

# Tilstandsrapport

## Næringslokale

Vestsidivegen 242, 2090 HURDAL

HURDAL kommune

# gnr. 25, bnr. 190



Befaringsdato: 31.08.2024

Rapportdato: 08.09.2024

Oppdragsnr.: 21739-1322

Vår ref: Eirik Kalheim



Gyldig rapport  
08.09.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



## Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
31.8.2024	08:00:00	10:00:00	Eirik Kalheim	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3242 HURDAL	25	190		1613.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestsidevegen 242

### Hjemmelshaver

Rustad Indremisjonsforening

# Beskrivelser

## Misjonshus

Kommentar Ukjent byggeår

### Standard

Bygget har normal standard sett ut i fra byggeår. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## Taktekking - TG2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## Renner nedløp og beslag - TG2

Nedløp, renner og beslag i sort lakker stål.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det registreres skade i enkelte vannbordbeslag.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Skadet vannbordbeslag bør skiftes. Vedrørende alderen på anlegget, bør dette holdes under jevnlig tilsyn. Tidspunkt for utskifting er vanskelig og si noe om.

## Veggkonstruksjon - TG2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Enkelte vegger har kledning med værslitasje. Kledningen er ikke luftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det kan ikke utelukkes stedvis utskifting av kledningen

## Takkonstruksjon/Loft - TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Loftet er en lukket konstruksjon og derfor ikke tilstrekkelig inispisert. Tilstandsgraden gis basert på at det er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales om dette er mulig.

## Vinduer - TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstill: 1983 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik: • Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Utover dette registreres det værslitasje.

Konsekvens/tiltak • Tiltak: For å lukke avviket må vinduer skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

## Dører - TG2

Bygningen har 2 stk. entredører i tre.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Døren har nådd en høy alder og har utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: For å lukke dette avviket må dørene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

## Terrasse/Inngangsparti med rampe - TG2

Konstruksjonen er bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Trekkverk. Rampen og terrassen er målt til ca. 19m<sup>2</sup>. Rekkverket er målt til ca. 90cm.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Rekkverket er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Da det tilfredsstillt krav på byggemeldingstidspunkt er det ikke krav til utbedring av avviket. Utover dette registreres det værslitasje og noe svikt i rekkverk og øvrig konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Det kan ikke utelukkes lokal utskifting.

## Innvendige overflater - TG2

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Innvendige overflater fremstår uten vesentlige avvik. Tilstandsgraden settes basert på at de har høy alder og er utidsmessige.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater i tiden som kommer.

## Etasjeskille/gulv mot grunn - TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av forsamlingsrom måles det et totalt avvik i rommet på 14 mm, og 5 mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Det registreres stedvis svikt i etasjeskiller i loftetasje. Det bemerkes at bjelkelagene har høy alder og at det ikke kan utelukkes avvik som ikke er synlige ved denne visuelle befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales.

## Radon - TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe/ildsted - TG3

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Pipen er en eldre teglsteinspipe og har nådd sin levetid. Det registreres også synlige sprekker i pipen på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Det anbefales ikke å bruke noen av ildstedene før pipen er kontrollert av brannvesenet. Kostnadsestimat settes for en slik kontroll og ikke for å rette eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Innvendige dører - TG1

Innvendig har boligen profilerte dører. Det registreres slitasje, men ikke over det som er forventet.

## Kjøkken - TG1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass i innredningen til hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Innredningen fremstår ikke med avvik utover forventet brukslitasje.

## Avtrekk kjøkken - TG3

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Avtrekksrør fra ventilator og ut gjennom veggen er musedpist, og har derfor ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Nytt rør må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Toalettrom 1 - TG2

Toalettrom med belegg på gulv og panel på innvendige vegger og tak. Rommet består av et forrom og to toalettåser. 1

#### Vurdering av avvik:

Det er avvik: Det ene toalettet har redusert spylefunksjon.

#### Konsekvens/tiltak

Tiltak: Begge toalettene bør undersøkes av rørlegger

### Toalettrom 2 - TG2

Toalettrom med belegg på gulv og panel på innvendige vegger og tak. Rommet består av et forrom og to toalettåser.

#### Vurdering av avvik:

Det er avvik: Belegg på gulv ved toalett har stedvis sluppet. Dette fremkommer i form av bobler under belegg.

#### Konsekvens/tiltak

Tiltak: Belegget bør skiftes. Men dette bør sees i sammenheng med en større oppgradering av toalettrommene.

### Vannledninger - TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Avløpsrør - TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Ventilasjon - TG1

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

### Varmtvannstank - TG1

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Elektrisk anlegg - TG2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

### Branntekniske forhold - TG3

Det registreres hverken brannvarslere eller håndslukkere i bygningen.

For å lukke dette avviket må dette etableres.

Konstnadsestimat er satt til under 10.000,-

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

## Drenering - TG2

Dreneringen er fra ukjent årstall, og trolig av eldre dato. Det kan derfor ikke utelukkes behov for tiltak i tiden som kommer. Det anbefales uansett nærmere undersøkelser før eventuelle tiltak kan vurderes.

## Grunnmur og fndamner - TG2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Det registreres riss i murfuge mellom steinblokker enkelte steder. Dette kan skyldes bevegelse i grunnmuren. Samtidig vurderes det til at dette kan ha vært over en lengre periode.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Det bør på bakgrunn av registrerte avvik gjøres nærmere undersøkelse av forholdet.

## Terrengforhold - TG0

Terrengt bygningen er etablert i er nokså flatt.

## Utvendige vann og avløpsledninger - TG2

Utvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall, og er av ukjent type.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Misjonshus

Beskrivelse:

Bygningen er etablert med grunnmur av naturstein.

Veggkonstruksjon trolig med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Taket er et saltak tekket med metallplater.

Etasjeskiller med trebjelkelag.

Vinduer med 2-lags glass.

### 1. Etasje

Forsamlingsrom, Mellomgang, Vindfang, Kjøkken, Lagerrom, Garasje, Toalettrom 1, Toalettrom 2.

Areal:

BRA-i: 133m<sup>2</sup>

BRA-e: 0m<sup>2</sup>.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Åpent areal: 19m<sup>2</sup>

Lofttasje:  
Lagerrom 1, Lagerrom 2.

BRA-i: 25m<sup>2</sup>.  
BRA-e: 0m<sup>2</sup>.  
BRA-b: 0m<sup>2</sup>.  
Åpent areal: 0m<sup>2</sup>  
ALH: 4m<sup>2</sup>.

## Uthus

Beskrivelse:  
Uthuset er bygget er etablert på betongpillarer.  
Veggkonstruksjon av tre, utvendig kledd med stående trekledning.  
Taket er saltak tekket med metallplater.  
Bjelkelag av tre. Til bygningen er det 5 låsbare tredører.

Etter en samlet vurdering er det behov for større vedlikehold av bygningen i tiden som kommer.

Areal:  
BRA-i: 0m<sup>2</sup>.  
BRA-e: 58m<sup>2</sup>.  
BRA-b: 0m<sup>2</sup>.  
Åpent areal: 0m<sup>2</sup>.

## Eiendomsopplysninger

Beliggenhet:  
Bygget ligger i et lite boligområde langs Hurdalsjøen. Mange turmuligheter året rundt rett ved samt båt- og bademuligheter i Hurdalsjøen.  
Busstopp med offentlig kommunikasjon til Eidsvoll, Jessheim og Hurdal i gangavstand til boligen. Ca. 14 minutter til Hurdal med servicemuligheter og ca. 20 minutter til Maura.

Adkomstvei:  
Adkosmt via offentlig vei.

Tilknytning avløp:  
Ukjent tilknytning av avløp.

Tilknytning vann:  
Ukjent tilknytning av vann.

Om tomten:  
Tomten bygningen er etablert i er nokså flatt. Den består av plen og parkeringsareal.

Tinglyste forhold:  
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten. Heftelsesmerknings er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet. Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier:



Det er ikke opplyst om oppgraderinger.

Oppvarming av bygningen:  
Bygningen varmes opp med elektriske panelovner.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Forutsetninger

## Forutsetning

**Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.**

## Egne forutsetninger

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i standarden NS3600, som setter retningslinjer for tilstandsanalyser av boliger. Denne standarden sikrer en systematisk tilnærming til vurdering av byggt teknisk tilstand, noe som gir både eiere og potensielle kjøpere en klar forståelse av eiendommens tilstand og eventuelle behov for vedlikehold eller oppgradering.

Det er imidlertid viktig å merke seg at NS3600 hovedsakelig gjelder for boligeiendommer, og at næringseiendommer faller utenfor denne standardens omfang. Dette innebærer at tilstandsanalyser for næringseiendommer ikke er pålagt å følge de samme metodiske kravene som boligeiendommer. I praksis betyr dette at tilstandsanalyser av næringseiendommer kan være basert på andre metoder eller standarder, avhengig av hva som er mest hensiktsmessig for den aktuelle typen eiendom og dens bruk.

Selv om denne rapporten tar utgangspunkt i NS3600, er det derfor viktig å være klar over at næringseiendommer ikke har samme obligatoriske krav til vurderingsmetodikk som boligeiendommer. Dette kan føre til variasjoner i hvordan tilstandsanalyser gjennomføres og hvilke aspekter som vektlegges, avhengig av om det er en bolig- eller næringseiendom som vurderes.