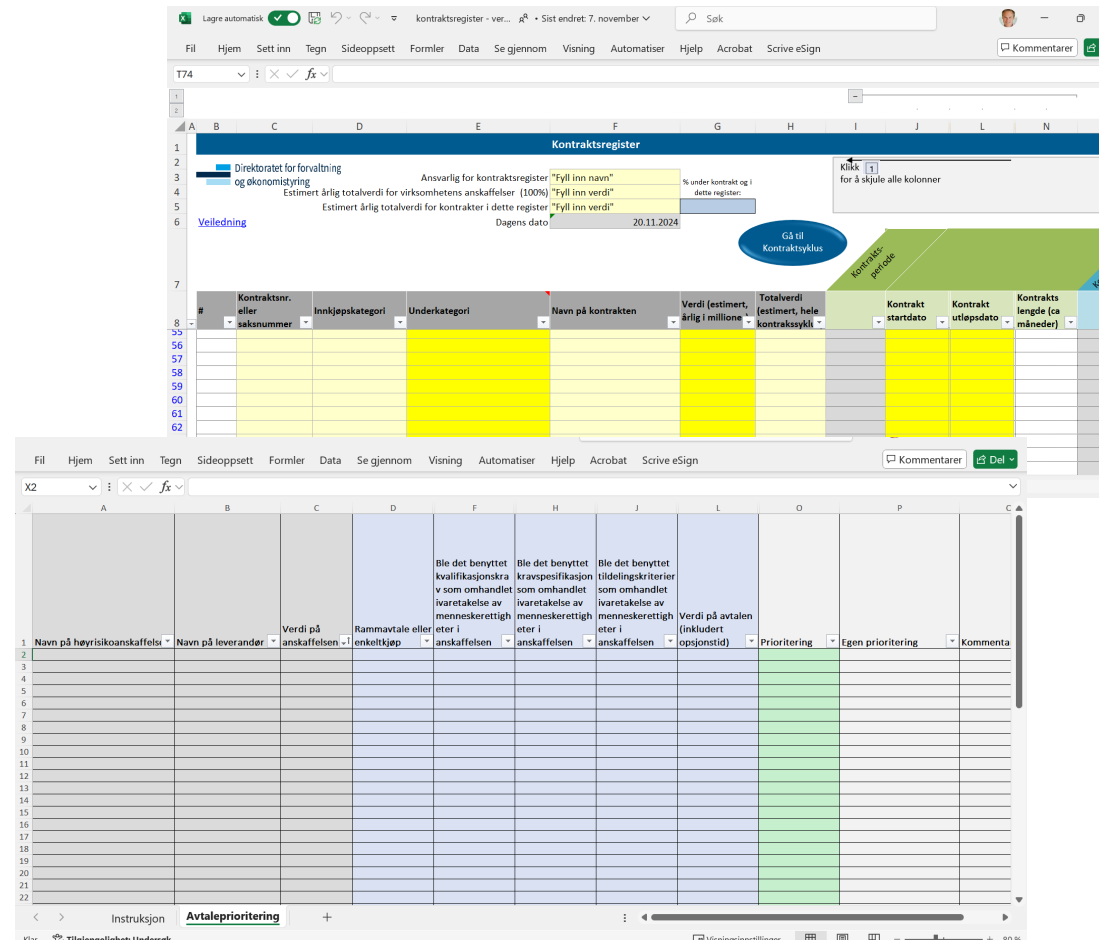
Oversikt over leverandører/kontrakter

Kontraksregister:

<https://anskaffelser.no/verktoy/maler/kontraksregister>

Prioriteringsverktøy:

[https://anskaffelser.no/verktoy/maler/prioriteringsverktoy#anchorTOC_Gr%C3%B8nne avtaler 1](https://anskaffelser.no/verktoy/maler/prioriteringsverktoy#anchorTOC_Gr%C3%B8nne%20avtaler%201)



The image displays two sheets from an Excel spreadsheet. The top sheet, titled "Kontraksregister", provides an overview of contract data. It includes a header with the title "Kontraksregister" and a sub-header "Direktoratet for forvaltning og økonomistyring". Below this, there are several summary statistics: "Ansvarlig for kontraksregister" (with a dropdown for "Fyll inn navn"), "% under kontrakt og i dette register", "Estimert årlig totalverdi for virksomhetens anskaffelser (100%)" (with a dropdown for "Fyll inn verdi"), and "Estimert årlig totalverdi for kontrakter i dette register" (with a dropdown for "Fyll inn verdi"). A "Dagens dato" field shows "20.11.2024". A blue callout box says "Gå til Kontraktsyklus". A green callout box says "Klikk for å skjule alle kolonner". The main table has columns: "#", "Kontraktsnr. eller saksnummer", "Innkjøpskategori", "Underkategori", "Navn på kontrakten", "Verdi (estimert, årlig i millioner)", "Totalverdi (estimert, hele kontraktsyklus)", "Kontrakt startdato", "Kontrakt utløpsdato", and "Kontrakt lengde (ca måneder)". The bottom sheet, titled "Avtaleprioritering", is a table for evaluating contracts. It has columns: "1", "Navn på høringskoanskaffelse", "Navn på leverandør", "Verdi på anskaffelsen", "Rammavtale eller enkeltkjøp", "Ble det benyttet kvalifikasjonskrav som omhandlet ivaretagelse av menneskerettigheter i anskaffelsen", "Ble det benyttet kravspesifikasjon som omhandlet ivaretagelse av menneskerettigheter i anskaffelsen", "Ble det benyttet tildelingskriterier som omhandlet ivaretagelse av menneskerettigheter i anskaffelsen", "Verdi på avtalen (inkludert opsjonstid)", "Prioritering", "Egen prioritering", and "Kommentar".

Digital vareinformasjon etter åpenhetsloven i vareregistrene

«PDT-sporet»

Varens bestanddeler og geografisk opphav som digital informasjon – lang vei for å få dette på plass



Produktet: FLOODLIGHT FC 200 2000lm 840 PS BK
Elnummer: 3218850
Lev. varenr: 409985430
Status: Aktiv
Leverandør: LEDVANCE AS

Leverandørens egenerklæring om:

- ✓ aktsomhet
- ✓ kartlegging
- ✓ redegjørelse

Hva bør vi gjøre sammen?

Møte med innkjøpere om dagens praksis

Diskusjonstema:

- Definisjon av risikoliste
- Prinsipp om bruk av anerkjente leverandører
- Prinsipp om digital vareinformasjon
- Redegjørelse for 2024 – en /fellesdel og en bedriftsdel

Tilsyn med informasjonspraksis og redegjørelse

17. oktober 2024: Lager 157 – 450.000,- i overtredelsesgebyr

Lager 157 på ny **unnlot å gi informasjon etter åpenhetsloven** etter å ha mottatt et informasjonskrav fremsatt av en privatperson den 22. april 2024, under henvisning til at informasjonskravet er fremsatt i forbindelse med et skolearbeid.

26. Januar 2024: Statkraft – opplysningsplikten ikke brutt

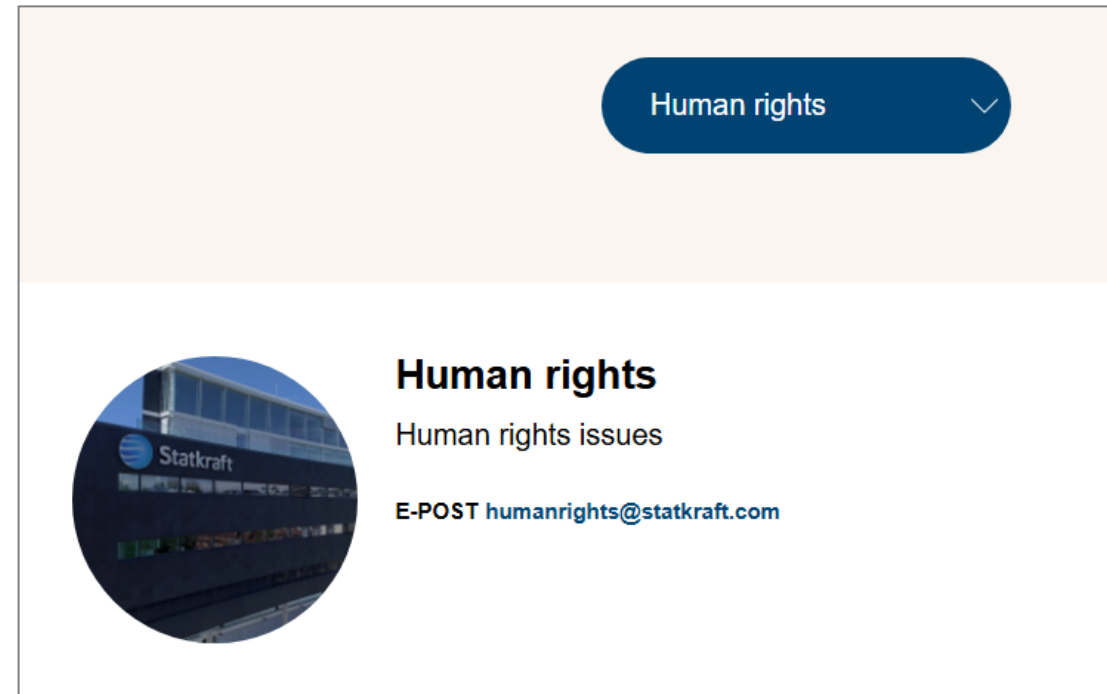
DN anfører i klagen at de ikke har mottatt tilstrekkelig svar på sitt informasjonskrav om Statkrafts leverandørkjeder for solkraft i Kina, fordi Statkraft ikke har gitt opplysninger om leverandørlistene eller produksjonsstedet.

1. Juli 2022: Ikea – klage fra Framtiden i vår hender avvist pga. tidspunkt

4. Juli 2023: Posten – klage fra Klassekampen, men må ikke oppgi leverandørlistene


Erfaring

- Krav om informasjon etter åpenhetsloven kan fremmes av alle:
«allmennheten skal kunne ta informerte valg og etterprøve virksomhetene»
- Manglende svar kan straffes med betydelige overtredelsesgebyr



Human rights

Human rights
Human rights issues
E-POST humanrights@statkraft.com



Tilsynspraksis fremover

- Fra høsten 2023: tilsyn med redegjørelsesplikten
- Behandling av klagesaker: prioriterer komplekse og prinsipielle klager
- Åpenbare og grove brudd på åpenhetsloven vil bli slått ned på!



Forbrukertilsynet

FDV-pakken 2025

3 FDV-pakken – 2025, nytt

- Oppdateringer om termisk oppsprekking av vinduer
- Diverse tilpasninger til endringer i NS 3600 for tilstandsvurdering av boliger

ANDRE ØNSKER??

Bruksanvisning for bolig 2025

Bruksanvisning for leilighet 2025

FDV-spesifikasjon for fellesarealer og tekniske fellesanlegg 2025

FDV-pakken



Bestilling:

<https://kampanje.holte.no/boligprodusentene-fdv>



✉ kontakt@eg.no

☎ 45 50 60 70

Bestill Boligprodusentenes FDV-Pakke

Boligprodusentenes FDV-Pakke

Nå foreligger den nye FDV-pakken for 2024 som inneholder:

- Bruksanvisning for leilighet i boligsameie 2024
- Bruksanvisning for bolig 2024
- FDVU-spesifikasjon for fellesarealer og tekniske fellesanlegg, 2024

Bruksanvisning for bolig dekker også fritidsbolig med flere egne tema som vinterdrift av hytte og behandling av laftetømmer.

Bestilling av FDV-pakken

Bruk skjemaet under for å bestille. Du får deretter en e-post som bekrefter bestillingen, og snart etter en e-post som gir deg mulighet for å laste ned de tre dokumentene. Faktura vil komme siden fra EG Holte AS på vegne av Boligprodusentenes Forening.

Bestill her



BOLIGPRODUSENTENE

Bestill her

Antall boenheter pr. kalenderår

Fornavn

Etternavn

Bedrift

Organisasjonsnummer

E-postadresse

Telefonnummer

Fakturaadresse

Referanseperson

Ved å huke av her godtar du våre retningslinjer for personvern

SEND BESTILLING

4 Samarbeid med EG Holte

Formell samarbeidsavtale om:

- Boligprodusentenes Styringssystem
- Salg av FDV-pakken
- Branntrygg
- Byggesaksforum

The screenshot displays the 'EG HoltePortalen' web application. The top navigation bar includes 'Min side', 'Prosjekt', 'Bedrift', and 'Konsern'. The left sidebar menu is expanded to show 'Rutiner'. The main content area is titled 'Rutiner' and contains a table of routines.

Tittel	Ansvarlig	Publiseringsdato	
Malvalg	Morten Meyer		Åpne
Oppgavesamling for API utveksling - test	Morten Meyer	08.08.2019 15.08	Vis
Boligprodusentenes styringssystem - Bedriftsdel	Morten Meyer	28.05.2024 15.57	Vis
Boligprodusentenes styringssystem - Prosjektdel	Morten Meyer	31.05.2024 15.19	Godkjenn

5 NS 3600 om tilstandsvurderinger – etter høring

Tilstandsvurdering ga mange 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



Revisjon av NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse

Etter revisjon og høring:

- Store endringer i kriteriesetting for tilstandsgrader.
- Utvidet aksept for ferdigattesten som dokumentasjon av faglig utførelse



Norsk Standard

prNS 3600:2024

Publisert: 2025-XX-XX
Språk: Norsk

**SN/K 292, N 1180
Med visning av endringer
etter høring
2024-11-0530291**

**Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning
av bolig**

Technical condition survey of dwellings for sale

Referansenummer:
NS 3600:202X (no)

© Standard Norge 2024

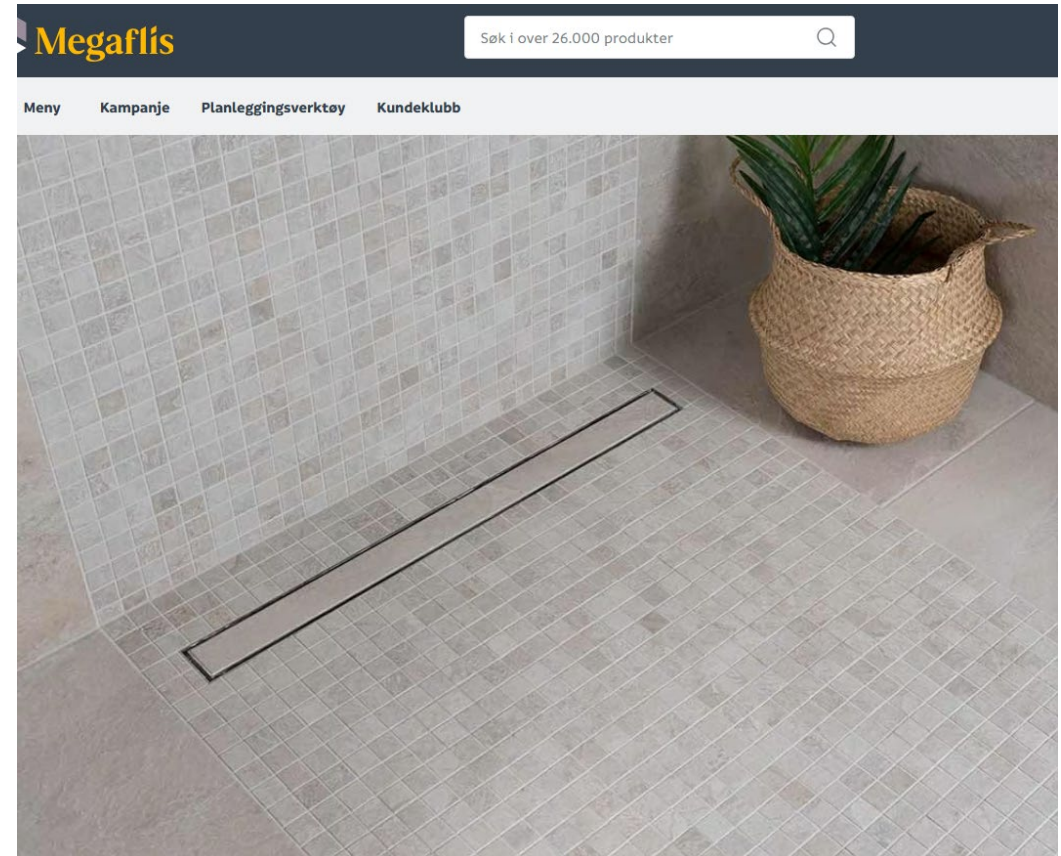


Våtrom - endring fra TG 2 til TG 1

Sjekkpunkt	NS 3600, 2018	Revidert NS 3600, (2025)
Våtrom		
- Svikt i vedheft i elastisk fuger	TG 2	TG 1
- Bom eller hullyd i fliser (storformat)	TG 2	TG 1
- Svertesopp, misfarging	TG 2	TG 1 når kun misfarging, estetiske forhold TG 2 når fuktskade

Fall til sluk

«Selv om målinger viser at preaksepterte ytelser ikke er oppfylt, kan det likevel være tilstrekkelig fall mot sluk dersom vannet ledes til sluket ved en funksjonsprøving.»



Fall til sluk

TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Begrenset vannsøl i forbindelse med bruk av dusj/bad aksepteres.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Begrenset vannsøl i forbindelse med bruk av dusj/bad aksepteres.

TG 2: Fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående

TG 2: Motfall på deler av gulvet

TG 3: Motfall til sluk.

TG 3: Bruksvann eller lekkasjevann ledes ikke til sluk

TG 3: Lekkasjevann renner ut ved dør (terskel/dør karm)

TG 3: Lekkasjevann ledes ikke til sluk eller det er fysiske avgrensninger som medfører at lekkasjevann ikke kan ledes ned i sluket

Overflater gulv - endring fra TG 2 til TG 1

Sjekkpunkt	NS 3600, 2018	Revidert NS 3600, (2025)
Overflater – gulv		
- Knirk	TG 2	TG 1 når knirk i begrenset omfang
- Oppsprekking	TG 2	TG 1 estetiske riss/sprekkdannelse

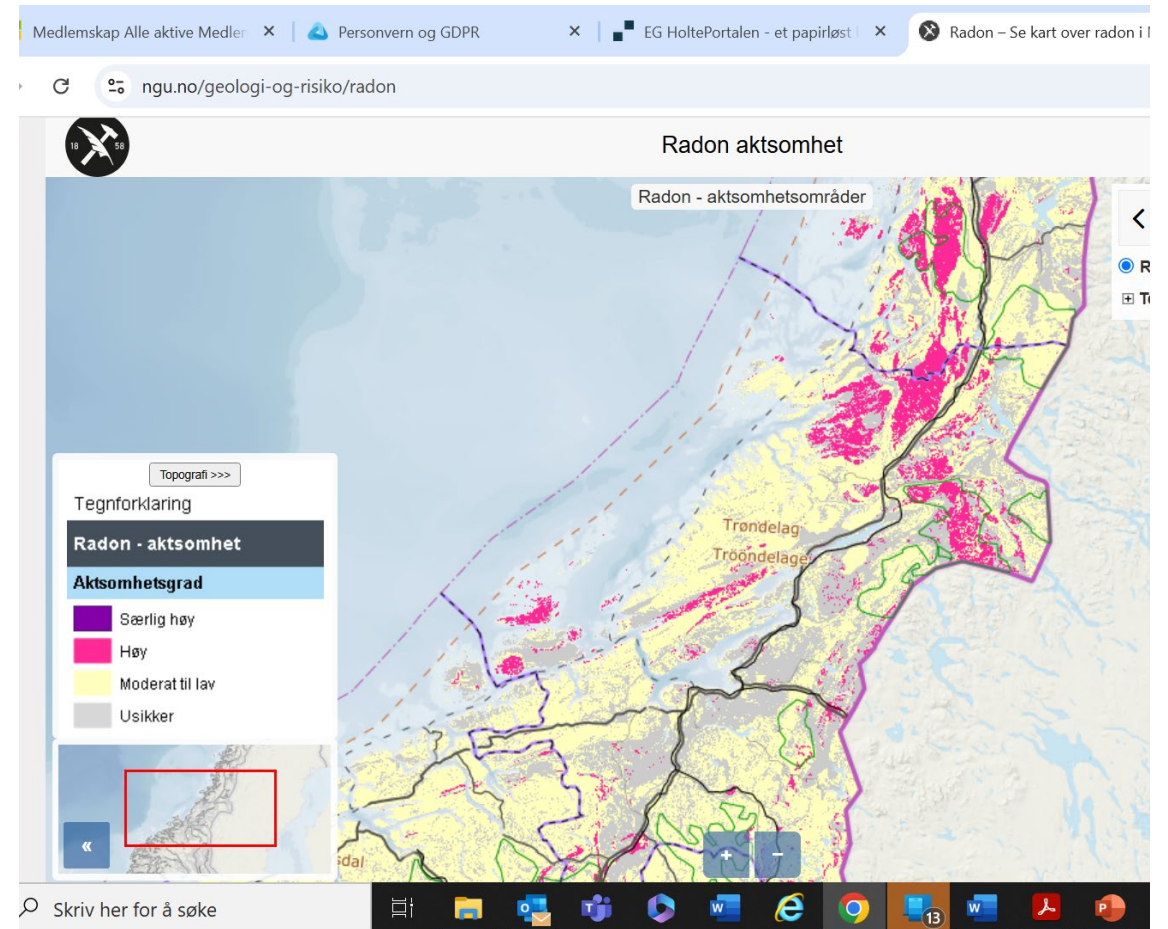
Etasjeskiller - endring fra TG 2 til TG 1 og TG 0

Sjekkpunkt	NS 3600, 2018	Revidert NS 3600, (2025)
Etasjeskiller		
- Nivåforskjell mellom rom	TG 2, når nivåforskjell	TG 0 når forskjell mindre enn 25 mm
- Lokalt avvik, målt	TG 2 når 10-20 mm	TG 0 mindre enn 15 mm
- Totalt avvik, målt	TG 2 når 15-30 mm	TG 0 mindre enn 30 mm

Radon

TG 0: Minst ett av tre kriterier skal være oppfylt:

- Dokumentasjon av målinger viser verdier under anbefalt tiltaksgrense eller
- boligen er utført med dokumentert faglig god utførelse på radonsperre i form av ferdigattest eller
- bolig fra og med 3 etasje.



Dokumentasjon for våtrom

Kontrollpunkt

a. Gjennomgå framlagt dokumentasjon for vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting og tekniske og elektriske anlegg på våtrom.

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: For søknadspliktig tiltak i våtrom (NB alle våtrom også etter 5 år):

- Kontrollerklæring med sluttrapport fra uavhengig kontroll fuktsikring.
- Angi type vanntett sjikt

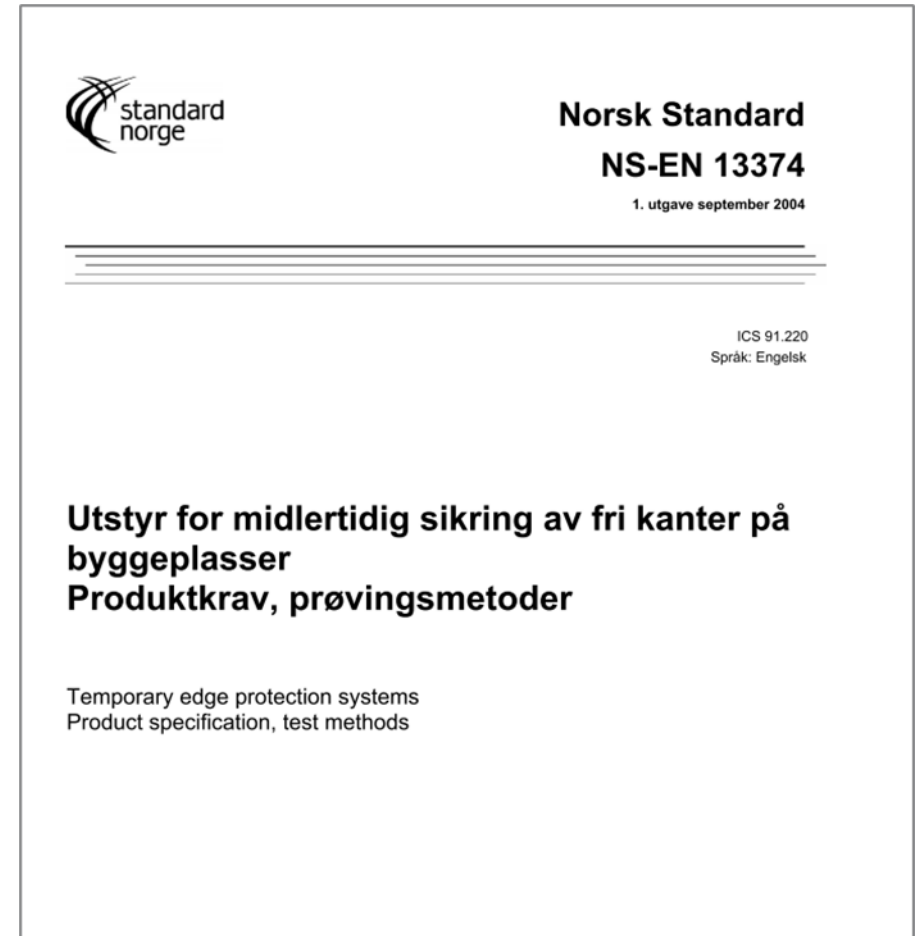
6 Kantsikring på tak

Arbeidstilsynet

Arbeidsplassforskriften § 17-6

«Kollektive fallsikringsinnretninger kan kun være gjennombrutt på adkomststeder med stiger eller trapper.»

Hvilke virkning har standard for prøvning av stillas for bygging av stillas, ut over at stillasprodukt er sertifisert?



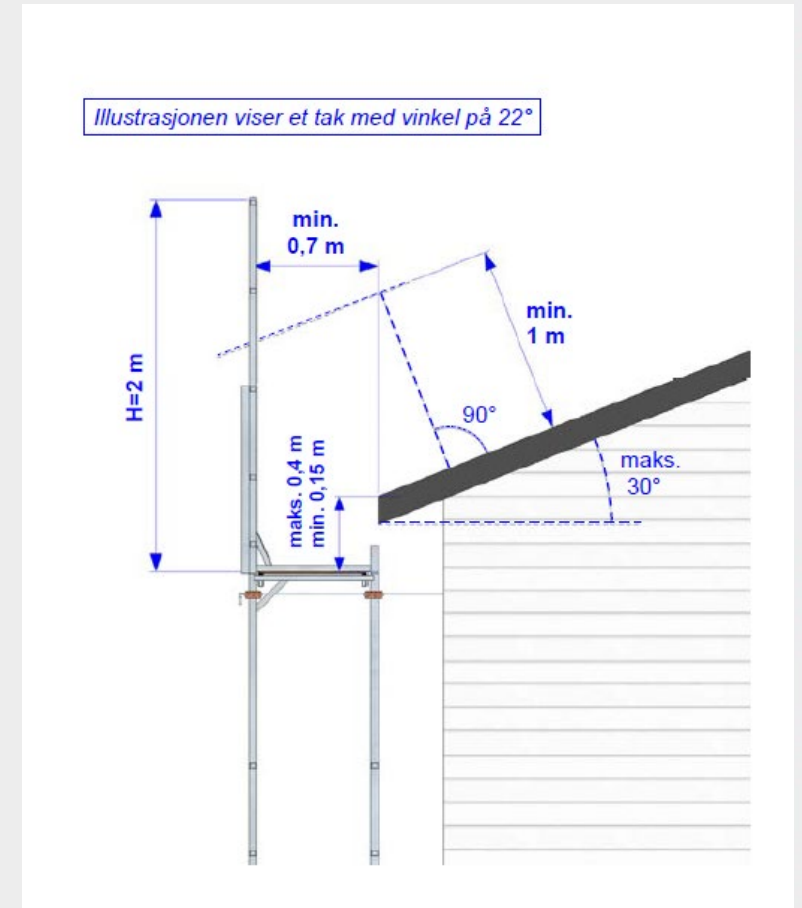
10-30 grader takvinkel

•Fordeler

- God sikkerhet ved fall ved takfot
- God tilkomst til tak

•Ulemper

- Håpløs arbeidsstilling ved montering av takstoler (Man må sitte på kne ved montering av takstoler. *Svært* dårlig ergonomi)
- Vil kreve vesentlig ombygging av stillas. Tilstreber +/- 1m fra plattform til takfot ved montering av takstoler/sperrer. Stillas må bygges opp med minst 1m på øverste plattform.
- Krever ekstra «spesialdeler» rekkverk (Se egne bilder senere)
- Ved takutstikk på mer enn cirka 20cm må stillas settes minst 50cm fra vegg – vil kreve rekkverk også på innsiden mot vegg. (Avstand mer enn 30cm). Som også vil gjøre det håpløst å benytte stillas for arbeid på veg



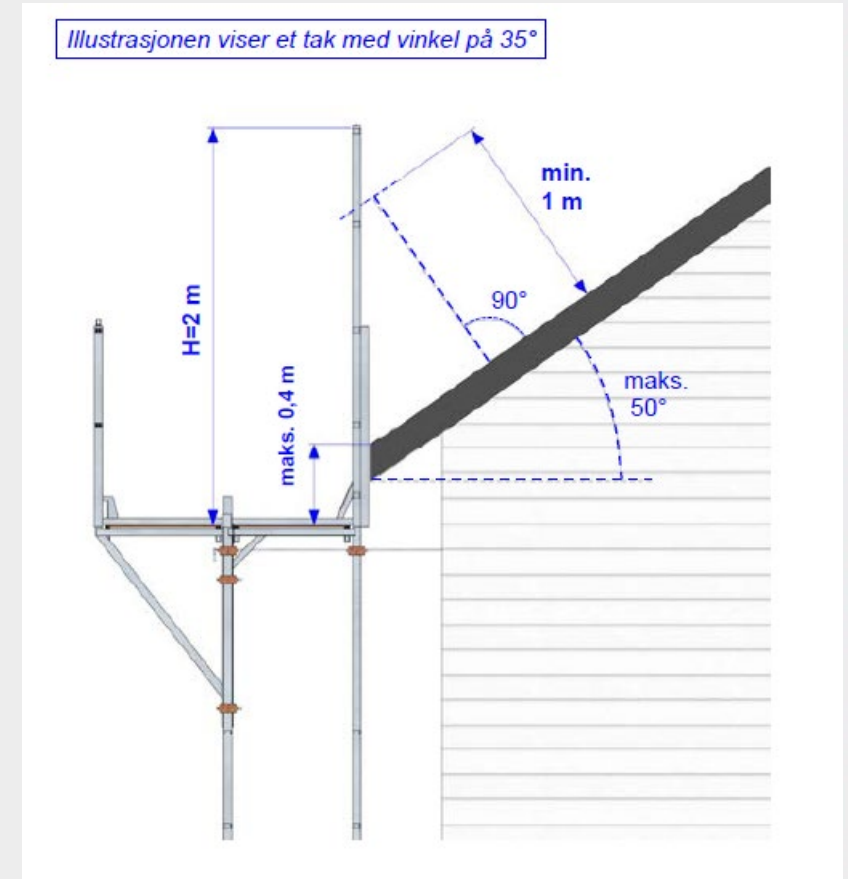
30-50 grader takvinkel

• Fordeler

- God sikkerhet ved fall ved takfot og på tak ellers

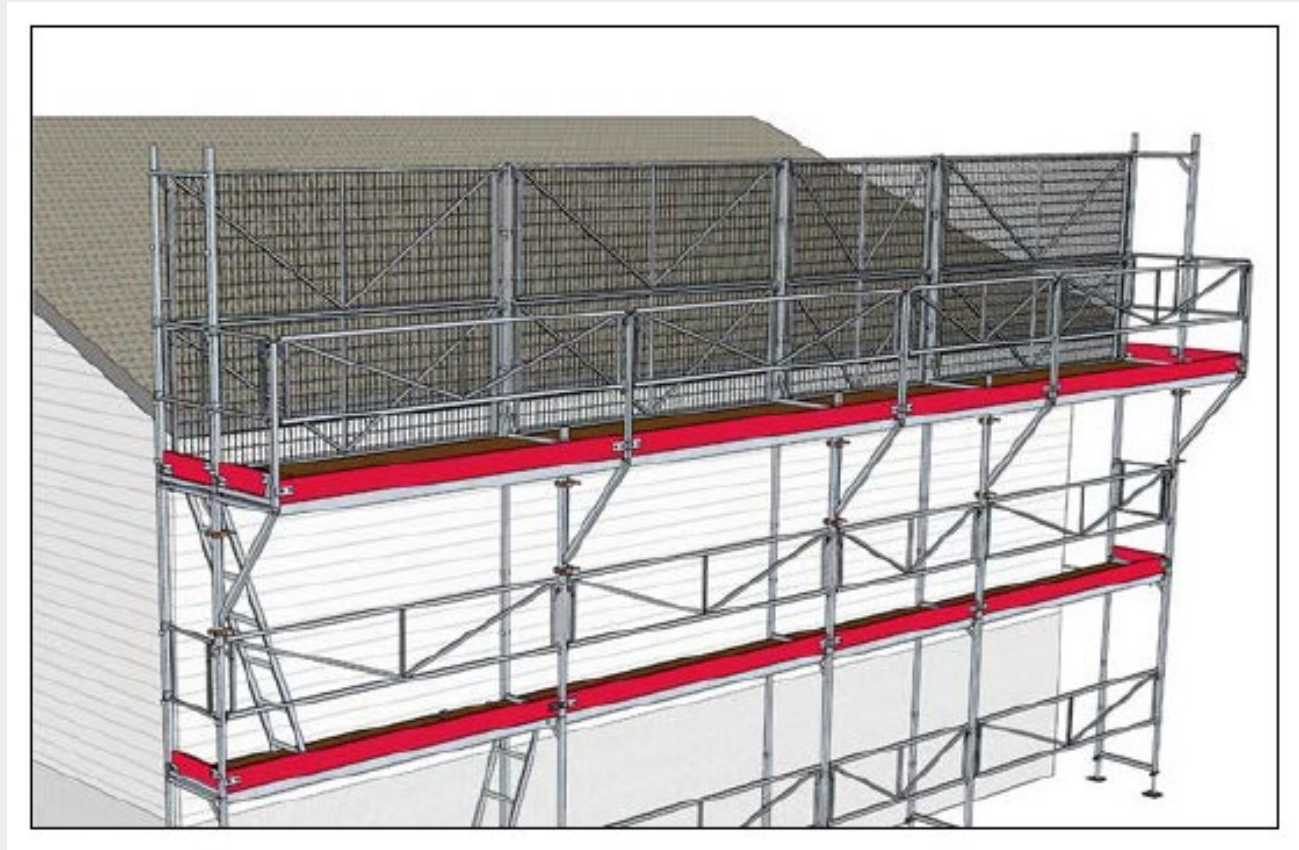
• Ulemper

- Håpløs arbeidsstilling ved montering av takstoler (Man må sitte på kne ved montering av takstoler. *Svært* dårlig ergonomi)
- Vil kreve vesentlig ombygging av stillas
- Krever ekstra «spesialdeler» rekkverk (Se egne bilder senere)
- 100% håpløs tilkomst til tak
- Ved takutstikk på mer enn cirka 20cm må stillas settes minst 50cm fra vegg – vil kreve rekkverk også på innsiden mot vegg. (Avstand mer enn 30cm). Som også vil gjøre det håpløst å benytte stillas for arbeid på vegg



30-50 grader takvinkel

- Vesentlig risiko i forhold til fordel
- Rekkverksdeler må demonteres for å få tilgang til tak.
- 4 rekkverksdeler må demonteres fra plattform, og monteres stående i 30-50 graders takvinkel.
- Remontering må egentlig gjøres av en kollega som står i stillaset.
- Man må ha en kollega til å hjelpe seg med å åpne tilgang til stillas etter arbeid på tak.
- EVENTUELT må man ha fallsikringssele på taket. Man bryter i praksis kravet i det man stiger inn på taket/skal remontere rekkverket.
- Man får umiddelbart en «høna eller egget» problematikk. Fallsikring festet i toppen av taket? Hvordan få det etablert uten rekkverk på stillas og så videre.



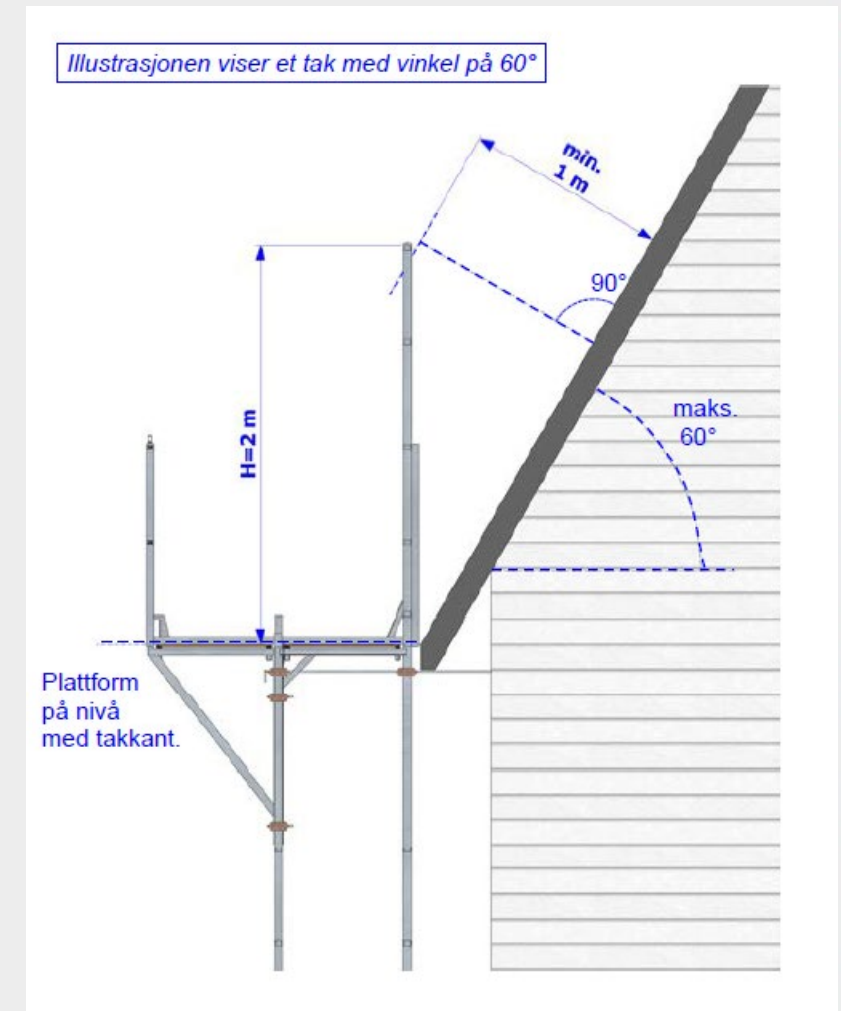
50-60 grader takvinkel

- Fordeler

- God sikkerhet ved fall ved takfot og på tak ellers

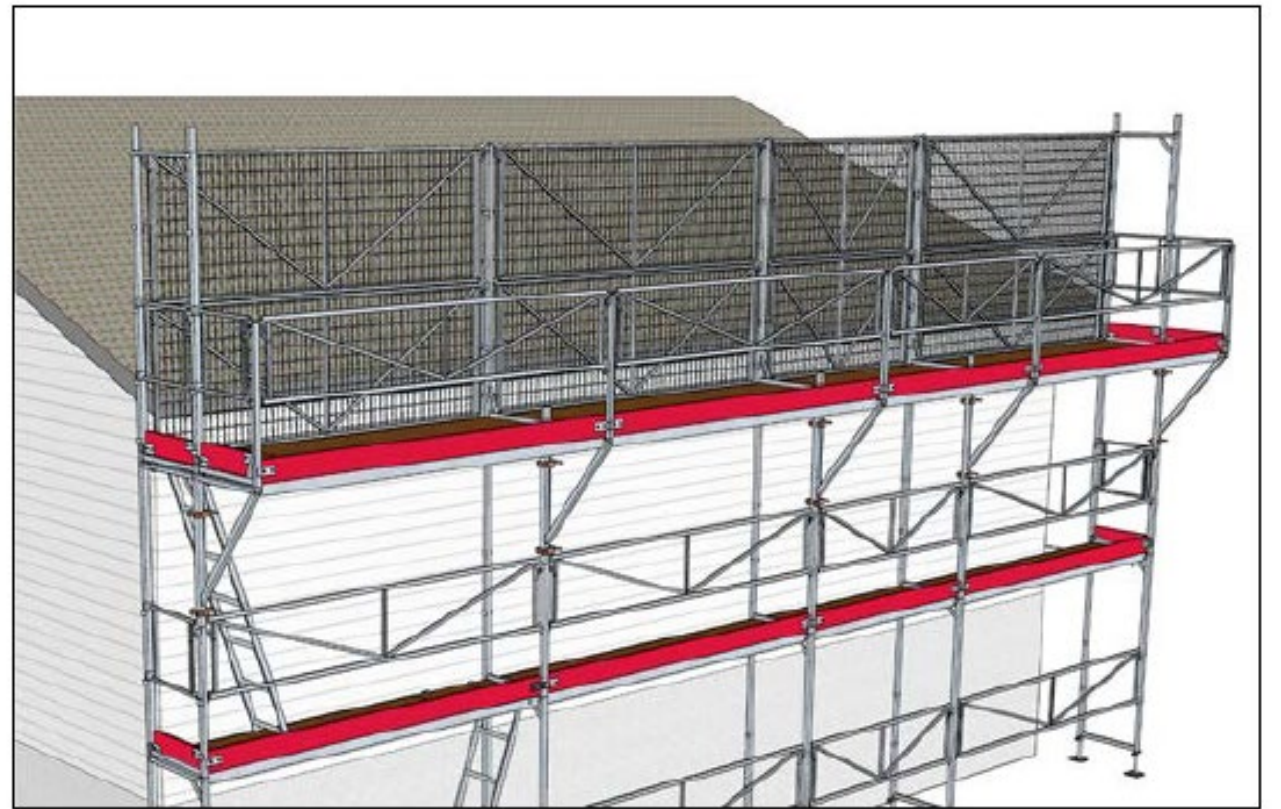
- Bakdeler

- Umulig arbeidsstilling ved montering av takstoler
- Vil kreve vesentlig ombygging av stillas i flere omganger
- Krever ekstra «spesialdeler» rekkverk (Se egne bilder senere)
- 100% håpløs tilkomst til tak
- Ved takutstikk på mer enn cirka 20cm må stills settes minst 50cm fra vegg – vil kreve rekkverk også på innsiden mot vegg. (Avstand mer enn 30cm). Som også vil gjøre det håpløst å benytte stillas for arbeid på vegg



50-60 grader takvinkel

- Vesentlig risiko i forhold til fordel
- Rekkverksdeler må demonteres for å få tilgang til tak.
- 4 rekkverksdeler må demonteres fra plattform, og monteres stående i 30-50 graders takvinkel.
- Remontering må egentlig gjøres av en kollega som står i stillaset.
- Man må ha en kollega til å hjelpe seg med å åpne tilgang til stillas etter arbeid på tak.
- EVENTUELT må man ha fallsikringssele på taket. Man bryter i praksis kravet i det man stiger inn på faket/skal remontere rekkverket.
- Man får umiddelbart en «høna eller egget» problematikk. Fallsikring festet i toppen av taket? Hvordan få det etablert uten rekkverk på stillas og så videre.



8 Klimagasskrav i TEK17



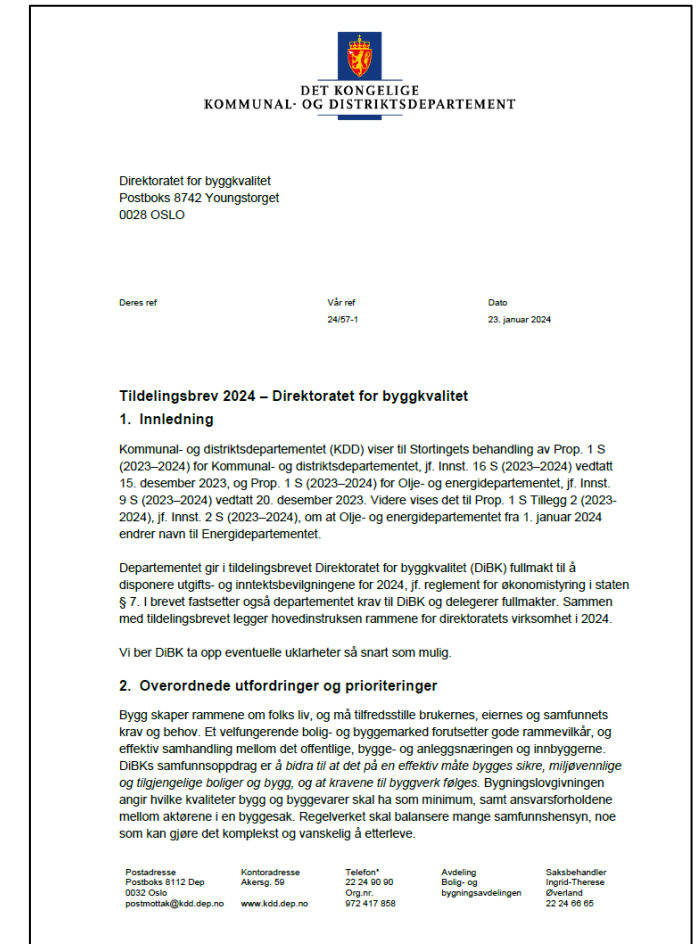
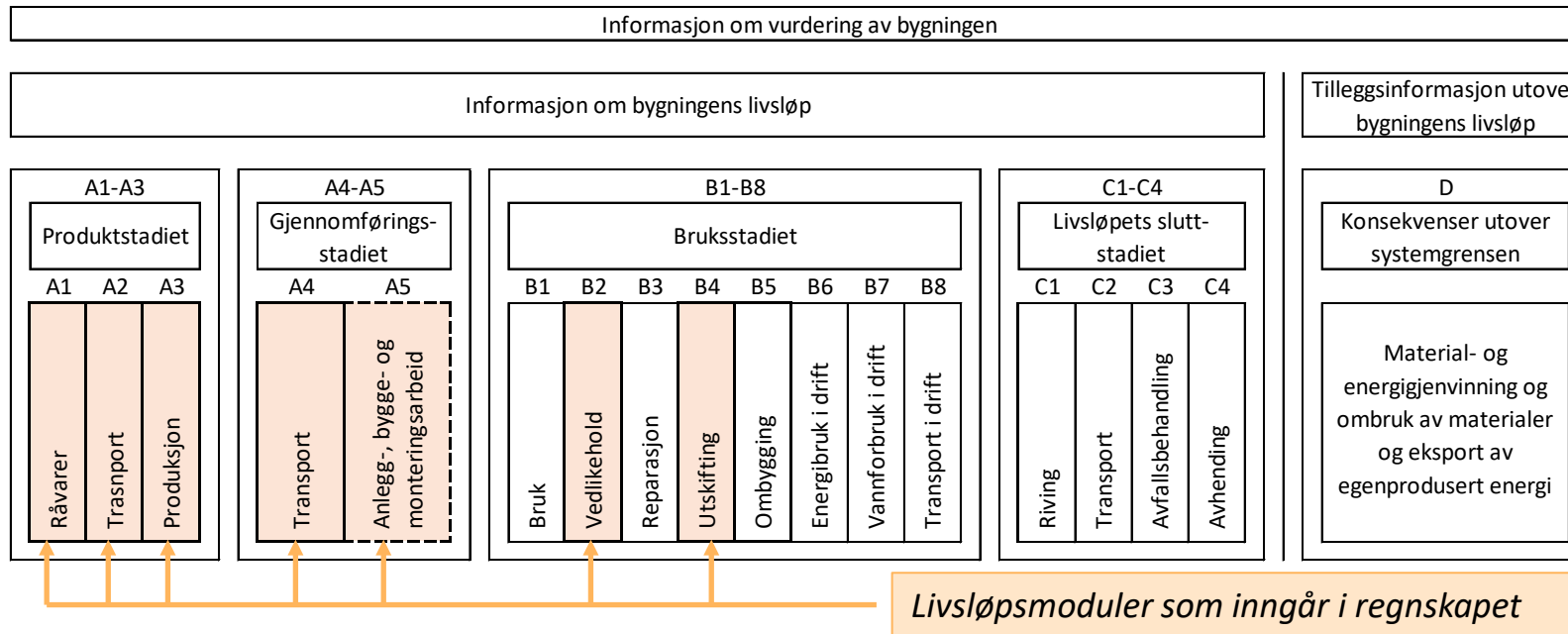
Klimagasskrav i TEK



BOLIGPRODUSENTENE

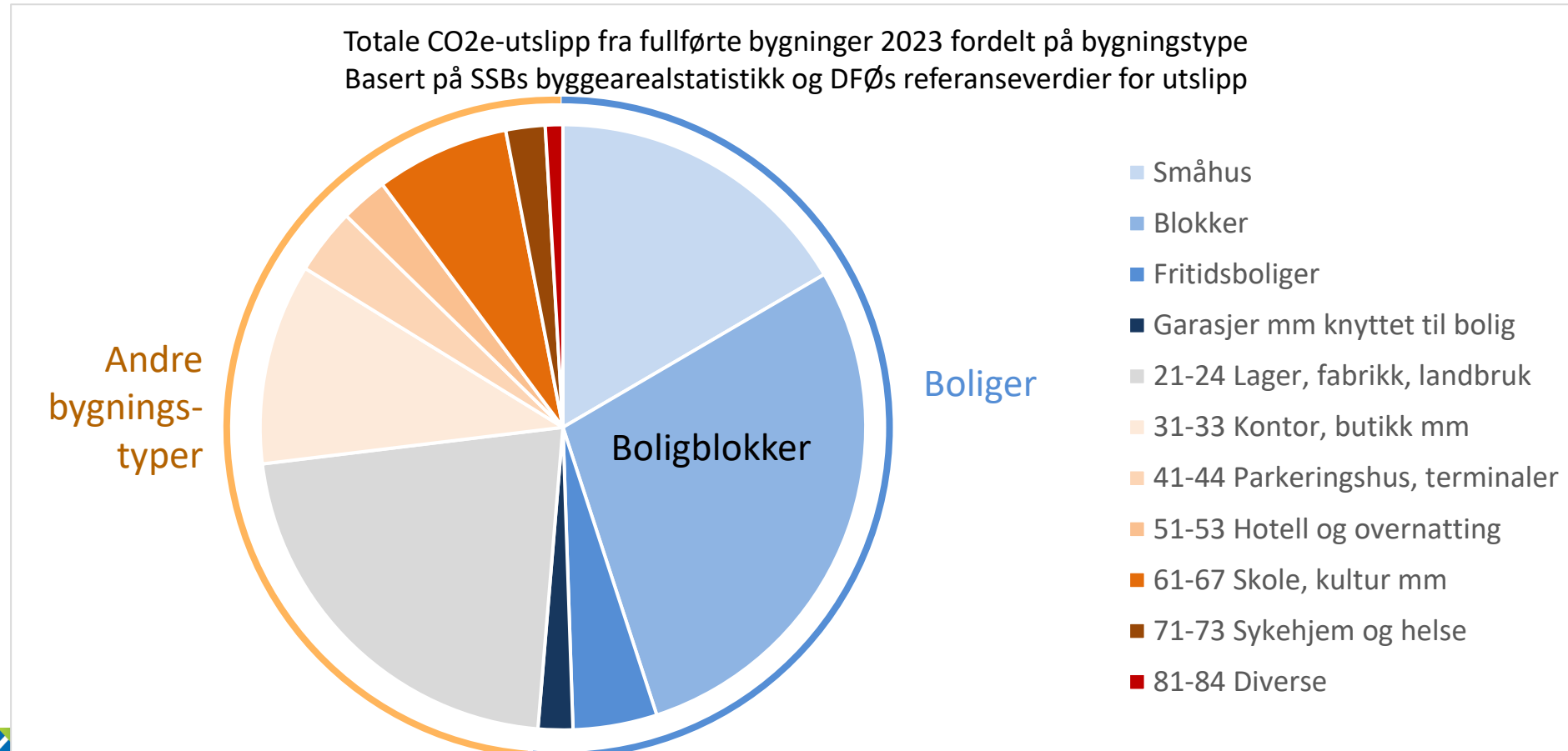
§ 17-1. Klimagassregnskap fra materialer (fra 1. juli 2022):

Ved oppføring og hovedombygging av **boligblokk og yrkesbygning** skal det utarbeides et klimagassregnskap basert på metoden i Norsk Standard NS 3720:2018 Metode for klimagassberegninger for bygninger. Klimagassregnskapet skal som minimum inkludere modulene A1–A4, B2 og B4 for bygningselementene angitt i tabell Bygningsdeler. I tillegg skal avfallet fra byggeplassen inngå i klimagassregnskapet.

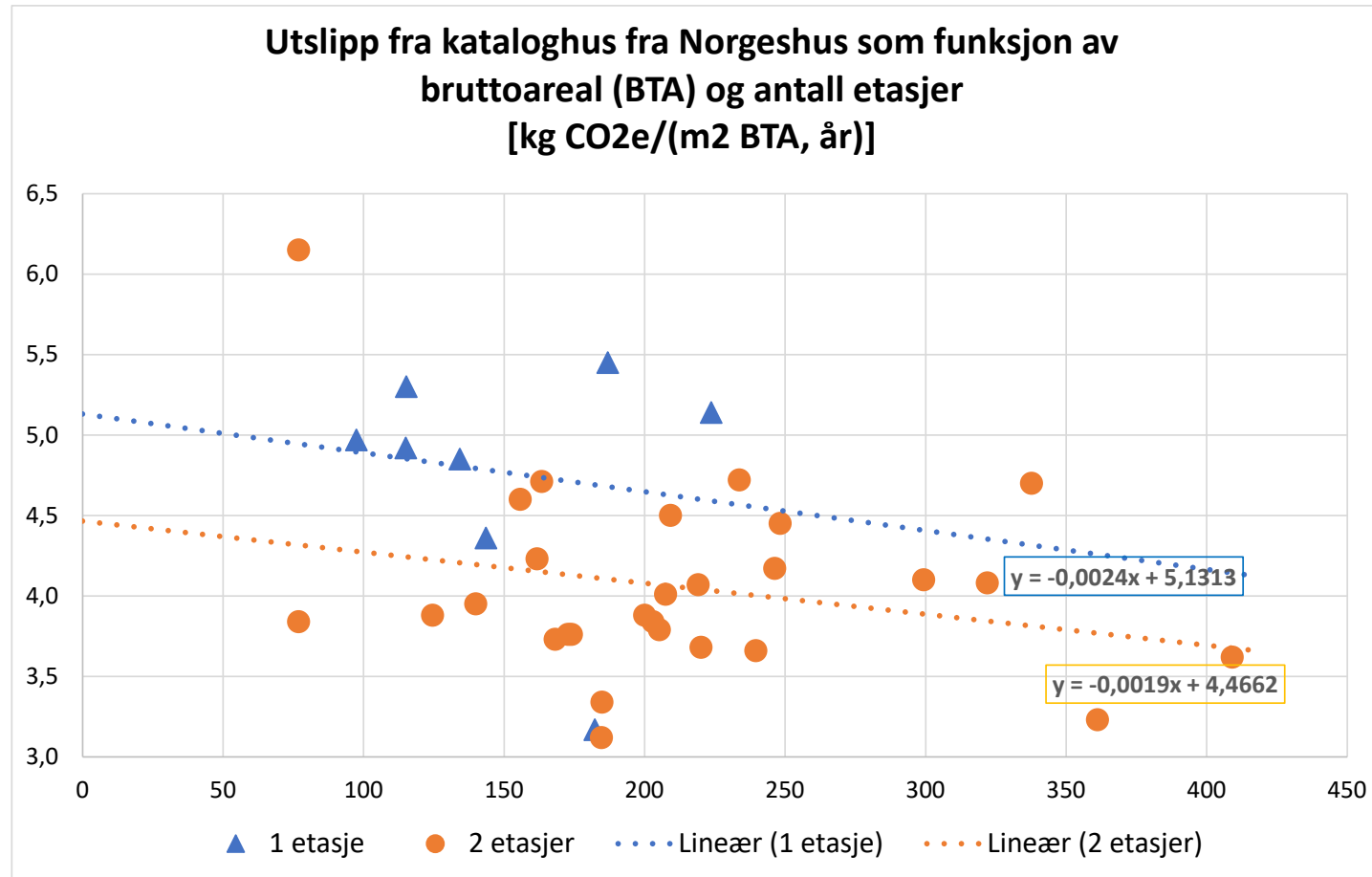


KDDs tildelingsbrev til DiBK for 2024

Beregnet klimagassutslipp fra materialer fordelt på bygningstype (2023)



Bygningsform og størrelse har betydning for klimagassutslippene, spesielt for småhus



7 Energikrav i TEK 17

Revidering av energikrav i TEK17?

KDD: Tildelingsbrevet til DiBK for 2024

Energi:

Nr. 2/2024: DiBK skal utrede mulige endringer i byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften som kan legge til rette for **økt energieffektivitet, energifleksibilitet og lokal energiproduksjon**. Frist: 01.12.2024.



Boligprodusentenes anbefalinger om nye energikrav:

- Utforme energikravene i TEK i tråd med kravene i EUs nye bygningsenergidirektiv
- Ta i bruk ny standard prNS 3031:2024
- Samkjøre TEK og energimerkeordningen



Ny energiberegningsstandard NS 3031?

TEK17 og energimerkeordningen henviser i dag til NS 3031:2014

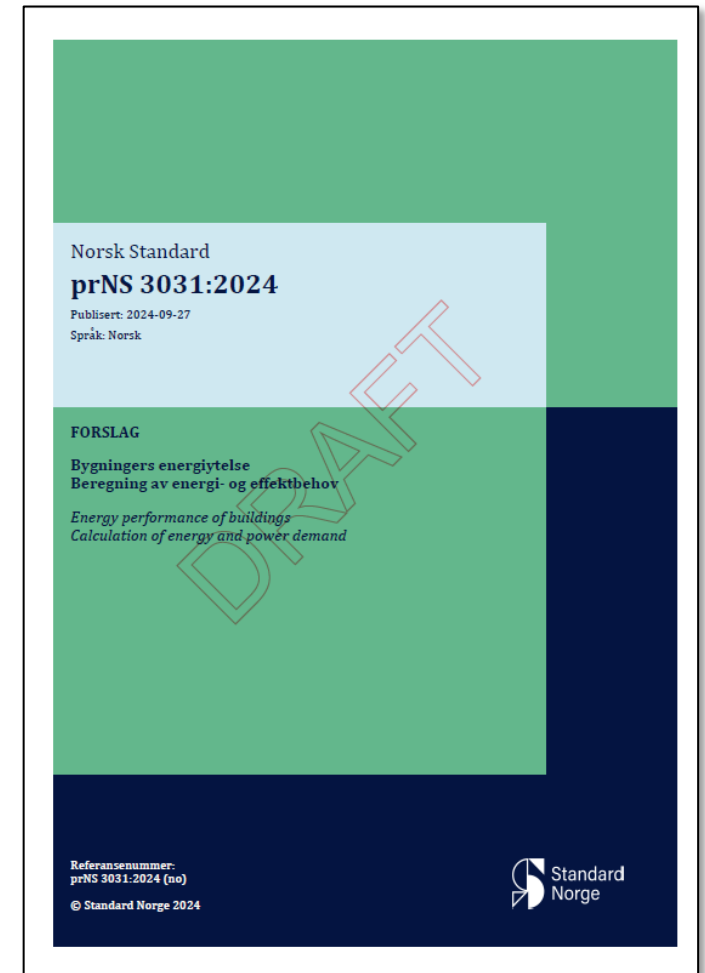
Utkast til ny standard (prNS 3031:2024) på høring med frist 22. nov 2024

Omfattende endringer:

- Ny beregningsmetodikk
 - Nye utgaver av beregningsprogrammer må tas i bruk
 - SINTEFs TEK-sjekk vil ikke lenger kunne brukes
- Beregninger med lokalt klima
 - For å kunne sammenligne opp mot forskriftskrav, skal beregnet energiytelse med lokalt klima omregnes til en klimanøytral energiytelse med bruk av klimakorreksjonsfaktorer
 - Må utvikle klimakorrigeringsfaktorer
- Noen viktige valg overlates til myndighetene å bestemme
 - Hvilke energiposter som inngår i energibudsjettet
 - Beregningspunkt som referanse for forskriftskrav (netto energibehov, brutto energibehov, tilført energi, levert energi, netto levert energi, vektet levert energi?)
 - Vektingsfaktorer

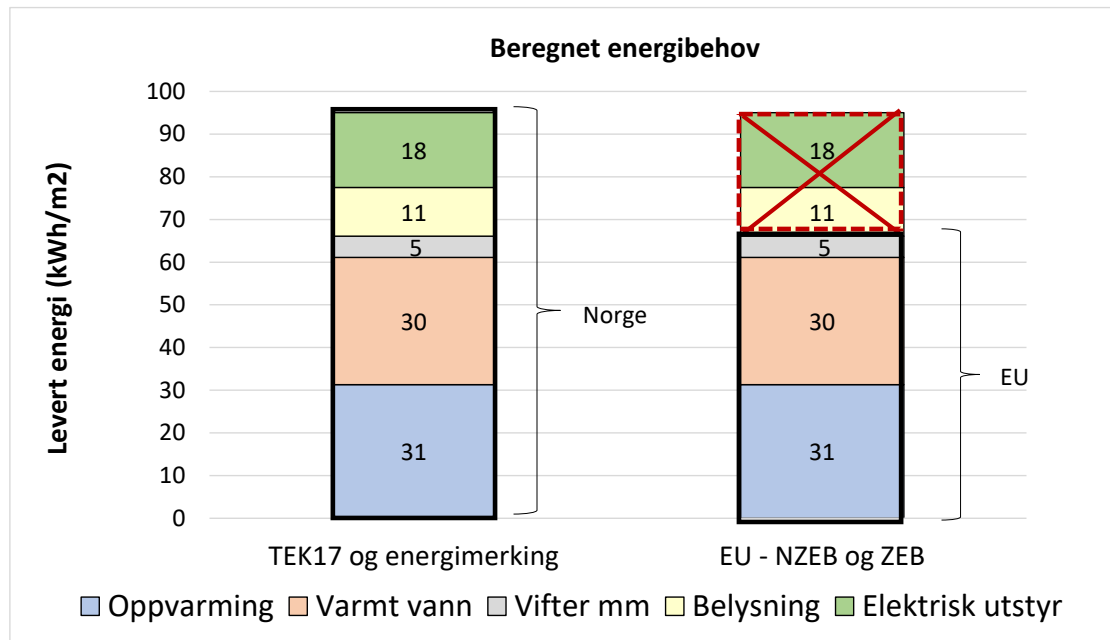


BOLIGPRODUSENTENE



Hvilke energiposter skal medregnes i energibudsjettet til boliger?

NS 3031, TEK17 og energimerkeordningen medregner belysning og elektrisk utstyr.
EU gjør det ikke, heller ikke den norske NZEB-definisjonen



Regjeringa.no

Søk

Tema Dokument Aktuelt Departement Regjering

Du er her: Forsida • Aktuelt • Pressemeldingar

Rettleiing om utrekning av primærenergi i bygningar og energirammer for nesten nullenergibygningar

Kommunal- og distriktsdepartementet
Finansdepartementet

TEMA

Bærekraftsmålene
Plan, bygg og eiendom

RELATERT

Taksonomien for bærekraftig økonomisk aktivitet

Pressemelding | Dato: 31.01.2023

Kommunal- og distriktsdepartementet har laga ei rettleiing om energirammer for nesten nullenergibygg og primærenergibehov.

Rettleiinga er utarbeidd i samband med bygningsenergidirektivet (Direktiv 2010/31/EU av 19. mai 2010 om energiyting til bygningar) og taksonomien for bærekraftig økonomisk aktivitet. Direktivet og enkelte kriterium i taksonomien er knytte opp mot primærenergibehovet i bygningar, medan energikrav i byggteknisk forskrift (TEK17) og andre verkemiddel på energiområdet i Noreg ikkje nyttar primærenergi.

Boligprodusentene anbefaler å utelate belysning og elektrisk utstyr!

9 Energimerking



Forslag ny energimerkeordning

(frist 3. oktober 2024)

Boligprodusentene støtter ikke forslaget


Høringsforslaget har store mangler, og vi anbefaler departementet spesielt å gjøre følgende endringer:

- oppnå samsvar med de nyeste utgavene av bygningsenergidirektivet
- samordne energimerkeordningen med byggteknisk forskrift (TEK)
- ta i bruk ny norsk standard NS 3031:2024 (ikke SN-NSPEK 3031)

Boligprodusentene fraråder lavere vektingsfaktor for fjernvarme enn 0,8.

Departementet ønsker å innføre ny energimerkeordning fra 1. januar 2025. Vi anbefaler å utsette innføringen minst et halvt år, slik at det blir tid til å innarbeide nødvendige endringer og gjennomføre ny høring

Energidepartementet



BOLIGPRODUSENTENE

Deres ref. 24/1397 Deres brev av: 05.07.2024 Vår ref. LM Dato: 03.10.2024

Merknader fra Boligprodusentene til forslag om endringer i energimerkeforskriften for bygninger

Sammendrag

Boligprodusentene støtter utvikling av en ny energimerkeordning, men vi støtter ikke forslaget som er lagt fram. Vi mener at høringsnotatet ikke gir tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere konsekvensene av de foreslåtte endringene. Vi mener videre at høringsforslaget har store mangler, og anbefaler departementet spesielt å gjøre følgende endringer:

- oppnå samsvar med de nyeste utgavene av bygningsenergidirektivet
- samordne energimerkeordningen med byggteknisk forskrift (TEK)
- ta i bruk ny norsk standard NS 3031:2024 (ikke SN-NSPEK 3031)

Departementet viser til at NVE har anbefalt vektingsfaktor 0,8 for fjernvarme, men vurderer lavere vektingsfaktor og ønsker særlig innspill på vektingsfaktor for fjernvarme med mot 0,6. Boligprodusentene fraråder lavere vektingsfaktor for fjernvarme enn 0,8.

Departementet ønsker å innføre ny energimerkeordning fra 1. januar 2025. Vi anbefaler å utsette innføringen minst et halvt år, slik at det blir tid til å innarbeide nødvendige endringer og gjennomføre ny høring

Boligprodusentenes Forening | Besøk: Midtøstergate 27 | Post: PB 7186 Majorstuen 0207 Oslo | TF: 23 08 75 00 |
www.boligprodusentene.no
Org nr: 978 610 548 | Kontonr: 6005 06 74793



10 Utslippsfri byggeplass



Miljødirektoratet:

Forslag har vært på høring om kommunal hjemmel til å stille krav om utslippsfri byggeplass (frist: 8. nov 2024)

Forslag: Kommunene kan stille klimakrav til bygge- og anleggsplasser med hjemmel i **forurensningsloven**.

Utdrag fra høringsnotatet:

*Selv om det koster mer å bruke utslippsfrie løsninger, utgjør disse merkostnadene ofte en **relativt liten andel av totale kostnader** ved et prosjekt.(...)*

*For prosjekter i **privat** regi, **kan byggherrer som oftest øke prisene til sine kunder** for å dekke økte prosjektkostnader som følge av merkostnadene ved et klimakrav.*

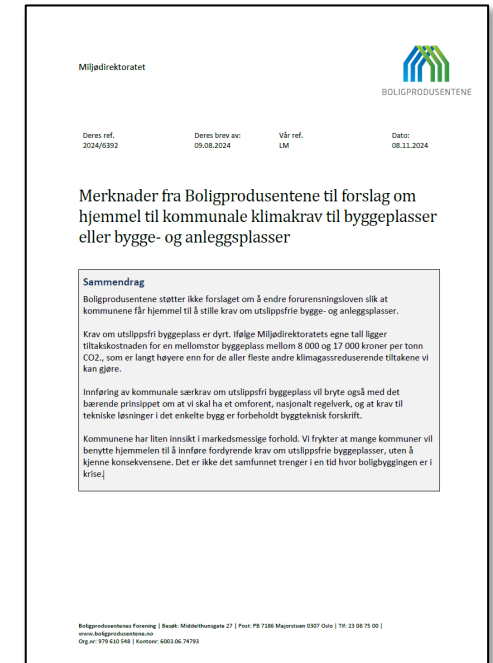
***Offentlige byggherrer** har ikke denne muligheten, slik at merkostnadene ved et lokalt krav **må dekkes over statsbudsjettet**.*



Boligprodusentenes hørings svar

Støtter ikke forslaget

- Krav om utslippsfri byggeplass er et dyrt klimagasstiltak.
- Kommunale særkrav om utslippsfri byggeplass bryter med det bærende prinsippet om et omforent, nasjonalt regelverk, og at krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg er forbeholdt byggteknisk forskrift.
- Kommunene har liten innsikt i markedsmessige forhold. Kommuner kan benytte hjemmelen til å innføre fordyrende krav om utslippsfrie byggeplasser, uten å kjenne konsekvensene. Det er ikke det samfunnet trenger i en tid hvor boligbyggingen er i krise.



Eksempel vist i høringsnotatet: middelstor, utslippsfri byggeplass:

- merkostnad: 740 000 – 1 530 000 kr
- CO₂-reduksjon: 90 tonn

*Beregnet kostnad for CO₂-besparelse blir da mellom **8 400 og 17 000 kr/tonn CO₂**.*

Til sammenligning: Dagens kvotepris er 1 000 kr/tonn CO₂, forventet norsk CO₂-avgift i 2030 er 2 000 kr/tonn CO₂



11 Status hos KDD: Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer

Høring om endring – 16.6.2024

- Statlig planretningslinjer for areal og mobilitet – tidligere knutepunktstrategien
- Statlige planretningslinjer for miljø og klima
- Boligprodusentene med NBBL, OBOS, Norsk Eiendom gikk hardt ut mot forslaget og ba om at det måtte omarbeides helt og sendes på ny høring

Endringene i statlige planretningslinjer kommer på nyåret

- Hvilke konsekvenser får det for pågående saker, overgangsbestemmelser?



12 Natur og areal

Belastningen på natur må ned

- Vi må adresser den åpenbare målkonflikten mellom bevaring av natur og arealbruk til boligbygging
- At hensyn til bevaring av natur må avveies mot til behovet for tilstrekkelig boligbygging
- Fjerne barrierer for transformasjon av grå arealer slik at det blir raskere, enklere, mer forutsigbart og billigere å bygge ut grå arealer
- Nyanserer bildet av hva som menes med "areal og natur"
 - framhever at det er ulike utfordringer og løsninger for distrikt, tettsted og by

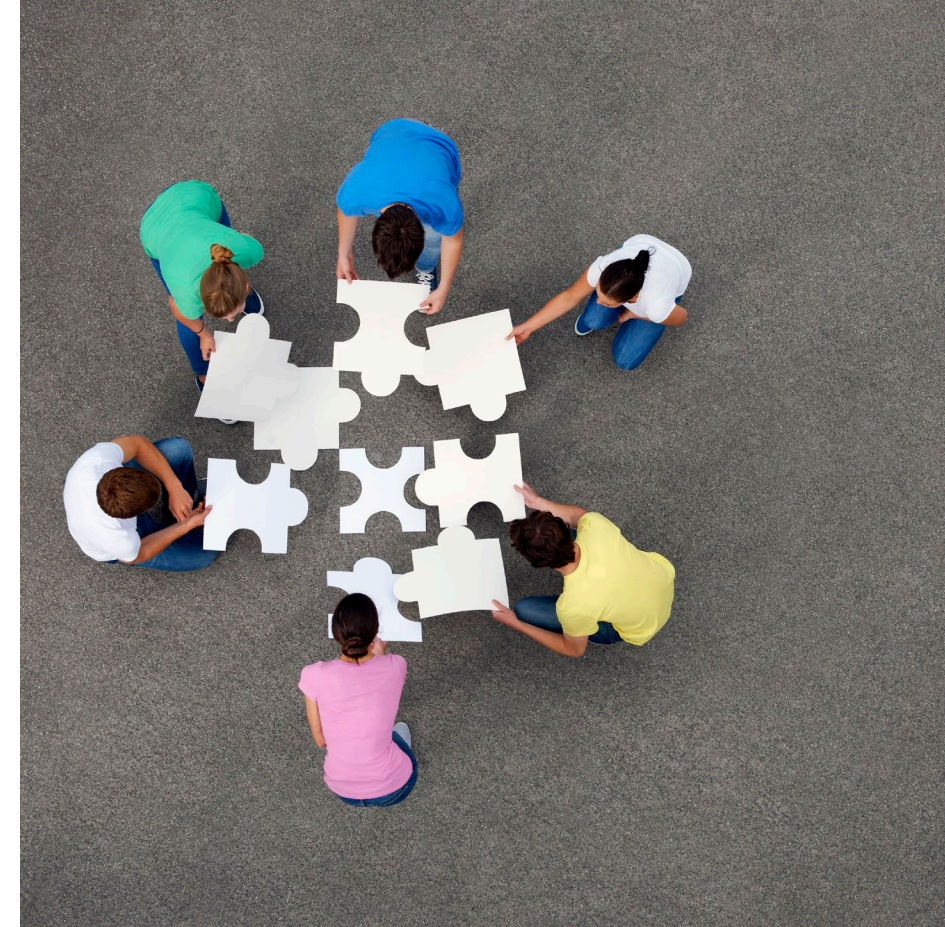
Vi etterlyser mer kunnskap

- Viktig med riktig faktaunderlag
- Planvask
- Arealregnskap
- Naturregnskap



Planvask i kommuneplaner – avsatte områder vurderes på nytt

- Kommunen tar stilling til alle utbyggingsområder som ennå ikke er realisert
 - Er arealbehovet det samme som da tomtereserven ble lagt inn?
 - Hvor mye utbygging er samlet sett ønskelig i kommunen?
 - Hvor i kommunen er det i så fall riktig at denne utbyggingen foregår?
- Kommunen står fritt til å vurdere arealene på nytt i kommuneplanen
 - Uten å bli erstatningspliktige



13 Byggesaksforum

Byggesaksforum 2025 – gjennomføres 16. januar

Hovedtema ansvarlig søkers ansvar og rolle

- Hva betyr egentlig påse, samordne, sikre, koordinere og identifisere?
- Konsekvenser av rettsaker

Andre saker

- Oppfølging fra 2024 om mangelfulle søknader
- Dokumentasjon for sikker byggegrunn
- Tolkningsuttalelser
- Spørsmål og svar



Link til side: <https://byggesaksforum.no/byggesaksforum-2025/>