

Standard Norge
Komité SN/K 292 Tilstandsanalyse av byggverk
ved Anders Leisner

Oslo, 20 september 2024

Hørings svar fra Norsk takst til prNS 3600:2024

Norsk takst vil kommentere standardkomiteens forslag til NS3600:2024, og takker arbeidsgruppas intensive og solide arbeid som det ligger omfattende timer bak.

De viktigste innspillene oppsummert:

- **Struktur**
Sikre klar og tydelig forståelse av leser for å unngå misforståelser om hva som er en del av kravene i Forskrift (tryggere bolighandel) ved å være konsis i begrepsbruken gjennom standarden.
- **Tilstandsgrader**
Presisere bruk av TGIU bedre og gi veiledning om når en bygningsdel er delvis tilgjengelig.
- **Erfaringsbasert funksjonstid**
Usikker fremtidig funksjonstid bør defineres i prosent for å gi en bedre forståelse.
- **Gyldighet**
Bedre presisering av rapporten gyldighetsperiode.
- **Egenerklæring**
Egenerklæring fra eier skal foreligge før analysen gjennomføres
- **Diverse undersøkelsespunkter**
Diverse merknader til el-anlegg, drenering, hulltaking gulv, etasjeskiller, dokumentasjon våtrom, kjøkken, radon, utvendige vann- og avløpsrør.

Se vedlagte mer detaljerte tilbakemelding. Dersom komiteen eller arbeidsgruppa ønsker det er vi i Norsk takst tilgjengelig for spørsmål eller kommentarer.

Beste hilsen

Norsk takst



Daniel Ø. Helgesen
Administrerer direktør

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak. Våre medlemmer leverer blant annet årlig nær 100 000 tilstandsrapporter av boliger, og flere tusen rapporter innenfor andre takseringsområder slik som skade og reklamasjon.

Norsk takst sine innspill til prNS 3600:2024

1. Struktur

Begrepet «tilleggsbestemmelser» bør gjennomgås for å unngå forvirring. I stedet bør begrepet "presisering" brukes der dette er hensiktsmessig. I tillegg bør undersøkelser som allikevel gjøres i forskriften vurderes fjernet under «tilleggsbestemmelser i standarden». Slik begrepet er benyttet nå er det en blanding mellom presiseringer, veiledning, tilleggsundersøkelser og henvisninger til andre steder i standarden. Dette bør ryddes opp i for å unngå misforståelser. Norsk takst kan på forespørsel fra Standard Norge komme med konkrete eksempler på begrepsforvirringen.

2. Tilstandsgrader

- a. Mener en at TGIU kan fastsettes der en (i) ikke har opplysninger om materialbruk eller (ii) kan gjøre aldersvurderinger, eller mener en at begge kriteriene må være oppfylt, både ingen opplysninger om materialbruk og alder, for at TGIU skal kunne benyttes? For eksempel kan det presiseres slik:

TGIU skal brukes der undersøkelsen ikke kan utføres, og både alder og materialbruk er ukjent.

- b. Det bør også gis veiledning om hva en skal gjøre når bygningsdeler er delvis tilgjengelige, for eksempel slik:

Delvis tilgjengelige konstruksjoner må vurderes. Beskriv hva som ikke er undersøkt, hvorfor det ikke er undersøkt og konsekvens av at undersøkelsen ikke kunne utføres i sin helhet.

3. Erfaringsbasert funksjonstid

- a. I tabell D4 og D5 bør ordlyden sementrør omdefineres til betongrør

4. Levetidsbetraktning

I tillegg D bør usikker fremtidig funksjon defineres som 25 % av erfaringsbasert normal funksjonstid med en minimumstid på 5 år. Dette vil gi bedre forståelse og være i tråd med eksisterende praksis i eiendomstransaksjoner.

5. Gyldighet

Rapportens gyldighetsperiode skal defineres som 1 år fra første gang rapporten ble utstedt.

6. Egenerklæring

Punkt 7 bør tydeliggjøre at egenerklæring skal senest foreligge før rapport ferdigstilles.

7. El-anlegg

- a. Harmonering med NEK-405-2-3
 - i. Som følge av at NEK 405-2-3 bruker halvparten av forventet levetid som fastsettelse av tilstandsgrad 2, bør dette tas inn i standarden for å forenkle vurderingen av el-anlegg.
 - ii. Når det er utført en NEK 405-2-3 rapport (Nivå 2/3 rapport) bør det ikke gis tilstandsgrad.
- b. Sjekkpunkt 15 endres til å omtale "hovedbryter (sikring)" i sikringsskapet for å unngå misforståelser.

8. Drenering

D.6 omdefineres som punkt 21.4 "Fuktsikring og drenering", for å sikre fokus på hele den utvendige fuktsikringen, og ikke kun drenerørret.

9. Hulltaking gulv

Hulltaking i gulv tas inn i punkt 6.3 "Tilleggsanalyser", på grunn av kompleksitet og risiko for skade ved denne undersøkelsen

10. Etasjeskiller

I rad 11.1 etasjeskiller og gulv på grunn, endres totalt avvik til mindre enn 30 mm, ikke 3 mm.

11. Våtrom – Tettesjikt og dokumentasjon

- a. For våtrom bygget før 1997, skal det tilordnes tilstandsgrad 3, da det ikke var forskriftskrav om membran i hele våtsonen før TEK97
- b. I rad 1.9.2 er det ok med ferdigattest, men utstyret må være montert før selve attesten ble laget.
- c. I rad 1.9.1 og rad 1.9.2 bør (0 til 5 år gammelt) fjernes fra TGO
- d. Ferdigattest kan aksepteres som dokumentasjon for våtrom utført før 2020. Fra 2020 skal kontrollerklæring for fuktsikring inngå i selve vurderingen.

12. Kjøkken

Ordlyden bør endres fra komfyr til kokesone for å reflektere dagens produkter.

13. Tilleggsbygninger

Tilleggsbygninger bør inkluderes som tilleggsanalyse i punkt 6.3, da dette er definert av DIBK.

14. Radon

Undersøkelse av radon skal følge retningslinjer fra strålevernet og vurderes mot TEK17 §13-5.

15. Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner

Det bør ikke gis tilstandsgrad 2 på manglende skilting av utvendig stoppekran (punkt 22.3).