

NS 3600 2025



Claus Norsted, leder av arbeidsgruppa i komiteen for
revisjon av NS 3600 – Representant for Norsk takst
10. mars 2026

Viktig presisering

- Forskriften til avhendingslova fastsetter minimumsnivå for undersøkelsesnivå
- NS 3600 2025 har tilleggsbestemmelser på undersøkelsesnivå utover forskriften.
- NS 3600 går dypere på mange konstruksjonsdetaljer/undersøkelsesnivå enn forskrift



Forskriftsfestet
undersøkelsesnivå
(Tryggere bolighandel)

Krav til bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig skal ha....

- dokumentert bygningsfaglig kompetanse som omfatter både utdanning og relevant praksis
- erfaring med gjennomføring av tilstandsanalyser, herunder analyser etter NS 3600
- kompetanse om forskrift til avhendingslova og forståelse av hvordan denne virker sammen med NS 3600
- kunnskap om boliger og byggemetoder fra ulike tidsperioder og tilhørende typiske farer og problemområder
- innsikt i hvordan interne og ytre forhold (klima, bruk, fukt, konstruksjon osv.) påvirker boligen

Krav til bygningssakkyndig **Uavhengighet og integritet**

- utføre tilstandsanalysen etter beste faglige skjønn og upåvirket av partsinteresser.
- være uavhengig av partene i aktuell bolighandel og ikke la seg påvirke av utsikter til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver
- opplyse om eventuelle tilknytninger eller forhold til andre som kan ha interesse i resultatet av analysen



Krav til bygningssakkyndig

Prosesskrav ved gjennomføring

- avklare omfang og eventuelle tilleggssanalyser før oppstart, og beskrive dette i oppdragsbeskrivelsen
- utføre oppgaver i forkant: sende oppdragsbekreftelse, spesifisere dokumentasjon som skal fremskaffes, legge frem ansvarsforsikring ved forespørsel, innhente egenerklæringsskjema og informere eier om klargjøring av boligen.
- kontrollere om påkrevd dokumentasjon foreligger (tegninger, ferdigattest, samsvarserklæringer, FDV, mv.) og angi mangler i rapporten.
- undersøke lovlighetsmangler, herunder ulovlige bruksendringer og samsvar mellom faktisk bruk og godkjente byggetegninger, eller tydelig angi dersom dette ikke er undersøkt.
- utføre arealmåling etter NS 3940
- registrere tilstand, sette tilstandsgrad etter tabell 2/tillegg A/C, og ved TG 2, TG 3 og TGIU begrunne valg av TG, angi årsak, konsekvens og anbefalte tiltak, samt gi kostnadsanslag for TG 3

Vurdering av årsak, konsekvens og tiltak ved avvik

Den bygningssakkyndige skal oppgi årsaken til og vurdere konsekvensen av et avvik.

NS 3600 2025 (kap 13) legger til grunn at:

- årsak er begrunnelsen for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som er lagt til grunn,
- konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer, og
- utbedre betyr tiltak for å motvirke en konsekvens

Noen viktige endringer

- **Lyd og støyforhold (kap 12.8)**
- **Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (kap. 12.9)**
 - Separate vurderinger av brannsikkerhet, elektro, radon, rekkverk, skred og flomfare etc
- **Skadedyr og fuktkrevende insekter (A.2.15)**
 - Egen samlet vurdering
- **Dokumentasjon våtrom (A.2.1.9.1 og .2)**
- **Forenklet vurdering elektro (Tillegg B)**
 - Avklaring om behov for elektrofaglig kontroll
- **Alder som vurderingskriterie Tillegg C**
 - Usikker framtidig funksjon
 - Utvidet aldersvurdering med konkrete år

Tillegg A

betydelig oppdatert

Tillegg A er betydelig ombygget.

Eksempler fra tillegg A utforming

A.2.5.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende		
Pkt.	Forskriftstekst:	Standardens utdypende bestemmelser:
	§ 2-15 Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)	
1.	Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.	Kald sone kan være både vegger og himling/innertak. Der det er tilgang til gjennomføringer i åpent loft eller kneloft, skal det undersøkes om diffusjonssperren er brutt og om det er symptomer på fuktproblemer (kondens, fuktskjolder eller svertesopp/muggsopp). Det skal foretas stikkprøver av gjennomføringer. For dokumentasjon på diffusjonstetting, se A.2.1.9.2.
	Standardens tilleggsbestemmelser:	Merknad:
2.	Den bygningssakkyndige skal også se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur, og se etter skader.	Opplysninger om avvik skal anmerkes her og rapporteres samlet i tillegg B . Der det er skade på bygningsdelen, skal dette også angis her.

Tillegg A er betydelig ombygget.

Eksempler fra tillegg A utforming

Kriterier for tilstandsgrad
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammel). Ingen avvik eller skader.
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Slitasje på overflate i trapp, knirk i begrenset omfang og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres.
TG 2: — skader i trapp, rundt innfesting eller løst rekkverk; — dårlig funksjonalitet (smal, bratt, vanskelig å gå i); — knirk i større deler av trappen.
TG 3: — store skader på trapp; — store skader rundt innfesting og løst rekkverk; — utglidning av innfelte opplegg.
Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet: — høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift; — det mangler rekkverk der hvor høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng eller underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet; — det mangler håndløper.

Noen endringer/nye punkter i tillegg A

- **A.2.11.1 Etasjeskiller, kriterier for TG endre**
 - TG 2, lokal skjevhet < 15 mm total høydeforskjett 30 mm
 - TG 3: store skjevheter (ingen høydeangivelse)
- **A.2.11.2 Øvrige bærende konstruksjoner (Nytt punkt)**
- **A.2.12 Ventilasjon delt opp i tilluftsrom (12.1) og avtrekksrom (12.2)**
- **A.2.13 Vann- og sænitærtekniske anlegg (mer detaljert)**
- **A.3.21.4 Fuktsikring og drenering (endret og mer fokus på fuktsikring)**
- **A.3.22.1 Utvendige trapper (nytt punkt, manglet i 2018-utgaven)**

Noen endringer/nye punkter i tillegg A forts.

- **A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner inklusive overvann og avløp drenering (flere forhold tatt inn i punktet).**
- **A.3.22.5 Utvendige frittstående innstallasjoner med vann og avløp (Nytt)**
- **A.3.22.9 Frittstående bygninger med rom som blir benyttet for for varig opphold (nytt punkt)**
- **4.31.2 Forhold vedrørende brannsikkerhet og rømningsvei (Nytt punkt under fellesdeler med sjekk av boligselskapets internkontroll etc.**

Tillegg C

"Usikker fremtidig funksjon"

UFF

Tillegg C: "Usikker fremtidig funksjon" - UFF

- Utgangspunktet er fortsatt ca halvparten av forventet funksjonstid
- Med dokumentert utførelse på våtrom ca 3/4 av forventet funksjonstid
- Enkelte rørprodukter har UFF som er noe mer enn halvparten

Aldersvurdering er et varsel

- Ikke utskifting, men foreta observasjoner/kontroller for å sikre funksjon og lang levetid
- følge mer med
- gjøre noen utvidede undersøkelser for å undersøke kvalitet
- følge opp med kontroller og dermed raskere kunne oppdage når det skjer negative avvik.

Tillegg C: "Usikker fremtidig funksjon" – UFF

Eksempler fra tillegg C

C.3 Vanntett sjikt på tak

- Alle typer vanntettsjikt også banemembran; 18 år

C.4 Undertekkinger

- Banemembran: 18 år
- Oljeimpregn. Tre/diff.åpent undertak: 13 år

C.5 Vann og avløpsrør

Tabell C.4 eksempler

- PEX/PE/PEL: 40 år |
- Kobber glødet: 15 år
- Kobber loddet: 33 år |
- Stål galvanisert: 25 år

Tabell C.5 Avløpsrør eksempler

- PVC (Oransje mm) : 35 år |
- Støpejernsrør før 1990: 35 år
- Betongrør før 1990: 25 år

Tillegg C: "Usikker fremtidig funksjon" – UFF

Eksempler fra tillegg C

C.6 Fuktsikring/Drenering Tabell C.6

- Fuktsikr dagens løsning: 30 år
- Fuktsikr før 1997: 25 år

C.7 Olje og avløpstanker mm. Tabell C.7 :

- Ståltank: 25 år
- Betong: 25 år
- Glassfiber/Plast: 35 år
- Armert plast: 35 år

C.8 Andre bygningdeler, teknisk utstyr mm

- Varmtvannsbereders: 20 år
- Isolerglass: 35 år (vindu og dører)
- Ventilasjon: 15 år
- Luft-luft og Bergvarmepumpe: 15 år
- Tekn. Utstyr som kjøleaggregat/badstuovn; 15 år

Viktig: TG 2 gis dersom det ikke er andre symptomer, når UFF er passert.

Noen utdypinger justeringer/ endringer

Skadedyr og fuktkrevende insekter (A.2.15)

NYTT i 2025: Samlet
vurdering av skadedyr
– endel av forskriftskrav

Hva skal du sjekke:

- Spør eier om registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter
- Se etter spor: boremel, hull fra maur, stripet borebille
- For gnagere: ekskrementer, manglende musebånd

TG-setting:

- TG 2: Registrert spor etter skadedyr e.l.og usikkert/begrenset omfang,
- TG 3: Vesentlig skade etter skadedyr og svekkelse av konstruksjon

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (kap 12.9) (Skal ikke TG vurderes)

Husk: HMS -avvik skal beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak

- Elektriske anlegg (Tillegg B)
- Branntekniske forhold
- Rekkverk og håndlister på trapper, balkonger, terrasser og forstøtningsmur
 - åpninger/høyder/manglende sikring
- Radon
- Ildsteder og skorsteiner (kun når rapport fra tilsyn under 5 år foreligger)
- Skredfare og flomfare
- Retteblad flytter og snøfangere over til HMS

Elektrisk anlegg (Tillegg B) - Nytt format

Ikke lenger TG-setting
for elektriske anlegg

- Formålet med forenklet vurdering av elektrisk anlegg for boligen er avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Tabell B.1 angir hva som skal undersøkes inkludert hva det skal ses etter som underlag for vurdering.
- Punkt 1 og 4 i tabell B.1 skal alltid utføres.
- Punkt 2 og 3 i tabell B.1 skal kun utføres dersom det er mer enn fem år siden det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn.
- **Dokumenter: Årstall, samsvarserklæringer, servicehistorikk etc.**

Lyd- og støyforhold (kun opplysning ingen TG e.l.)

Forventet lydisolasjon
mellom boenheter ut
ifra byggeår

- For ekstern støy skal det angis om boligen ligger innenfor eller ikke innenfor støysonene som er definert på dette støykartet <https://kartkatalog.geonorge.no/>
- Der boligen ligger innenfor en støysone, skal typen støy og sonen angis.
- Der boligen ikke ligger innenfor en støysone, skal det opplyses om at den likevel kan være utsatt for støy.

Byggeår	Forventet lydisolasjon mellom boenheter
Etter 1997	Tilfredsstillende
1969 til 1997	Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997
1949 til 1969	Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997
Før 1949	Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997

Vi setter pris på Norge

