

WEBINAR · 29. APRIL 2026

TEK17 og den nye NS 3600:2025

Hva endringene betyr i praksis – for utførende, takstmenn og byggherrer.

Morten Hofstad

Daglig og faglig leder · Byggeveiledning AS

AGENDA

Hva vi går gjennom

01

Bakgrunn og status

Hvorfor en revidert NS 3600?

02

Erfaringer fra TEK17-saker

Tolkningsfeil og uenigheter vi har sett.

03

De viktigste endringene

Nye begreper, definisjoner og våtromsnormen.

04

Høydeforskjell sluk / terskel

TEK17 § 13-15 c og d – tre løsningsforslag.

05

Dokumentasjon av våtrom

Fire alternative dokumentasjonsveier.

06

Tillegg C – aldersvurdering

Hva betyr de nye levetidstabellene?

07 · Spørsmål og diskusjon

Hvorfor en revidert NS 3600?



2018

NS 3600:2018 utgis



2018-25

Konfliktnivået øker



17.12.25

NS 3600:2025 publisert

Mål: redusere konfliktnivået i takstbransjen.

Tolkningsfeil og uenigheter mellom takst og utførende.

Overgangsperiode trolig til 30. juni 2026.

Forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel)

Forskriften er nå under revisjon, og vil sannsynligvis vise direkte til NS 3600:2025 i ny utgave. NS 3600 er en forskriftsregulerende standard – forskriften henviser til den til enhver tid gjeldende bransjenormen. Tilleggene er ikke forskriftskrav, men NBKF anbefaler å bruke dem fordi de reduserer konflikter mellom takst og utførelse.

Hva standarden brukes til

NS 3600 fastsetter tilstandsgrader. Tilleggene gir grunnlag for vurderingen.

Tilstandsgrader (TG)

TG 0	0–5 år, ingen avvik
TG 1	Mindre avvik. Nytt punkt c: dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	Vesentlig avvik. Kan også brukes ved høy alder for å varsle om risiko.
TG 3	Store eller alvorlige avvik
TG IU	Ikke mulig å undersøke bygningsdelen

Viktigste tillegg (normative)

Tillegg A

Analyse av boligens tekniske tilstand og kriterier for tilstandsgrad. Tabeller over hvilken tilstandsanalyse byggteknisk tilstand minst skal omfatte.

Tillegg C

Aldersvurdering for utvalgte bygningsdeler – inkludert vanntett sjikt i våtrom (skjulte og synlige).

Tillegg A – hva skal kontrolleres på våtrom

Tilstandsanalysen skal som minimum omfatte disse punktene.

A.2.1 Våtrom (bad og vaskerom)

A.2.1.2 Overflater – gulv

A.2.2.2 Overflater – vegger og himling

A.2.2.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Bom, hullyd, riss og sprekker skal også kontrolleres i:

A.2.2 Kjøkken

A.2.3 Toalettrom

A.2.4 Andre rom (eks. spesialrom)

A.2.5 Rom under terreng (kjeller, sokkel)

A.2.6 Loft

A.2.8 Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue)

Det vi har sett gå igjen

Tre klassiske kilder til konflikt mellom takst og utførende.

1

Hullyd = bom?

Hullyd ble registrert som bom selv uten tegn til funksjonssvikt. Resultat: unødvendige rivinger og kostbare utbedringer. Ny standard skiller tydelig: bom krever HUL LYD + tegn til riss/sprekker.

2

Svanke = motfall?

Små svanker innenfor toleranseklasse PB ble notert som motfall. Ny standard sier rett ut: en svanke innenfor normale toleransegrenser er ikke nødvendigvis motfall.

3

25 mm sluk-til-terskel

Forvirring rundt TEK17 § 13-15 c og d. Skal det måles fra sluk eller fra ferdig gulv? Ny standard er tydeligere – og krever planlegging fra første prosjekteringstime.

Del 2

De viktigste endringene

Nye begreper, nye definisjoner og våtromsnormen som normativ referanse.

Nye begreper å kjenne

To begreper som gir oss et felles språk om bygningsdelers levetid.

Usikker fremtidig funksjon

Bygningsdelen nærmer seg eller har nådd en alder hvor det erfaringsmessig er økt risiko for funksjonssvikt. Eier bør begynne å planlegge tiltak.

EKSEMPEL

Eks: en påstrykningsmembran som er 14 år gammel – fortsatt funksjonell, men nær slutten av forventet levetid.

Erfaringsmessig funksjonstid

Antall år bygningsdelen forventes å opprettholde funksjonen – forutsatt at produktet oppfyller bransjekrav og produktdokumentasjon.

EKSEMPEL

Eks: en foliemembran med dokumentasjon har 25 års forventet funksjonstid. Uten dokumentasjon: 18 år.

Begrepene flytter samtalen fra «er det feil eller ikke?» til «hvor i levetiden er dette, og hva bør gjøres nå?»

Sprekk, riss, bom, hull lyd – endelig definert

Endelig har vi grenseverdier. Ikke skjønn lenger.

Sprekk

> 1 mm

Brudd i overflaten med spaltebredde STØRRE enn 1 mm.

Riss

≤ 1 mm

Brudd i overflaten med spaltebredde MINDRE eller LIK 1 mm.

Bom i flis

Hul lyd + tegn

Hul lyd der flisen er helt eller delvis løs OG det er tegn til fremtidig funksjonssvikt (riss/sprekker i fuger som ikke er mykfuger).

Flis med hull lyd

Hul lyd – ingen tegn

Hul lyd under deler av flisen, men flisen sitter godt fast og det er INGEN tegn til riss i fuger.

Praktisk: Stikkprøver på alle flater. Ulik konstruksjonsoppbygging kan gi hull lyd uten at det er et avvik.

Hullyd er ikke automatisk bom

Limdekning er funksjonsbasert – ikke et tallkrav.

NS 3420:2019-NH

Krav til limdekning

Innvendige flater:

Ingen spesifikke krav til limdekning. Andelen kan derfor variere.

Utvendige flater og områder med spesielle styrkekrav:

Tilnærmet 100 % limdekning (svømmebasseng, industrigulv, etc.).

NBKFs tolkning

Funksjonsbasert vurdering

Vurderingen baseres på om vedheft, mekanisk styrke og bestandighet oppfyller kravene til bruksområdet – ikke på en bestemt prosent limdekning.

For innvendige flater: forekomst av hullyd ved kontroll indikerer ikke nødvendigvis bom. Det krever faglig kompetanse å tolke hullyd opp mot underlag og konstruksjon.

Byggebransjens våtromsnorm

...er nå inkludert som normativ referanse i NS 3600:2025.

«Faglig god utførelse» er omdefinert: dokumenterte faglige løsninger er FJERNET fra ordlyden. Nå vises det til funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder og normer.

Hva betyr det for oss?

1 NBKFs tekniske veiledere = bransjenorm

Ifølge Norsk Standard regnes NBKFs veiledere som bransjenorm.

2 Ligger under «normer» i definisjonen

NBKFs løsninger og faglige vurderinger har normstatus.

3 Kan brukes som analyse iht. TEK17 § 2-2

Konkret rettsgrunnlag når byggherre eller takst stiller spørsmål.

Del 3

Høydeforskjell sluk / terskel

TEK17 § 13-15 bokstav c og d – og tre løsningsforslag som unngår konflikt.

25 mm – fra hvor til hvor?

TEK17 § 13-15 har to bokstaver som NS 3600:2025 mener gjelder samtidig.

TEK17 § 13-15 bokstav c

Preakseptert ytelse 1b

Vanntett sjikt minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter – unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm.

HISTORIKK

Ved utgivelse 1.7.2017: 25 mm gjaldt også mot døråpning. Endret 15.1.2018 til 15 mm ved terskel.

TEK17 § 13-15 bokstav d

Bakenforliggende konstruksjon

Krav om 25 mm fra sluk til vanntett sjikt ved terskel.

NS 3600:2025 mener dette KOMMER I TILLEGG til 15 mm-kravet i bokstav c.

KONSEKVEN S

Flatt vaskerom-gulv med sluk i samme høyde må ha vanntett sjikt 25 mm over sluk – ELLER fall på minst 10 mm.

Tre løsninger som bør prosjekteres

Velg én – men prosjekter den. Det avgjør om du havner i konflikt med byggherre.



25 mm vanntett sjikt på terskel

Etabler vanntett sjikt 25 mm over slukrist på terskel.

- + Enkleste løsning ved nybygg.
- Begrenser tilgjengelighet (men kravet om tilgjengelighet gjelder ikke vaskerom).



Fall + 15 mm ved terskel

Lag fall på 10 mm i gulvet OG vanntett sjikt 15 mm over flis ved terskel.

- + Samlet høydeforskjell 25 mm fra slukrist til vanntett sjikt – krav oppfylt.
- Krever fallprosjektering allerede i tegnefasen.



Analyse iht. TEK § 2-2

15 mm vanntett sjikt + analyse basert på SINTEF-rapport (2016).

- + Vannansamling på flatt gulv ved lekkasje er maks 9 mm. Funksjonskravet er oppfylt.
- Krever skriftlig analyse i FDV-rapport.

Husk: prosjekteringsanalyse bør inngå i FDV-rapporten som del av dokumentert prosjektering.

Lekkasjestoppere og vanntett sjikt ved terskel

Hva er en del av det vanntette sjiktet – og hva er det ikke?

IKKE en del av vanntett sjikt

Vanlige lekkasjestoppere

- Terskel
- Listverk
- Andre vannstoppetiltak

Disse regnes IKKE som del av det vanntette sjiktet for gulvet.

KAN inngå i vanntett sjikt

Med dokumentasjon

NS 3600:2025 åpner for alternative løsninger som kan inkluderes i det vanntette sjiktet – men de skal dokumenteres etter A.2.1.9.

NBKF 6-2024 «Vanntett sjikt ved terskel» kan brukes som analyse iht. TEK17 § 2-2 – og oppfyller funksjonskravet i § 13-15.

Fire dokumentasjonsveier (A.2.1.9)

Riktig dokumentasjon = lengre antatt levetid og bedre tilstandsgrad.

1

Søknadspliktige tiltak

Ferdigattest er tilstrekkelig der det foreligger krav om uavhengig kontroll.

2

Bransjenorm-dokumentasjon

Dokumentasjon iht. bransjenorm – for eksempel BVN (Byggebransjens våtromsnorm).

3

Bestått vanntest + foto

Rapport og foto med ID av skjulte detaljer: gjennomføringer i vegg/gulv inkl. sluk, dørterskel, overgang gulv/vegg/hjørner. F.eks. BVN 53.010.

4

Skriftlig bekreftelse + foto

Foto med ID av skjulte detaljer + monteringsanvisning + godkjenningssdokument (TG eller ETA).

Alternativ 1 gjelder kun søknadspliktige tiltak. Alternativ 2-4 gjelder ikke-søknadspliktige tiltak.

Sluk og rørgjennomføringer (A.2.1.3)

Hva takstmannen skal sjekke – og hva utførende bør dokumentere.



Sluk og rørgjennomføringer

Mansjett og klemring undersøkes. Mange sluk har ikke synlig klemring. Bygningssakkyndig SKAL IKKE løsne skruer – kan skade membranen. Derfor: foto fra utførende som viser at membran til sluk er påført.



Renhold av sluk

Det skal være mulig å gjøre rent sluket. Vannlåsen skal kunne løftes ut for rengjøring – eller være beregnet for rengjøring på stedet.



Membranens alder

Alder = byggeår for våtrom, eller når tettesjiktet sist ble fornyet. Fornyer du tettesjikt utenpå eksisterende fliser (med dokumentasjon etter A.2.1.9.1) får tettesjiktet bedre TG.

Det utarbeides ikke en samlet TG for hele våtrommet – men for de enkelte deler.

Levetid – med eller uten dokumentasjon

Forskjellen kan være 7-10 år ekstra antatt levetid på samme membran.

Type membran	Med dokumentasjon	Uten dokumentasjon
Påstrykningsmembran	22 år	15 år
Foliemembran	25 år	18 år
Løstliggende banemembran	30 år	20 år
Limt banemembran under flis	30 år	20 år
Ekstr. polystyrenplater m/membran	22 år	15 år

OBS: Eldre løsninger før år 2000 (tjæreapp, malt betong/tegl, stålglattet betong) → automatisk TG 3.

Fem ting å ta med hjem

1

Bruk de nye begrepene

Bom $\neq$ hullyd. Sprekk > 1 mm. Riss ≤ 1 mm. Snakk samme språk som takstmannen.

2

Prosjekter terskelen

Velg løsning A, B eller C – men dokumenter valget. Spar deg for konflikt med byggherre.

3

Dokumenter alltid

Bilder under arbeidet. Strukturert lagring. 7-10 år ekstra antatt levetid på spill.

4

NBKF-veilederne er gull

De regnes som bransjenorm – og kan brukes som analyse iht. TEK § 2-2.

5

Følg overgangen

Forskrift til avhendingslov er under revisjon. Sannsynligvis henvises NS 3600:2025 direkte.

Slik kommer du i gang nå

Tre konkrete steg du kan ta før neste oppdrag.

01

Oppdater rutinene for foto

Lag en sjekkliste: gjennomføringer, dørterskel, hjørner, sluk. Bilder skal kunne ID-merkes (seksjon/leilighet). Lagre strukturert.

02

Velg din terskel-løsning

Bestem deg for løsning A, B eller C som standard. Ta det med i prosjekteringsfasen og FDV-rapporten – ikke under utførelsen.

03

Ha NBKF-veilederne tilgjengelig

Last ned NBKF 1-2024 (bom/hulldyd), 6-2024 (terskel) og 20-2024 (fall/toleranser). Bruk dem som faglig grunnlag i diskusjoner.



Spørsmål?

La oss diskutere.

Morten Hofstad

Daglig og faglig leder · Byggeveiledning AS

+47 98 05 50 52

morten.hofstad@byggeveiledning.no

REFERANSER

Kilder og videre lesning

Standarder og forskrifter

NS 3600:2025 · NS 3600:2018 · NS 3420:2019-NH

Forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel)

TEK17 § 13-15 og § 2-2 · VTEK17

NBKF tekniske veiledere

NBKF 5-2022 · Flis på flis

NBKF 1-2024 · Bom eller hulllydsregistrering

NBKF 6-2024 · Vanntett sjikt ved terskel

NBKF 20-2024 · Måling av fall og toleranser

Utdrag og fagteknisk grunnlag: Norsk Byggkeramikkforening (NBKF), 19.12.2025 – «NBKF informerer NS 3600:2025», teknisk fagsjef Geir Sørensen.