



Eksempel Takst AS

Tilstandsrapport

Eksempelgården 3

NS 3424

EIENDOM

Eksempelgata 3, 0000 Eksempelby
Gnr. 12 / Bnr. 34
Oppdragsgiver: Eksempel Borettslag

RAPPORTEN

Befaringsdato: 26. oktober 2026
Ansvarlig takstmann: Ola Takstmann
NS 3424, Nivå 2

Kontrollpunkter/totalvurderinger vurdert

1

TG0

4

TG1

7

TG2

3

TG3

0

TGIU

Innholdsfortegnelse

Om oppdraget	3
Oppsummering	3
Konklusjon	3
Tilstandsfordeling og kostnader	3
Høy prioritet	5
Befaring	5
Om rapporten	6
Selskapsopplysninger	6
Tidsplan for vedlikehold	7
Kontrollpunkter	8

Om oppdraget

KONTAKTPERSON**Kari Eksempelsen**

styre@eksempel-borettslag.example

ADRESSE**Eksempelgården 3**

Eksempelgata 3, 0000 Eksempelby

Gnr. 12 / Bnr. 34

BESTILLER**Eksempel Borettslag**

Kari Eksempelsen

styre@eksempel-borettslag.example

UTFØRT AV**Eksempel Takst AS**

Ola Takstmann

ola@eksempel-takst.example

Formålet med analysen

Tilstandsanalysen skal gi styret grunnlag for langsiktig vedlikeholdsplanlegging og budsjettering for de neste ti årene, og for dialogen med forvalter om fremtidige fellesutgifter.

Boligblokk i fire etasjer med 36 leiligheter, oppført i 1972. Bærende konstruksjon i betong, yttervegger i bindingsverk med trekledning, saltak med takstein. Felles kjeller med bod- og tekniske rom. Fjernvarme og balansert ventilasjon er etablert ved senere oppgraderinger.

Oppsummering

Bygget er i alminnelig god stand for sin alder. Drenering, taktekking og sanitære stikkledninger er de tre største utfordringene og bør prioriteres de nærmeste årene. Øvrige forhold kan håndteres innenfor ordinært vedlikehold.

Konklusjon

Samlet estimert behov for utbedringer de neste ti årene er om lag 10,6 millioner kroner (ekskl. mva). Vi anbefaler at styret setter av midler i langtidsbudsjettet og tar tak, drenering og sanitære ledninger først.

Tilstandsfordeling og kostnader

Tilstandsfordeling

1

TG0

4

TG1

7

TG2

3

TG3

0

TGIU

Kostnadsoversikt

TG2

4 570 000 kr

TG3

6 000 000 kr

Totalt estimert**10 570 000 kr**

Kostnader per kategori

Kategori	Estimert kostnad
21 Grunn og fundamenter	1 450 000 kr
23 Yttervegger	1 820 000 kr
26 Yttertak	2 990 000 kr
28 Trapper, balkonger mm	780 000 kr
31 Sanitær	1 900 000 kr
36 Luftbehandling	450 000 kr
43 Lavspent forsyning	280 000 kr
62 Person- og varetransport	900 000 kr

Kostnader fordelt på tidsramme

Tidsramme	Antall tiltak	Estimert (lav)	Estimert (høy)
1 til 3 år	7	8 020 000 kr	8 020 000 kr
3 til 5 år	2	1 650 000 kr	1 650 000 kr
5 til 10 år	1	900 000 kr	900 000 kr
Totalt	10	10 570 000 kr	10 570 000 kr

Lav og høy angir faglig spenn per tiltak. Tiltak uten oppgitt spenn har lik lav og høy verdi. Beløpene er estimater på det kunnskapsnivået analysen gir.

Høy prioritet

Følgende kontrollpunkter har tilstandsgrad 3, eller tilstandsgrad 1 til 2 med konsekvensgrad 3.

TG3 Taktekking 262

Taktekking (betongtakstein) fra 1972 har sprukne og forskjøvede stein, og undertaket er sprøtt. Flere lekkasjer meldt de siste to årene.

- Ny taktekking med undertak, takstoler beholdes

Konsekvenser:

Vannlekkasje til loft og leiligheter (KG3), Økende fare for fuktskader i loftsetasjen og i leilighetene under.

Estimert: 2 650 000 kr

TG3 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner 312

Stikkledninger og vertikale avløpsstammer i støpejern fra 1972. Kamerainspeksjon viser sprekker og kraftig tæring på flere partier.

- Rehabilitering av avløpsstammer og stikkledninger (strømpe eller utskifting)

Konsekvenser:

Lekkasje og tilstopper (KG3), Risiko for vannskade i flere leiligheter og for tilbakeslag i kjellerplan.

Estimert: 1 900 000 kr

TG3 Drenering 217

Drenering er original fra 1972 og er trolig tett eller delvis sammenfalt. Fuktspor på kjellervegg mot nord.

- Ny drenering rundt hele bygget, inkl. overvannshåndtering

Konsekvenser:

Fuktskade i kjeller (KG3), Økende fuktinntrengning i kjellerveggen og risiko for råte og muggvekst i lagerrom.

Estimert: 1 450 000 kr

Befaring

Dato for befaring: 12. oktober 2026
Utført av: Ola Takstmann
Selskap: Eksempel Takst AS

Om rapporten

Tilstandsrapport iht.: NS 3424, Nivå 2

Metode

Analysen er utført som visuell befarings av fellesarealer, tak, fasader, kjeller og tekniske rom, supplert med gjennomgang av tilgjengelig FDV-dokumentasjon og samtale med styrets representant og vaktmester. Det er ikke utført destruktive undersøkelser.

Tilstandsgrader

TG0	Ingen avvik Bygningsdelen er i god stand uten vesentlige avvik fra referansenivået.
TG1	Svake avvik Bygningsdelen fungerer etter sin hensikt, men har mindre avvik som bør følges opp.
TG2	Middels/vesentlig avvik Bygningsdelen har vesentlige avvik og det anbefales tiltak.
TG3	Store/alvorlige avvik Bygningsdelen har store avvik som krever umiddelbare tiltak.
TGIU	Ikke undersøkt Bygningsdelen er ikke undersøkt eller det er ikke mulig å vurdere tilstanden.

Omfang og analysenivå

Analysenivå: Nivå 2

Beskrivelse:

Nivå 2: visuell kontroll med enkle målinger og gjennomgang av dokumentasjon.

Krav til kompetanse

Ola Taksmann, byggingeniør, med mer enn ti års erfaring fra tilstandsvurdering av boligselskaper.

Selskapsopplysninger

Bygningsdetaljer

Adresse: Eksempelgata 3, 0000 Eksempelby
Gnr.: 12
Bnr.: 34

Beskrivelse av byggverket

Boligblokk i fire etasjer med 36 leiligheter, oppført i 1972. Bærende konstruksjon i betong, yttervegger i bindingsverk med trekledning, saltak med takstein. Felles kjeller med bod- og tekniske rom. Fjernvarme og balansert ventilasjon er etablert ved senere oppgraderinger.

Tidsplan for vedlikehold

Oversikten samler tiltakene fra kontrollpunktene etter anbefalt år, slik at det går frem hva som må vedlikeholdes og når. Beløpene er estimater i dagens prisnivå og er ikke pristilbud. Tiltak som ligger flere år frem i tid må indeksreguleres og kvalitetssikres før bestilling.

Oversikt per år

År	Antall tiltak	Kostnad	Akkumulert
2027	2	4 100 000 kr	4 100 000 kr
2028	5	3 920 000 kr	8 020 000 kr
2029	2	1 650 000 kr	9 670 000 kr
2030	1	900 000 kr	10 570 000 kr
Totalt	10	10 570 000 kr	

Tiltak per år

2027

Tiltak	Kontrollpunkt	Kostnad
Ny taktekking med undertak, takstoler beholdes	Taktekking (TG3)	2 650 000 kr
Ny drenering rundt hele bygget, inkl. overvannshåndtering	Drenering (TG3)	1 450 000 kr
		Sum 2027: 4 100 000 kr

2028

Tiltak	Kontrollpunkt	Kostnad
Rehabilitering av avløpsstammer og stikkledninger (strømpe eller utskifting)	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner (TG3)	1 900 000 kr
Oppgradering av hovedfordeling og merking, med jordfeilvern	Installasjon for hovedfordeling (TG2)	280 000 kr
Utbedring av betongkanter og utskifting av rekkverksfester	Balkonger og verandaer (TG2)	780 000 kr
Skraping, utskifting av skadede bord og ny maling	Fasader (TG2)	620 000 kr
Nye takrenner og nedløp i aluminium	Gesimser, takrenner og nedløp (TG2)	340 000 kr
		Sum 2028: 3 920 000 kr

2029

Tiltak	Kontrollpunkt	Kostnad
Rens av kanaler og utskifting av vifter og styring	Kanalnett for luftbehandling (TG2)	450 000 kr
Utskifting av vinduer i fellesarealer og vedlikehold av øvrige	Vinduer, dører og porter (TG2)	1 200 000 kr
		Sum 2029: 1 650 000 kr

2030

Tiltak	Kontrollpunkt	Kostnad
Modernisering av heis (styring, dører og kjørekurve)	Heiser (TG2)	900 000 kr

Kontrollpunkter

Taktekking

TG3

262

VURDERING

Taktekking (betongtakstein) fra 1972 har sprukne og forskjøvede stein, og undertaket er sprøtt. Flere lekkasjer meldt de siste to årene.

ÅRSAK

Alder, tekking og undertak er nær slutten av levetid

KONSEKVENSER

Konsekvens	Grad	Beskrivelse
Vannlekkasje til loft og leiligheter	KG3	Økende fare for fuktskader i loftsetasjen og i leilighetene under.

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Ny taktekking med undertak, takstoler beholdes	1 til 3 år	2027	2 650 000 kr

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

TG3

312

VURDERING

Stikkledninger og vertikale avløpsstammer i støpejern fra 1972. Kamerainspeksjon viser sprekker og kraftig tæring på flere partier.

ÅRSAK

Alder, materialtype

KONSEKVENSER

Konsekvens	Grad	Beskrivelse
------------	------	-------------

Lekkasje og tilstoppinger KG3 Risiko for vannskade i flere leiligheter og for tilbakeslag i kjellerplan.

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Rehabilitering av avløpsstammer og stikkledninger (strømpe eller utskifting)	1 til 3 år	2028	1 900 000 kr

Drenering

TG3

217

VURDERING

Drenering er original fra 1972 og er trolig tett eller delvis sammenfalt. Fuktspor på kjellervegg mot nord.

ÅRSAK

Alder og manglende fornyelse

KONSEKVENSER

Konsekvens	Grad	Beskrivelse
Fuktskade i kjeller	KG3	Økende fuktinntrengning i kjellerveggen og risiko for råte og muggvekst i lagerrom.

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Ny drenering rundt hele bygget, inkl. overvannshåndtering	1 til 3 år	2027	1 450 000 kr

Heiser

TG2

621

VURDERING

Heis fra 1988 er godkjent ved siste kontroll, men har utdatert styring og høy feilfrekvens.

ÅRSAK

Alder

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Modernisering av heis (styring, dører og kjørekurve)	5 til 10 år	2030	900 000 kr

Kanalnett for luftbehandling

TG2

362

VURDERING

Ventilasjonsanlegget fra 2005 har redusert kapasitet. Filtre og kanaler trenger rens, og aggregatet nærmer seg slutten av levetiden.

ÅRSAK

Alder og manglende rens

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Rens av kanaler og utskifting av vifter og styring	3 til 5 år	2029	450 000 kr

Installasjon for hovedfordeling

TG2

432

VURDERING

Hovedfordeling fra 1990-tallet er i brukbar stand, men mangler jordfeilvern på noen kurser. Merking er mangelfull.

ÅRSAK

Alder og utdatert standard

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Oppgradering av hovedfordeling og merking, med jordfeilvern	1 til 3 år	2028	280 000 kr

Vinduer, dører og porter

TG2

234

VURDERING

Vinduer fra 1994 med slitt overflate og enkelte sviktende tetninger. Ytterdører i brukbar stand.

ÅRSAK

Alder og slitasje

KONSEKVENSER

Konsekvens	Grad	Beskrivelse
Økt energitap	KG2	Dårlig tetting gir trekk, kondens og høyere oppvarmingskostnader.

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Utskifting av vinduer i fellesarealer og vedlikehold av øvrige	3 til 5 år	2029	1 200 000 kr

Balkonger og verandaer

TG2

284

VURDERING

Balkonger i betong med rekkverk i stål. Rust i rekkverksfester og avskalling på enkelte platekanter.

ÅRSAK

Alder og fuktpåvirkning

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
--------	-----------	-------------	---------

Utbedring av betongkanter og utskifting av rekkverksfester	1 til 3 år	2028	780 000 kr
--	------------	------	------------

Fasader

TG2

235

VURDERING

Trekledning har mistet mye av malingen på sør- og vestvegg. Enkelte bord med begynnende råte nederst.

ÅRSAK

Slitt overflatebehandling

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Skraping, utskifting av skadede bord og ny maling	1 til 3 år	2028	620 000 kr

Gesimser, takrenner og nedløp

TG2

265

VURDERING

Takrenner og nedløp i galvanisert stål er rustent og har flere lekkasjer ved skjøter.

ÅRSAK

Alder

TILTAK OG KOSTNADER

Tiltak	Tidsramme	Anbefalt år	Kostnad
Nye takrenner og nedløp i aluminium	1 til 3 år	2028	340 000 kr

Bærende yttervegger

TG1

231

VURDERING

Bærende yttervegger i god stand, kun mindre sprekker i pussen ved hjørner.

ÅRSAK

Normal aldring

Nødllys

TG1

443

VURDERING

Nødllys i trapperom og rømningsveier fungerer og er kontrollert.

ÅRSAK

Normal aldring

Ledningsnett for varmeinstallasjoner

TG1

322

VURDERING

Varmeledninger er byttet ved fjernvarmeoppgradering i 2011 og er i god stand.

ÅRSAK

Normal aldring

Fundamenter

TG1

216

VURDERING

Fundamenter og sokkel uten synlige setninger eller sprekker av betydning.

ÅRSAK

Normal aldring

Brannslukking med håndslukker

TG0

337

VURDERING

Håndslukkere kontrollert i 2026, gyldig kontrollmerke.