

# aktiv.



Milandvegen 58, 3658 MILAND

**Staselig tidligere skole anno 1924  
tegnet av arkitekt Ove Bang. 591  
m<sup>2</sup> BRA over 4 plan. Flotte  
omgivelser og siktlinjer.**



Eiendomsmegler MNEF

## Christopher Lejonberg

**Mobil** 473 71 031  
**E-post** christopher.lejonberg@aktiv.no

**Aktiv Asker**  
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 486 350,-  
**Selger:** Tinn Kommune

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1924  
**BRA-i/BRA Total** 591/591 kvm  
**Tomtstr.:** 3456 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 19  
**Gnr./bnr.** Gnr. 114, bnr. 19  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1110250003

## Staselig tidligere skole anno 1924 tegnet av arkitekt Ove Bang. 591 m<sup>2</sup> BRA over 4 plan.

Staselige tidligere Miland skole, oppført i 1924, tegnet av anerkjente arkitekt Ove Bang, er til salgs. Bygningen ligger i trivelige omgivelser og har flotte siktlinjer.

Eiendommen er seksjonert, og seksjon 3 er hovedbygningen som selges og tidligere var skole. Skolebygningen ble oppført i 1924, består av 3 etasjer samt loft og utgjør 591 m<sup>2</sup> BRA. Miland skole ble lagt ned høsten 2021, har siden den tid ikke vært i bruk og selges av kommunen. Bruksendring og modernisering må påregnes.

Seksjon 1, Valhall eies av kommunen og er klargjort for salg. Seksjon 2, Onarheim samfunnshus er ikke for salg, eies av kommunen og leies ut til Miland Idrettslag. Tomten på 3 456 m<sup>2</sup> er fellesareal for de tre seksjonene og bruk skjer iht. Sameiet Milandtunet sine vedtekter. God plass til parkering.

## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	33
Nabolagsprofil .....	85
Forbrukerinformasjon .....	164
Budskjema .....	165






















# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 591 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 591 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 173 m<sup>2</sup> Klasserom, Sløydsal, Vaskerom, Toalettrom, Teknisk rom, Kott 1. etasje

BRA-i: 181 m<sup>2</sup> Gang, Trapperom, Klasserom, Kjøkken (trappegang 12 m BRA)

#### 2. etasje

BRA-i: 181 m<sup>2</sup> Bibliotek, Klasserom og Data rom, Klasserom/data, Gang, Trapperom, Lagerrom

#### 3. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Teknisk rom, Loftsrom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3456 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiendom. Tomteareal forvaltes av 3 seksjonssameier i Sameiet Milandtunet.

Det er kun snr 3 på gnr 114 bnr 19 som selges, ikke snr. 1, 2 eller tilstøtende tomter som bnr 24, 25, eller 33-35.

### Beliggenhet

Tidligere Miland skole ligger sentralt på Miland med fine uteområder, kort vei til flotte naturopplevelser og den vakre Tinnsjøen. Miland er et trivelig lite tettsted som bl.a. er kjent for flott utsikt mot Gaustatoppen og gode solforhold fra tidlig vår til

sen høst.

På Miland finner man bl.a. golfbane, ballbinge, tennisbane, lysløype, og en populær barne-/ ungdomsklubb ("Milandklubben"), samt at Rjukan med alle sine fasiliteter kun er en 15 minutters kjøretur unna. Veien er heller ikke lang til skianleggene i Gaustaområdet (ca. 20 minutters kjøring), og liker man mer urørt natur er Hardangervidda og høyfjellet også innenfor ca. 30 minutters kjøring fra eiendommen. Foretrekker man bading, fiske eller båtliv er den flotte Tinnsjøen kun et par kilometer unna.

Gaustatoppen, som mange mener er Norges vakreste fjell, rager over Rjukan med sine 1 883 moh. Det er ca. 1 600 høydemeter fra Rjukan i Vestfjorddalen og opp til Gaustatoppen. Gaustatoppen er en av Norges mest populære og tilgjengelige toppturer. I klarvær kan man se østover til grensen til Sverige og sydover til kysten utsikten viser da over én sjettedel av Norge. Hver dag på senvinteren, og under sommer og høstsesongen, kan du kjøpe kaffe, vafler og mat i DNT:s hytte på Gaustatoppen. Se [www.visitrjukan.com](http://www.visitrjukan.com) og [www.gaustabanen.no](http://www.gaustabanen.no) for mer info.

### Bygningssakkyndig

Takstmann Annfinn Helleberg;

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Miland Skole (seksjonsnr. 3):

Byggeår: 1924

Takstobjektet er en særpreget skolebygning, bygningen er

oppført trekonstruksjon med godt ivaretatt arkitektur utvendig. Innvendig er det registrert moderniseringer anslått gjennom tid etter da tidens skole bruk. Det er registrert slitte utvendig overflatebehandlinger, noen slitte innvendige overflater variert i bygningen. Det må forventes kostnader på vedlikehold og oppgraderinger av bygningen. Elektrisk anlegg, ventilasjon, brannvarsling og røropplegg er ikke sjekket i denne rapport da det innbefatter egen faggruppe. Det må regnes med store kostnader på oppgraderinger dels utvendig, det er konkludert med stort avvik til isolasjoner og konstruksjoner etter dagens TEK17 krav. Det er opplyst utført større rehabiliterte arbeid i år 1990, større takarbeid med undertak og skifer-stein i år 2000.

Miland skole er oppført på betongstøpt grunnmur, vegg konstruksjon av antatt reisverk/ plankereisverk konstruksjon med papp, utvendig stående furu høyvlet lekteledning med vannbord og trebrett til overgang grunnmur til trekonstruksjon. Trebrett med utsmykning til vindusbrett, vinduer registrert med noe variert alder av sidehengslet enkle, doble og kobledemalte vinduer. Hjørnekasser med utsmykninger mot gesimskasser. Hovedinngang med takoverbygg med solide rund stokker til bæring av takoverbygg med fint tilordnet og tilordnet takkonstruksjon, tak tekket med blikk. Det er tilordnet støpt trappeløsning med skiferstein til hovedinngangen. Tak tekket med skiferstein opplyst rundt år 2000. Taket er tekket med skiferstein. Det ble utført større utbedrings arbeid med reparasjoner av undertak, ny underlagspapp, sløyfer og lekter med gjenbruk av eks skiferstein i år 2000. Takrenner med nedløp av firkant renner, med firkant nedløp med

overgang til runde nedløp, nedløp fra takrenner registrert avsluttet over bakke. Det er montert snøfangere på taket etter utført større arbeid på taket i år 2000.

Vegg konstruksjonen er antatt av plankereisverk, dette er en kjent brukt konstruksjoner fra årstiden fra rundt 1920 av planke reisverk, og reisverk konstruksjoner oppbygget med flere lag papp, panel og plater, utvendig med papp og kledning. Det er ingen isolerte konstruksjoner med mineralull isolasjoner fra denne byggetid.

Takkonstruksjonen er plass bygget konstruksjon med firkant-boks med undertak. Det er tilordnet luftespalter i gesims kasse til luftning av loft, Det er malte sidehengslet smårutet vinduer variert enkle og doble rammer montert største delen av bygningen, det er registrert noen antatt nyere koblede vinduer i deler av bygningen, årstall på vinduer er antatt fra byggeåret.

Hoveddør dobbel dør av furu fyllingsdør med glass, sidedør til trappegang enkel furu fyllingsdør med glass. Støpt betong støpt trapp tildekket med skiferstein heller til hovedinngangen. Utvendige fasader er registrert med stort behov for vedlikehold og utbedringer av skader og overflatebehandlinger. Det er registrert antydninger til råteskader med større slitasje flere steder på utvendige overflater som lekter og kledning dels mot vannbord. Omramninger rundt vinduer med slitt skadet belistninger flere steder. Det er særpreget takoverbygg ved hovedinngangen oppført med rund stokker særpreget utsmykket takoverbygg tildekket med blikk tak. Taket er registrert med vannskader, noen råteskader registrert på ender og rundt undertaket med belistning, råteskader i bærende rund stokker, større slitasje i maling. Taket er konkludert med TG3.

Tomten er opparbeidet med asfalter plass, gressplen og større areal til aktiviteter. Det antas stabil byggegrunn av stein og jordmasser. Grunnmur av betong, det er ingen opplyst utført tiltak etter byggeår 1915 med utført dreneringer rundt grunnmur. Det er registrert solid støpt betong grunnmur, antatt danner grunnmur egen fundamentering til grunn. Det kan antydes forblendet grunnmur med murstein og utvendig puss. Det er registrert noen tettet tidligere vindusåpninger i grunnmuren.

Terrenget rundt bygningen er av opparbeidet asfaltert plass og gress plen. Det er skrånet tilordnet asfaltert grunn foran bygningen med skrånet terreng på andre sider.

Det er ingen opplysninger om alder på vann og avløpsnett tilkoblet bygningen.

#### Innhold

Miland skole (seksjonsnr. 3) består av følgende:

Underetasje/kjeller: klasserom, sløydsal, vaskerom, toalettrom, teknisk rom og kott. (BRA-i: 173kvm)

1. etasje: trapperom, gang, klasserom og kjøkken (BRA-i: 181 kvm)

2. etasje: Bibliotek, klasserom (med datarom), klasserom/data, gang, trapperom og lagerrom (BRA-i: 181 kvm)

Loft: Teknisk rom og loftsrom (BRA-i: 56 kvm)

Total BRA: 591 kvm.

#### Standard

Miland skole (snr. 3)

##### INNVENDIG:

Innvendig er gulver tildekket med beleg, noen enkle rom med furu lakkerte gulv, vegger av plater med malte strie tapeteter og slette malte overflater. Trappegang med malte panelte flater. Himlinger variert av malte panel, tak-ess plater, slette malte takflater og systemhimlinger. Bygningen er innredet med 9 stk varierte undervisningsrom fordelt på 3 stk etasjer, andre rom er lager rom, ganger, vaskerom m. m . Gulver tildekket med beleg, Vegger av plater noe variert tildekket med strie tapet maling. trappeganger med malt panel. Himlinger av malte slette plater og panel. Malte solide tretrapper i egen trappegang gjennom alle etasjer. Innvendige dører dels av fyllingsdører variert trehvite og malte dører. Kjeller med innredet klasserom og sløydsal, vegger av utforet vegger på grunnmur med papp, lekter, panel og plater.

Etasje skiller av tre bjelker tildekket med antatt under gulv av tregulv, plater og beleg, deler av etasje skille danner himling til underliggende rom tildekket med panel og plater.

- Det foreligger ingen opplysninger om Radon målinger utført på bygningen.

- Det er ingen registrert tilkoblet vedfyringer i bygningen.

- Det er registrert noen antydninger til fukt under beleg, støpt gulv antatt direkte på grunn.

##### VÅTROM:

Det er 2 stk toalettrom i kjeller/ underetasjen innredet med fliser på gulv, vegger av slette malte flater av betong og plater, himlinger malte takplater, det er montert toaletter med lettvegger, vasker veggmontert.

Vaskerom av betongstøpt gulv og vegger, veggertildekket med malte overflater. Det er opplegg forvaskemaskin, veggmontert utslagsvask, strømminntak med større dimensjonert kabel, elektrisk skap med sikrings tavle, vvs tank.

##### KJØKKEN:

Hovedetasje med tilordnet husstell-kjøkken med monterte 3 stk kjøkken innredninger av fur skaper med fyllingsdører. Det er registrert montert avtrekk fra 2 stk innredninger, ene innredning har ikke montert avtrekk. Kjøkken innredninger av lakkerte furu med furu fyllingsdører ( enkelt skuffeskap med slett front) , innredninger er tilpasset skolebruk i alt 3 stk innredninger. benkeplater av stål med utslagsvask og vaskekum. Det er montert 2 stk ventilatorer over komfyrer med avtrekk ut.

##### SPESIALROM:

Det er innredet eget vaskerom i kjeller med montert vvs tank og elektrisk tavle i eget skap. Loft med eget aggregat rom til mekanisk ventilasjon.

Jente og gutte toaletter: Gulver tildekket med fliser, vegger av malte murvegger og slette plater. Lettvegg (skillevegg) til toaletter, himling av malt tak-ess plater, det er veggmonterte vasker. Oppvarming av vegghengt varmeovn. Åpnetmontert røropplegg.

##### TEKNISKE INNSTALLASJONER:

Det er registrert montert mekanisk ventilasjonsanlegg med aggregat rom på loft. ved

befaring er ikke ventilasjonsanlegget i drift. Det er tilkoblet brannvarslings anlegg i bygningen. Det er hovedsakelig registrert kobberrør, noen suppleringer av og ombygninger gjennom tid. registrert. Det er registrert variert avløpsrør av plast og eldre soilrør. Ventilasjonsanlegget er registrert mekanisk, aggregat montert i eget rom på loft. Ventilasjonsanlegget var ikke igangsatt ved befarings, Det er ikke konkludert krav eller tilstand på ventilasjon anlegget i denne rapport. OZO vvs tank produksjons år 2015. Elektrisk anlegg er ikke sjekket eller kontrollert i denne rapport da det innbefatter annen faggruppe. Det er montert brannvarslings anlegg i bygningen. Dette ikke sjekket ved befarings. Det er registrert og kontrollert i år 2022 av firmaet Autronica.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig:

- takteking
- nedløp og beslag
- veggkonstruksjon
- takkonstruksjon/loft
- vinduer
- utvendige trapper
- andre utvendige forhold

Innvendig:

- overflater
- etasjeskille/gulv mot grunn
- rom under terreng
- innvendige trapper
- innvendige dører
- kjøkken (overflater og innredning, avtrakk
- speialrom - toalettrom i underetasje - overflater konstruksjon

Tekniske innstallasjoner:

- vannledninger
- avløpsrør

Tomteforhold:

- drenering
- grunnmur og fundamenter

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:

Innvendig:

- andre innvendige forhold
- vaskrom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:

- Radon
- pipe og ildsted (innvendig)
- ventilasjon
- elektrisk anlegg
- branntekniske forhold
- utvendige vann og avløpsledninger

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Iht. vedtektene skal hver seksjon ha faste parkeringsplasser på utvendig fellesareal, disse er imidlertid foreløpig ikke blitt merket opp. Øvrige parkeringsplasser er til felles benyttelse av seksjonseierne.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Energi

#### **Info strømforbruk**

I følger selger var strømforbruket for skolebygningen (snr. 3) 368 272 kWh i 2020 (siste året skolen var i full drift).

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

#### **Info energiklasse**

Eier har forsøkt å energimerke eiendommen uten hell. Nå eiendommen ikke er energimerket mp interessenter derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 400 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 6 668

#### **Kommunale avgifter år**

2025

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter for 2025 inkl. mva:

Vannmålerleie kr. 540,-

Akonto kloakk etter måler 14 m<sup>3</sup> x 30,- pr. m<sup>3</sup> = Kr. 525,-

Akonto vann etter måler 14 m<sup>3</sup> x 18 pr. m<sup>3</sup> = Kr. 315,-

Fastandel kloakk kr. 2927,50

Fastandel vann kr. 2361,25

#### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune per salgsoppgavedato.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### **Eierbrøk**

481/1566

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Sameiet Milandtunet

#### **Om sameiet**

Plan-avdelingen har gitt tillatelse til opprettelse av 3

seksjoner til næringsformål, en seksjon for hver av bygningene Valhall, Onarheim (forsamlingslokale) og Miland skole. Byggene har adresse i Milandvegen 52, 54 og 58. Alt uteareal er fellesareal for parkering/uteområde og bruk skjer iht. vedtekter for Sameiet Milandtunet.

Sameiet består etter dette av 3 eierseksjoner som alle er næringsseksjoner. Hver eierseksjon har eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen i tråd med tinglyst tegning (se vedlegg i salgsoppgaven).

#### **Styregodkjennelse**

Godkjennelse kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 114, bruksnummer 19, seksjonsnummer 3 i Tinn kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

13.05.2024 - Dokumentnr: 1430178 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 481/1566

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens

formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: offentlig

Avløp: offentlig

Vann: offentlig

Det foregår utbedring/utskifting av vann- og avløpsledninger på Miland. Tinn kommune har ved oppføring av Valhall, plassert bygget over ledningsstrekning for vann- og avløp. Tinn kommune tar derfor selv alle utgifter til flytting av eksisterende ledningstrase.

Arbeider vil gjennomføres senhøstes i oktober/november 2024.

Miland Skole vil ikke bli berørt i vesentlig grad.

#### **Regulerings og arealplaner**

Området er regulert til offentlig formål.

Bruk av bygning til andre formål enn skole vil utløse søknad om bruksendring.

Plan-avdelingen har gitt tillatelse opprettelse av 3

seksjoner til næringsformål, en seksjon for hver av bygningene Valhall, Onarheim (forsamlingslokale) og Miland skole. Byggene har adresse i Milandvegen 52, 54 og 58. Alt uteareal er fellesareal for parkering/uteområde og bruk skjer iht. vedtekter for Sameiet Milandtunet.

Selv om seksjonene er seksjonert med formål næring vil en bruksendring fra offentlig formål til næringsformål være søknadspliktig med egen byggesøknad.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt.

Reguleringsplan:

ID: 4202

Navn: Endring Miland

[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4026/](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=4202)

[gl\\_planarkiv.aspx?planid=4202](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=4202)

Formål: Offentlig bebyggelse

Kommunedelplan:

ID: 3200

Navn: Kommunedelplan Vestfjorddalen

[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4026/](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3200)

[gl\\_planarkiv.aspx?planid=3200](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3200)

#### **Adgang til utleie**

Seksjoner godkjenner selv utleie, men i den grad fellesareal blir berørt så krever forholdet samtykke. Saksbehandlingen skal håndteres uten unødig opphold.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

86 350 (Omkostninger totalt)  
96 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
99 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 496 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 499 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 86 350

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell



# Tilstandsrapport

Skole bygning  
Milandvegen 58, 3658 MILAND  
TINN kommune  
gnr. 114, bnr. 19, snr. 3

## Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 591 m<sup>2</sup> BRA-i: 591 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.05.2024    Rapportdato: 30.05.2024    Oppdragsnr.: 18697-1049    Referansenummer: CO9675

Autorisert foretak: Takstmann Anfinn Helleberg    Sertifisert Takstingeniør: Anfinn Helleberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse  
12 900 Markedspakke  
7 500 Oppgjørsvederlag  
19 900 Tilretteleggingsgebyr  
3 500 Visninger per stk. 3 500,-  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på vederlag i henhold til oppdragsavtale.

### Oppdragsansvarlig

Christopher Lejonberg  
Eiendomsmegler MNEF  
christopher.lejonberg@aktiv.no  
Tlf: 473 71 031

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,  
Bankveien 11  
1383 ASKER  
Tlf: 669 01 500

### Salgsoppgavedato

11.02.2025

## 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.

## Takstingeniør Annfinn Helleberg

### Rapportansvarlig

Annfinn Helleberg  
Uavhengig Takstingeniør  
post@takstmannah.no  
950 81 510



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyper.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en særpreget skolebygning, bygningen er oppført trekonstruksjon med godt ivaretatt arkitektur utvendig. Innvendig er det registrert moderniseringer anslått gjennom tid etter da tidens skole bruk. Det er registrert slitte utvendig overflate behandlinger, noen slitte innvendige overflater variert i bygningen. Det må forventes kostnader på vedlikehold og oppgraderinger av bygningen. Elektrisk anlegg, ventilasjon, brannvarsling og røropplegg er ikke sjekket i denne rapport da det innbefatter egen faggruppe. Det må regnes med store kostnader på oppgraderinger dels utvendig, det er konkludert med stort avvik til isolasjoner og konstruksjoner etter dagens TEK17 krav. Det er opplyst utført større rehabiliterte arbeid i år 1990, større takarbeid med undertak og skiferstein i år 2000.

### Skole bygning - Byggeår: 1924

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Miland skole er oppført på betongstøpt grunnmur, vegg konstruksjon av antatt reisverk/plankereisverk konstruksjon med papp, utvendige stående furu høvlet lektelekledning med vannbord og trebrett til overgang grunnmur til tre konstruksjon. Trebrett med utsmykning til vindusbrett, vinduer registrert med noe variert alder av sidehengslet enkle, doble og koblede malte vinduer. Hjørnekasser med utsmykninger mot gesimskasser. Hovedinngang med takoverbygg med solide rund stokker til bæring av takoverbygg med fint tilordnet og tilordnet takkonstruksjon, tak tekket med blikk. Det er tilordnet støpt trappeløsning med skiferstein til hovedinngangen. Tak tekket med skiferstein opplyst rundt år 2000.

Taket er tekket med skiferstein. Det ble utført større utbedrings arbeid med reparasjoner av undertak, ny underlagspapp, sløyfer og lekter med gjenbruk av eks skiferstein i år 2000. Takrenner med nedløp av firkant renner, med firkant nedløp med overgang til runde nedløp, nedløp fra takrenner registrert avsluttet over bakke. Det er montert snøfangere på taket etter utført større arbeid på taket i år 2000. Vegg konstruksjonen er antatt av plankereisverk, dette er en kjent brukt konstruksjoner fra årstiden fra rundt 1920 av planke reisverk, og reisverk konstruksjoner oppbygget med flere lag papp, panel og plater, utvendig med papp og kledning. Det er ingen isolerte konstruksjoner med mineral-ull isolasjoner fra denne byggetid. Takkonstruksjonen er plass bygget konstruksjon med firkant-boks med undertak. Det er tilordnet lufte spalter i gesims kasse til luftning av loft, Det er malte side-hengslet smårutet vinduer variert enkle og doble rammer montert største delen av bygningen, det er registrert noen antatt nyere koblede vinduer i deler av bygningen, årstall på vinduer er antatt fra byggeåret.

Hoveddør dobbel dør av furu fyllingsdør med glass, sidedør til trappegang enkel furu fyllingsdør med glass.

Støpt betong støpt trapp tildekket med skiferstein heller til hovedinngangen.

Utvendige fasader er registrert med stort behov for vedlikehold og utbedringer av skader og overflatebehandlinger. Det er registrert antydninger til råteskader med større slitasje flere steder på utvendige overflater som lekter og kledning dels mot vannbord. Omramninger rundt vinduer med slitt skadet belistninger flere steder.

Det er særpreget takoverbygg ved hovedinngangen oppført med rund stokker, særpreget utsmykket takoverbygg tildekket med blikk tak. Taket er registrert med vannskader, noen råteskader registrert på ender og rundt undertaket med belistning, råteskader i bærende rund stokker, større slitasjer i maling. Taket er konkludert med TG3.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er gulver tildekket med beleg, noen enkle rom med furu lakkerte gulv, vegger av plater med malte strie tapeteter og slette malte overflater. Trappgang med malte panelte flater. Himlinger variert av malte panel, tak-ess plater, slette malte takflater og systemhimlinger. Bygningen er innredet med 9 stk varierte undervisningsrom fordelt på 3 stk etasjer, andre rom er lager rom, ganger, vaskerom m. m. Gulver tildekket med beleg, Vegger av plater noe variert tildekket med strie tapet maling. trappeganger med malt panel. Himlinger av malte slette plater og panel. Etasje skiller av tre bjelker tildekket med antatt under gulv av tregulv, plater og beleg, deler av etasje skille danner himling til underliggende rom tildekket med panel og plater.

Det foreligger ingen opplysninger om Radon målinger utført på bygningen.

Det er ingen registrert tilkoblet vedfyringer i bygningen.

Det er registrert noen antydninger til fukt under beleg, støpt gulv antatt direkte på grunn. Malte solide tretrapper i egen trappegang gjennom alle etasjer.

Innvendige døre dels av fyllingsdører variert trehvite og malte dører.

Kjeller med innredet klasserom og sløydosal, vegger av utforet vegger på grunnmur med papp, lekter, panel og plater.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Det er 2 stk toalettrom i kjeller/ underetasjen innredet med fliser på gulv, vegger av slette malte flater av betong og plater, himlinger malte takplater, det er montert toaletter med lettvegger, vasker veggmontert.

### Vaskerom

Vaskerom av betongstøpt gulv og vegger, vegger tildekket med malte overflater. Det er opplegg for vaskemaskin, veggmontert utslagsvask, strøminntak med større dimensjonert kabel, elektrisk skap med sikrings tavle, vvs tank.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Hovedetasje med tilordnet husstell-kjøkken med monterte 3 stk kjøkken innredninger av furu skaper med fyllingsdører. Det er registrert montert avtrekk fra 2 stk innredninger, ene innredning har ikke montert avtrekk. Kjøkken innredninger av lakkerte furu med furu fyllingsdører ( enkelt skuffeskap med slett front) , innredninger er tilpasset skolebruk i alt 3 stk innredninger. benkeplater av stål med utslagsvask og vaskekum. Det er montert 2 stk ventilatorer over komfyrer med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Det er innredet eget vaskerom i kjeller med montert vvs tank og elektrisk tavle i eget skap. Loft med eget aggregat rom til mekanisk ventilasjon. Jente og gutte toaletter: Gulver tildekket med fliser, vegger av malte murvegger og slette plater. Lettvegg (skillevegg) til toaletter, himling av malt tak-ess plater, det er veggmonterte vasker. Oppvarming av vegghengt varmeovn. Åpnet montert røropplegg.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert montert mekanisk ventilasjonsanlegg med aggregat rom på loft. ved befaring er ikke ventilasjonsanlegget i drift. Det er tilkoblet brannvarslings anlegg i bygningen. Det er hovedsakelig registrert kobberrør, noen suppleringer av og ombygninger gjennom tid. registrert.

Det er registrert variert avløpsrør av plast og eldre soilrør.

Ventilasjonsanlegget er registrert mekanisk, aggregat montert i eget rom på loft. Ventilasjons anlegget var ikke igangsatt ved befaring, Det er ikke konkludert krav eller tilstand på ventilasjon anlegget i denne rapport.

OZO vvs tank produksjons år 2015.

Elektrisk anlegg er ikke sjekket eller kontrollert i denne rapport da det innbefatter annen faggruppe.

Det er montert brannvarslings anlegg i bygningen. Dette ikke sjekket ved befaring. Det er registrert og kontrollert i år 2022 av firmaet Autronica.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Tomten er opparbeidet med asfalter plass, gressplen og større areal til aktiviteter. Det antas stabil byggegrunn av stein og jord masser.

Grunnmur av betong, det er ingen opplyst utført tiltak etter byggeår 1915 med utført dreneringer rundt grunnmur.

Det er registrert solid støpt betong grunnmur, antatt danner grunnmur egen fundamentering til grunn. Det kan antydes forblendet grunnmur med murstein og utvendig puss. Det er registrert noen tettet tidligere vindusåpninger i grunnmuren.

Terrenget rundt bygningen er av opparbeidet asfaltert plass og gress plen. Det er skrånet tilordnet asfaltert grunn foran bygningen med skrånet terreng på andre sider.

Det er ingen opplysninger om alder på vann og avløpsnett tilkoblet bygningen.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	591 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	591 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 800 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 550 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

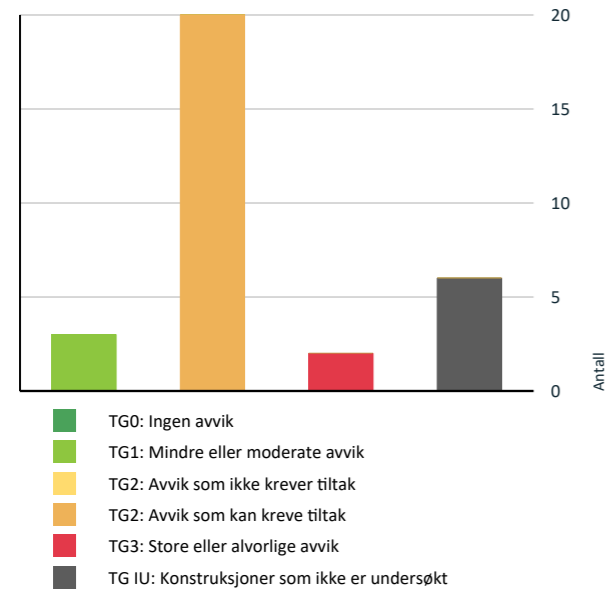
[Gå til side](#)

### Skole bygning

- Det foreligger ikke tegninger

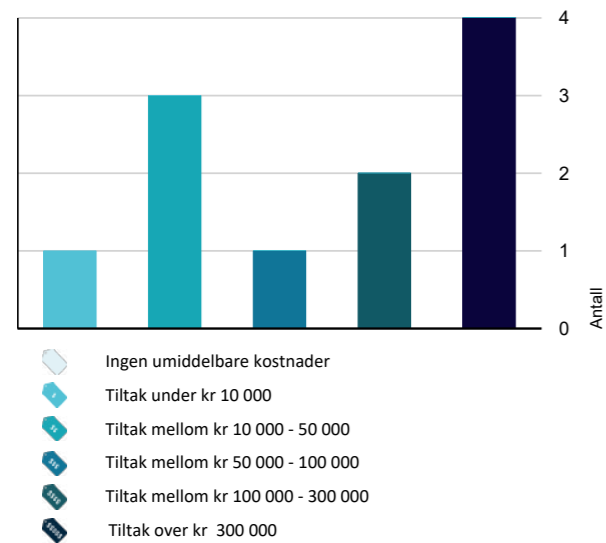
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er liten eller ingen gitte opplysninger om eiendommen for utarbeidelse av denne rapport.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

#### Skole bygning

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje/ kjeller etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Kjøkken > Første etasje ( trappegang 12 m BRA ) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Første etasje ( trappegang 12 m BRA ) > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje/ kjeller etasje > Toalettrom. > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### SKOLE BYGNING



**Byggeår**  
1924

**Anvendelse**  
Skolebygning

**Standard**  
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taket er tekket med skiferstein. Det ble utført større utbedrings arbeid med reparasjoner av undertak, ny underlagspapp, sløyfer og lekter med gjenbruk av eks skiferstein i år 2000.

**Årstall:** 2000

**Vurdering av avvik:**

- Det er enkelte knekte taksten.

Det er registrert noen skader med løsnet manglende skifer steiner på tak.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

Det ansees som nødvendig tiltak med reparasjoner av manglende skifer steiner.



Tak tekket skiferstein.



Tak tekket skiferstein.

#### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner med nedløp av firkant renner, med firkant nedløp med overgang til runde nedløp, nedløp fra takrenner registrert avsluttet over bakke. Det er montert snøfangere på taket etter utført større arbeid på taket i år 2000.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert montert firkant renner som takrenner skjøtet med popp nagler, kummer med overgang til nedløp av firkant tilpasset runde nedløpsrør. Det er ukjent årgang på takrenner med nedløp, det er registrert noen variert antydning alder på nedløpsrør. Takrenne kroket til firkant renne kan antydes med noe rust utslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
  - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
  - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales utvidet kontroll av takrenner med nedløp, nedløp er avsluttet over bakke med kun utkast som bortledning av vann, det konkluderes med store vannmengder gjennom nedløp ved større nedbørmengder fra stor takflate, det anbefales tiltak med bortledning av vann tett ved grunnmuren.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



Taknedløp avsluttet over bakke.



Skifertak med firkantrenner.

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Vegg konstruksjonen er antatt av plankereisverk, dette er en kjent brukt konstruksjoner fra årstiden fra rundt 1920 av planke reisverk, og reisverk konstruksjoner oppbygget med flere lag papp, panel og plater, utvendig med papp og kledning. Det er ingen isolerte konstruksjoner med mineral-ull isolasjoner fra denne byggetid.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er registrert overflate slitasje med avskallinger i malt overflate, sprekker, vridninger og værslitt kledning flere steder på utvendige fasader.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det er ved stikkprøver registrert antydning til noen råteskader på vannbord, antydning noen enkelte råteskader overgang vannbord til kledning variert rundt bygningen. Runde stolper til tak utbygg ved hovedinngang registrert med råteskader.



Utvendig vegg fasader



Trebrett med overgang til kledning.

#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er plass bygget konstruksjon med firkant-boks med undertak. Det er tilordnet luften spalter i gesims kasse til luftning av loft,

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert ut-skiftninger og reparasjoner på undertak inne på loft, punkter med fukt merker rundt gradrenner og loftsvinduer, noen kondens merker variert steder på undertaket. Gesims kasse med luftespalte fra byggetid tilordnet med netting i luftespalten registrert med defekt netting. Det er stablet og lagret masse ting på loft som vanskeligjør sjekking av punkter inne på loft.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det er kjent utført større takarbeid med reparasjoner rundt år 2000, antatt er registrert svake lekkasje punkter tettet under disse utførte arbeid, Det anbefalles utbedre og sikre netting til luftespalten i gesimskassen, dette for å forhindre bla fugler tilgang til loft.

#### TG 2 Vinduer

Det er malte side-hengslet smårutet vinduer variert enkle og doble rammer montert største delen av bygningen, det er registrert noen antatt nyere koblede vinduer i deler av bygningen, årstall på vinduer er antatt fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

## Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utendig vinduer er registrert med større slitasjer/ værslitte med skader og avskallinger i behandlinger, noen antydning til råteskader enkelte steder på belistning rundt vinduer utendig. innvendig er det registrert variert vedlikehold, flere vinduer med avskallinger og slitasjer i malte overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det er konkludert med større vedlikeholds behov på store deler av vinduer i bygningen, det er registrert flere vinduer med enkle glass. Noen vinduer tildekket med plater av ukjent årsak.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Vinduer registrert av variert type og alder.



Værslitt behandling av vindusrammer.

### TG 2 Dører

Hoveddør dobbel dør av furu fyllingsdør med glass, sidedør til trappegang enkel furu fyllingsdør med glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utendig og det er sprekker i trevirket.

Utendige hoveddører er registrert med utendig værslitt behandling og bruker slitasjer,

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det er konkludert og påregnet større behov for vedlikehold av ytterdører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Hoveddør av dobbel furu fyllingsdør.



Dør til trappegangen.

### TG 2 Utvendige trapper

Støpt betong støpt trapp tildekket med skifer-stein heller til hovedinngangen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert antydning til noen løsnet fuger mellom skifersteinheller, noen mindre sprekker i betong med antydning til vann inntrenginger i betong. Det kan antydes utført noen tiltak med reparasjoner og vedlikehold på trappen gjennom tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er konkludert behov for vedlikehold av trapp til hovedinngangen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



Trappeløsning til hovedinngangen.



Trappeløsning med skifer heller.

### TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige fasader er registrert med stort behov for vedlikehold og utbedringer av skader og overflatebehandlinger. Det er registrert antydninger til råteskader med større slitasje flere steder på utvendige overflater som lekter og kledning dels mot vannbord. Omramninger rundt vinduer med slitt skadet belistninger flere steder.

Det er særpreget takoverbygg ved hovedinngangen oppført med rund stokker, særpreget utsmykket takoverbygg tildekket med blikk tak. Taket er registrert med vannskader, noen råteskader registrert på ender og rundt undertaket med belistning, råteskader i bærende rund stokker, større slitasjer i maling. Taket er konkludert med TG3.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Utvendige malte fasader.



Utvendige malte fasader.

### INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Gulver tildekket med belegg, Vegger av plater noe variert tildekket med strie tapet maling. trappeganger med malt panel. Himlinger av malte slette plater og panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

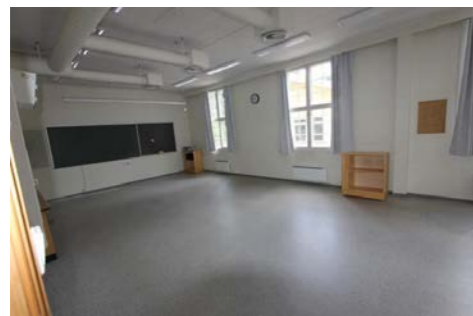
Det er registrert noen overflate slitasjer på gulv belegg, Vegg plater variert med registrert skader og bruker slittasjer, noen registrerte punkter etter fjerning/ ombygning av elektriske punkter og kabler. Himlinger med noe varierte overflater med registrert sprekker og noen ujevnheter variert i bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert noen overflate slitasjer som forventet, det kan antydes noe manglende vedlikehold konkludert etter lengre tids bruk.

## Tilstandsrapport



Innendige overflater.



Innendige overflater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skiller av tre bjelker tildekket med antatt under gulv av tregulv, plater og beleg, deler av etasje skille danner himling til underliggende rom tildekket med panel og plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulver er registrert tilnærmet rette med kun mindre avvik på høydeforskjeller etter att gulv overflater er nivellert for kontroll. Det er registrert/ antydnet noen overflate slitasjer etter tids bruk på gulv beleg,

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Gulv overflater med etasjeskille.



Gulv overlater med etasjeskille

### TG IU Radon

Det foreligger ingen opplysninger om Radon målinger utført på bygningen.

### TG IU Pipe og ildsted

Det er ingen registrert tilkoblet vedfyringer i bygningen.

### TG 2 Rom Under Terreng

Det er registrert noen antydninger til fukt under beleg, støpt gulv antatt direkte på grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

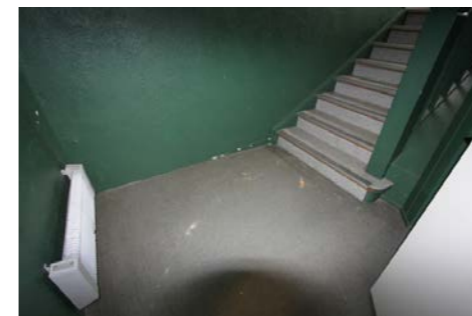
Gulv på grunn av betong gulv, hoveddelen av gulv overflater oppbygget med tilfarere på betong dekke med lakkerte tregulv og plater tildekket med beleg, noen gulver tildekket med fliser og maling.

#### Konsekvens/tiltak

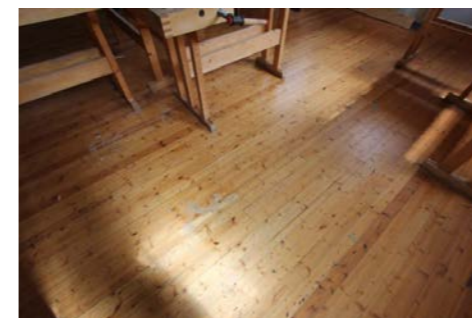
- Tiltak:

Det er ved fukt målinger registrert fukt under beleg i gang mot yttervegg, store deler av gulver i etasjen har tilfarer direkte på betong støpt gulv som kan være utsatt for fukt forstyrrelser gjennom grunn enkelte steder dels mot yttervegger. Det anbefales utvidet sjekk av gulv på grunn i underetasje/ kjeller dette pga indikasjon på registrert fukt under beleg direkte på betong gulv.

## Tilstandsrapport



Gulvbelegg på støpt dekke.



Furu lakkert gulvbord på tilfarere.

### TG 2 Innvendige trapper

Malte solide tretrapper i egen trappegang gjennom alle etasjer.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert manglende håndløper montert til trapper, noen bruker slitasjer registrert i malte overflater til trapper.

#### Konsekvens/tiltak

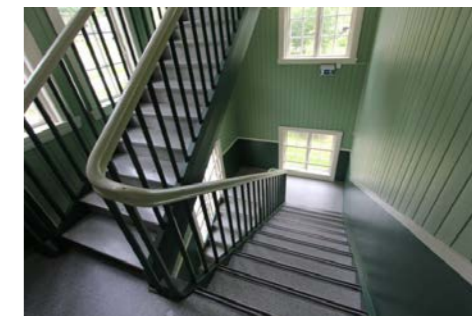
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Andre tiltak:

Håndløper antatt ikke krav på byggetidspunktet.



Trappeløsning til kjeller.



Trappeløsning mellom etasjene.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendige døre dels av fyllingsdører variert trehvite og malte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen varierte alder på innvendige fyllingsdører, noe variert behandlet dører med maling og trehvite furu dører, det er registrert brukerslitasjer, skader i maling, slitasjer i låse kasser dels i eldre dører, noen manglende justeringer av enkle dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innendige malte fyllingsdører.



Innendige furu fyllingsdører.

### TG 3 Andre innvendige forhold



## Tilstandsrapport

Kjeller med innredet klasserom og sløydsal, vegger av utforet vegger på grunnmur med papp, lekter, panel og plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er utført hulltaking i utforet vegger mot grunnmur i underetasje/ kjeller i klasserom og sløydsal, det er registrert fukt mellom grunnmur og utlekket vegger tildekket med panel og plater. Fukt inntrengningen er konkludert gjennom ikke vannsikret drenert grunnmur.

Bygningen er registrert ikke isolert med min.ull isolasjon.

### Konsekvens/tiltak

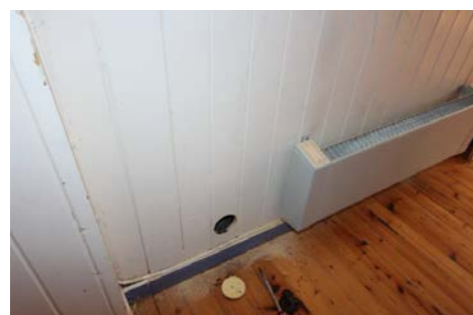
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er behov for tiltak med drenering av grunnmur etter påvist fukt inntrengningen gjennom grunnmur.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Hulltaking i vegg klasserom kjeller.



Hulltaking i vegg sløydsal kjeller.

## VÅTROM

### UNDERETASJE/ KJELLER ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom av betongstøpt gulv og vegger, vegger tildekket med malte overflater. Det er opplegg for vaskemaskin, veggmontert utslagsvask, strømminntak med større dimensjonert kabel, elektrisk skap med sikrings tavle, vvs tank.

### Vurdering av avvik:

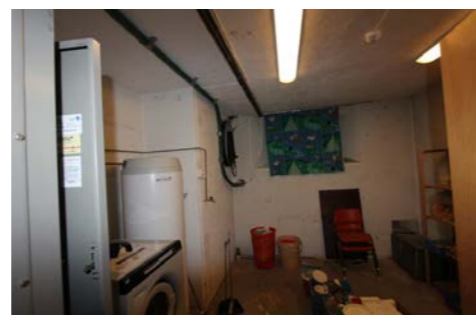
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er registrert tilnærmet som teknisk rom med elektrisk skap, vvs koblinger i samme rom. Det er registrert avskallinger og antydning til saltutslag på noen steder av vegger. El kabel gjennom grunnmur registrert med manglende tetninger.

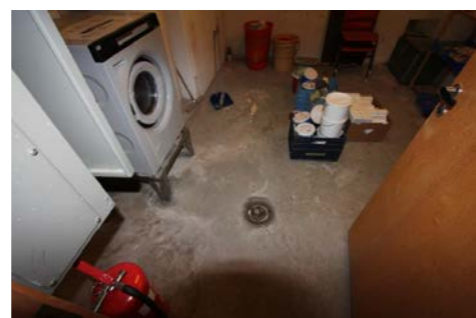
### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Vaskerom kjeller.



Vaskerom kjeller.

### UNDERETASJE/ KJELLER ETASJE > VASKEROM

#### Fukt i tillegg til konstruksjoner

Hulltaking ikke tatt da det er murt/betong vegger.

## KJØKKEN

### FØRSTE ETASJE ( TRAPPEGANG 12 M BRA ) > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredninger av lakkerte furu med furu fyllingsdører ( enkelt skuffeskap med slett front) , innredninger er tilpasset skolebruk i alt 3 stk innredninger. benkeplater av stål med utslagsvask og vaskekum.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen brukerslitasjer på skapdører, noen manglende justeringer av dører. Løsnet lampe til overskap til innredningen.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Kjøkken innredninger til husstell kjøkken.



Kjøkken innredninger til husstell kjøkken.

### FØRSTE ETASJE ( TRAPPEGANG 12 M BRA ) > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er montert 2 stk ventilatorer over komfyrer med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Det er registrert manglende avtrekk over ene kjøkken innredningen.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Montert ventilator med avtrekk.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE/ KJELLER ETASJE > TOALETTRUM.

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Jente og gutte toaletter: Gulver tildekket med fliser, vegger av malte murvegger og slette plater. Lettvegg (skillevegg) til toaletter, himling av malt tak-ess plater, det er veggmonterte vasker. Oppvarming av vegghengt varmeovn. Åpnet montert røropplegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert aldrende fliser på gulv med noen overflate merker, noen ujevne vegg overflater. Sluk med rist ikke sjekket da rist i gulv var ikke til å åpne er fuget fast til gulvfuger mellom fliser. Sluk i gulv er antatt av eldre soilrør sluk.

### Konsekvens/tiltak

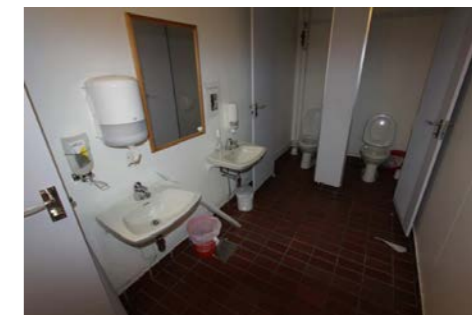
- Tiltak:

Det ansees som toalettrom står for oppgraderinger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Toalettrom kjeller.



Toalettrom kjeller.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Det er hovedsakelig registrert kobberør, noen suppleringer av og ombygninger gjennom tid. registrert.

### Vurdering av avvik:

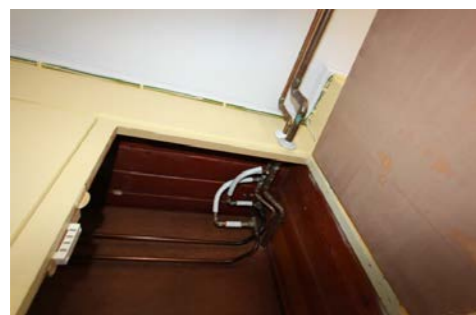
## Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det anbefales kontroll på vannrør i bygningen, det er registrert noe varierte kobber rør med variert alder. Deler av røropplegg er tildekket med maling.

### Konsekvens/tiltak

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



Røropplegg i kjeller av kobber rør.



Røropplegg i kjeller av kobber rør.

### TG 2 Avløpsrør

Det er registrert variert avløpsrør av plast og eldre soilrør.

### Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det anbefales kontroll av avløpssystemet i bygningen, det er registrert noe varierte avløpsrør med alder.

### Konsekvens/tiltak

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

### TG IU Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er registrert mekanisk, aggregat montert i eget rom på loft. Ventilasjons anlegget var ikke igangsatt ved befaring. Det er ikke konkludert krav eller tilstand på ventilasjon anlegget i denne rapport.

### TG 1 Varmtvannstank

OZO vvs tank produksjons år 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Nyer montert vvs tank vaskerom kjeller.



Nyer montert vvs tank vaskerom kjeller.

### TG IU Elektrisk anlegg

*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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

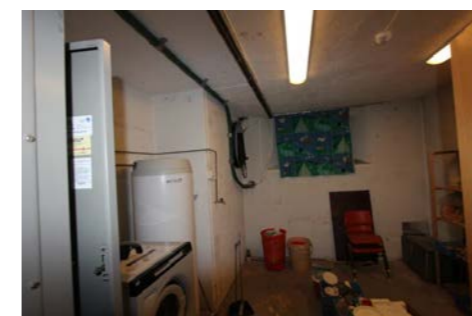
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elektrisk anlegg er ikke sjekket eller kontrollert i denne rapport da det innbefatter annen faggruppe.

## Tilstandsrapport



El. tavle stående i vaskerom kjeller.



Hovedstrøm gjennom grunnmur

### TG IU Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er montert brannvarslings anlegg i bygningen. Dette ikke sjekket ved befaring. Det er registrert og kontrollert i år 2022 av firmaet Autronica.

### TOMTEFORHOLD

#### TG 1 Byggegrunn

Det antas stabil byggegrunn av stein og jord masser.

#### TG 2 Drenering

Grunnmur av betong, det er ingen opplyst utført tiltak etter byggeår 1915 med utført dreneringer rundt grunnmur.

### Vurdering av avvik:

• Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.  
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur av støpt betong fra år 1915 er konkludert med tilordnet fuksikring etter da tidens kunnskap, dette har etter dagen TEK17 byggekrav ett stort avvik på fuksikringer av grunnmur og dreneringer.

### Konsekvens/tiltak

• Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det ansees behov for dreneringer av grunnmur.

Kostnadsestimat: Over 300 000

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er registrert solid støpt betong grunnmur, antatt danner grunnmur egen fundamentering til grunn. Det kan antydes forblendet grunnmur med murstein og utvendig puss. Det er registrert noen tettet tidligere vindusåpninger i grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert avskallinger og antydninger til salt utslag på deler av synlig innvendig grunnmur som antydes fukt forstyrrelser gjennom grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det antydes ut fra registrert fukt forstyrrelse behov for utbedring av dreneringer av grunnmuren.

Kostnadsestimat: Over 300 000

### TG 1 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen er av opparbeidet asfaltert plass og gress plen. Det er skrånet tilordnet asfaltert grunn foran bygningen med skrånet terreng på andre sider.

## Tilstandsrapport



Utvendig terreng rund skolen.



Utvendig terreng rund skolen.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ingen opplysninger om alder på vann og avløpsnett tilkoblet bygningen.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

591 m<sup>2</sup>/591 m<sup>2</sup>

*Skole bygning:* Vaskerom, Toalettrom, 2 Teknisk rom, 2 Kott, 2 Klasserom, Sløydsal, 2 Gang, 2 Trapperom, Kjøkken, Bibliotek, Klasserom og Data rom, Klasserom/data, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger

Kr 11 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

3 800 000

### Konklusjon markedsverdi

3 800 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er ingen sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Tomten er ikke beregnet inn i verdien da det er flere bygninger stående på eiendommen. Tomten er fellesareal med i alt 3 stk enheter.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring, vedlikeholdsutgifter stipulert . ( oppvarming av bygningen ikke konkludert )	Kr.	120 000
Vann og avløp	Kr.	8 134
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>128 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Skole bygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	21 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 9 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Skole bygning</b>	<b>Kr.</b>	<b>11 550 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 11 550 000**

### Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>11 550 000</b>
--	------------	-------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

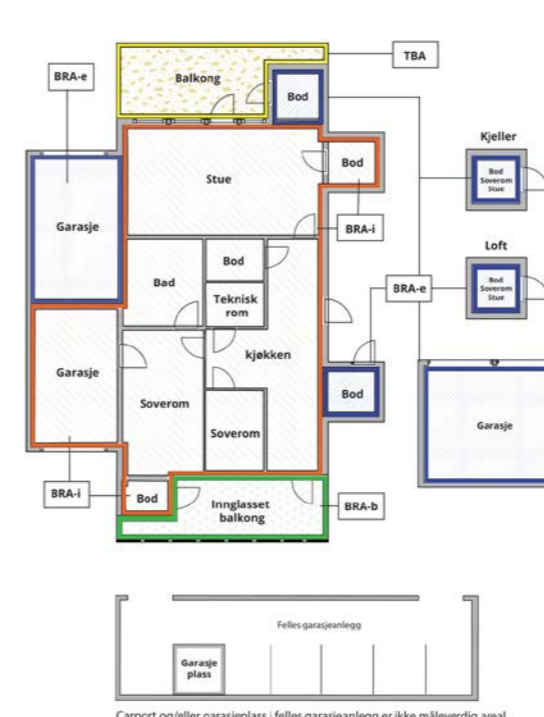
### Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Arealet innenfor boenheten(e)
<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
<b>Innglasset balkong mv (BRA-b)</b>	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

### Skole bygning

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje/ kjeller etasje	173			173			173
Første etasje ( trappegang 12 m BRA )	181			181			181
Andre etasjer ( trappegang 12 m BRA )	181			181			181
Loft	56			56			56
<b>SUM</b>	<b>591</b>						<b>591</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>591</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje/ kjeller etasje	Klasserom, Sløydsal, Vaskerom , Toalettrom., Teknisk rom , Kott		
Første etasje ( trappegang 12 m BRA )	Gang , Trapperom , Klasserom, Kjøkken		
Andre etasjer ( trappegang 12 m BRA )	Bibliotek, Klasserom og Data rom, Klasserom/data, Gang , Trapperom , Lagerrom		
Loft	Teknisk rom, , Loftsrom		

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Skole bygning	515	76

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.6.2022	Annfinn Helleberg	Takstmann
27.5.2024	Annfinn Helleberg	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3818 TINN	114	19		3	3456.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Milandvegen 58

#### Hjemmelshaver

Tinn Kommune

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er frittliggende nær ved ett konsentrert bolig område på Miland. Det er barneskole andre skoler på Rjukan og Atrå ca 10-15 km fra stedet. Sentrum av Rjukan ligger ca 10 km fra stedet med butikker, legesenter, apotek, skoler m.m. Det er opparbeidet tomt med tilordnet asfaltert uteområde med mulighet for biloppstillings plasser ved takstobjektet. Tomten er sølløs del av vinter halvåret ca 2-3 mnd. Det er utsikt over nærområdet og mot Gaustatoppen fra eiendommen. Det er ca 25 km til Gaustablikk området fra stedet med store hytte områder, alpinbakke og hoteller med store fine frilufters areal til bruk sommer og vinter.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg gjennom området.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Det er opparbeidet tomt med tilordnet asfaltert uteområde og gressplen rundt tatstobjektet, større område til aktiviteter tidligere skole aktiviteter. Tomten er konkludert sølløs ca 2-3 mnd i året.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst tomte forhold til fellesareal til takstobjektet.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1924

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Konsekvens og Risikoanalys	08.06.2022		Innhentet	0	Ja
Brannteknisk Vurdering	08.06.2022		Innhentet	0	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CO9675>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## KONSEKVENNS- OG RISIKOANALYSE

### MILAND SKOLE, HOVEDBYGNINGEN

#### Mål og omfang av analysen.

Denne analysen er utført ut fra en blandingsløsning, der en del av forholdene når det gjelder brannsikkerheten i bygningen baserer seg på preaksepterte løsninger, men der det vurderes å benytte reduserte krav i en del tilfeller. Som kompenserende tiltak vurderes installering av brannalarmanlegg i kategori 2 i hele bygningen.

Denne analysens målsetting er å dokumentere at sikkerheten i bygningen blir tilfredsstillende selv om man avviker på en del punkter fra de preaksepterte løsningene, samtidig som man setter inn kompenserende tiltak.

Det vises til "Brannteknisk vurdering av Miland skole", 23.06.06.

Det anbefales at avvik for følgende punkter aksepteres:

1. Bærende hovedsystem som ikke tilfredsstillende kravene til A60.
2. Sekundære bærende bygningsdeler og etasjeskillere som ikke tilfredsstillende kravene til B60.
3. At trappeløpet ikke tilfredsstillende kravene til B30.
4. At kledning på vegger og i tak i rømningsveier ikke tilfredsstillende kravene til K1-A.
5. Utvendig kledning i trematerialer.
6. Mangelfull branncelleinndeling mellom klasserommene og mellom klasserom og korridor.
7. At konstruksjoner rundt trapperommet ikke tilfredsstillende A60.
8. At det ikke er brannklassifiserte vinduer i vegg som skulle vært branncellebegrensende i innvendig hjørne.
9. At det ikke er brannsluse mot trapperommet i kjelleren.
10. At det ikke er egen branncelle mellom den branncellen det rømmes fra og trapperommet
11. Mangelfull sikring av gesimskasse.
12. At ikke rom for varig opphold i 2. etasje har 2 forskriftsmessige rømningsveier.
13. Mangelfull bredde i rømningsvei, inkl. dører.

En del av de opplistede avvikene ville det ikke være praktisk mulig å lukke. Dette gjelder spesielt avvik knyttet til bruk av ubrennbare materialer.

Som kompenserende tiltak foreslås:

- Det installeres brannalarmanlegg i kategori 2 i hele bygningen, med direkte varslings til brannvesen.

**I denne analysen forutsettes det at de øvrige avvikene lukkes (jf. "Brannteknisk vurdering av Miland skole , hovedbygningen", 23.06.06) slik at bygningen for øvrig tilfredsstillende de kravene som framkommer i ovennevnte branntekniske vurdering.**

Analysen er bygget på NS 3901 "Risikoanalyse av brann i byggverk" og veiledningen til denne standarden.

### Bygningen og brannsikkerhetsinstallasjoner.

Byggeår	1915.
Grunnflate	210 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3 tellende, pluss loft (kun tilleggsdel).
Byggemeldt som	Oppført før byggemelding var aktuelt.
Spesifikk brannbelastning	50 – 400 MJ/m <sup>2</sup>
Bygningsbrannklasse (fra 1985 til 1997)	2
Brannklasse (fra 1997)	2
Antall barn	Ca 60 fra 1. til 7. klasse
Antall ansatte	13
Brannalarmanlegg	Nei. Kun noen manuelle meldere.
Avstand til nærmeste bygning	> 8m
Ferdigattest	Nei
Innsatstid for brannvesenet	15 minutter (heltid / deltid)

#### Karakteristiske egenskaper hos personer i byggverket.

I bygningen kan det være rullestolbrukere og andre som ikke greier å evakuere seg selv. Når det er slike brukere i bygningen, forutsettes det at det er voksne personer til stede som kan foreta en forsvarlig evakuering av også disse.

#### Mål for brannsikkerheten.

##### Personsikkerhet:

- Ingen elever, ansatte eller besøkende skal bli skadet eller drept som følge av brann i bygningen.
- Personer som er til stede ved et branntilløp skal ha utstyr tilgjengelig for å slokke til løpet før det blir farlig for liv og helse.

Når det gjelder personsikkerheten, vil ikke brannvesenets innsats normalt være en kritisk faktor, da det i analysen legges til grunn at personer skal redde seg selv ut eller bli evakuert av andre personer som er til stede i bygget. Innstastiden for brannvesenet med røykdykkere forutsettes å være 15 minutter.

##### Materiell sikkerhet:

- En brann som starter mens det er personer til stede skal ikke spre seg ut over den branncellen der den starter før den slokkes av de som er til stede.
- En brann som oppstår mens det ikke er personer til stede skal ikke spre seg ut over den branncellen der den starter før den slokkes av brannvesenet.

Når det gjelder materiell sikkerhet vil brannvesenets innsats være en kritisk faktor i forbindelse med å hindre at brannen sprer seg ut over startbranncellen i de tilfeller de som måtte være til stede i bygningen når brannen starter ikke greier å slokke brannen, og i de tilfeller det ikke er personer til stede i bygningen når brannen starter.

#### Tinn brannvesen.

Følgende bemanning i Tinn brannvesen legges til grunn i analysen: 36 mannskaper inkl. 4 utrykningsledere og 4 brannkonstabler som er heltidsansatte, samt 4 overbefal. Det er til enhver tid 1 utrykningsleder og 1 brannkonstabel på kasernert vakt på Rjukan, samt 1 overordnet vakt og 2 brannkonstabler på hjemmevakt.



I scenariene er det lagt til grunn at innsatstiden for brannvesenet er 15 minutter etter alarmering. Ifølge "Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen", § 4-8, bør innsatstiden utenom tettsteder ikke overstige 30 minutter.

#### Resultatet av den kvalitative brannanalysen.

- Den overordnede sikkerhetsstrategien.  
Se ovenfor under "Mål for brannsikkerheten"
- Hovedtrekkene ved analyseobjektet.  
Se ovenfor: "Bygningen og brannsikkerhetsinstallasjoner" og "Karakteristiske egenskaper hos personer i byggverket".
- Kartlegging av mulige farer knyttet til brann.  
De farene som kan oppstå ved en brann er at personer kan bli innesperret av røyk eller flammer dersom rømningsforholdene og / eller de bærende / skillende konstruksjonene ikke er tilfredsstillende, samt at en brann kan føre til at store deler av bygningen blir brannskadet dersom de bærende / skillende konstruksjonene ikke er tilfredsstillende.

#### Grunnlaget for valg av brannscenarier som analyseres.

De fire dimensjonerende brannscenariene som velges er:

- Branntilløp i gangen i kjelleren mens det er personer til stede i både sløydsalen og musikkrommet, samt i 1. og 2. etasje.
- Branntilløp i trapperommet på nivå mellom kjelleren og 1. etasje mens det er personer til stede i kjelleren, 1. og 2. etasje.
- Branntilløp i gangen i 2. etasje mens det er personer til stede i kjelleren, 1. og 2. etasje.
- Branntilløp i ventilasjonsrommet på loftet mens det ikke er personer til stede i bygningen.

Grunnlaget for valg av disse scenariene er at de etter vår vurdering vil være representative for de hendelser som kan oppstå, samtidig som de gir anledning til å se på varsling, slokking og evakuering i / fra de ulike delene av bygningen. Det er de ovenfor nevnte avvikene (se s. 1) som det er interessant å teste ut effekten av, for å vise om sikkerheten på tross av disse er tilfredsstillende.

#### Akseptkriterier.

I denne analysen benyttes et deterministisk akseptkriterium, jf. "Mål for brannsikkerheten" ovenfor.

Tilgjengelig rømningstid skal minst være lik nødvendig rømningstid pluss en sikkerhetsmargin på ca 100 % (altså at sikkerhetsmarginen er like lang som nødvendig rømningstid). Hovedkravet er at nødvendig rømningstid skal være så kort at alle som skal evakueres, rekker fram til planlagt sikkert sted før forholdene i rømningsveiene når tålegrensene for mennesker. Nødvendig rømningstid omfatter hele perioden fra en brann starter til alle som skal evakueres er i sikkerhet, og er summen av detekteringstid, verifikasjonstid, reaksjonstid og handlingstid (inkl. forflyttingstid).

Tilgjengelig slokkesetid (fra brannen starter til det skjer en brannspredning ut av startbranncellen) skal i dette tilfellet være lenger enn nødvendig slokkesetid (fra brannen starter til brannspredningen er stanset).

#### Virkninger av brannsikkerhetsstyring.

Med brannsikkerhetsstyring menes alle systematiske tiltak som settes i verk for å oppnå og opprettholde et fastlagt brannsikkerhetsnivå. Målet for sikkerhetsstyringen er å oppnå og opprettholde et bestemt sikkerhetsnivå.

#### Sammenligning av resultater med akseptkriterier.

Med de mål for brannsikkerheten som framkommer på side 2 i dette dokumentet er det ikke fokusert noe særlig på mulige brannårsaker i denne analysen. Mulig hendelsesforløp ved brannstart i ulike rom er det som det er fokusert på.

Som det fremkommer av konklusjonen på side 8 i denne analysen, er de fastsatte mål for sikkerheten i tråd med den sikkerheten som framkommer i scenariene nedenfor.

#### Scenario a.

Branntilløp i gangen i kjelleren mens det er personer til stede i både sløydsalen og musikkrommet, samt i 1. og 2. etasje.

#### Branntilløp og spredning i startbranncellen.

Det begynner å brenne i en elektrisk kontakt i gangen. Det er installert brannalarmanlegg i bygningen. Det er 10 barn og voksne til stede i hvert av klasserommene i denne etasjen, samt 20 barn og voksne til stede i 1. etasje og det samme i 2. etasje. Brannalarmanlegget blir raskt utløst og skolen evakueres straks. De som oppholder seg i kjelleren, velger å evakuere via rømningsvinduer i hvert av klasserommene når de oppdager at det er røyk i gangen. De som oppholder seg i 1. og 2. etasje evakuerer via den vanlige rømningsveien. To av de ansatte som i forbindelse med evakueringen har oppdaget at det er røyk i gangen tar – etter at de har forsikret seg om at alle på skolen er evakuert – med seg en husbrannslange og slokker brannen. Brannvesenet varsles direkte.

Nødvendig rømningstid framkommer i Vedlegg 1.

#### Røykspredning i og utenfor startbranncellen.

Det kommer litt røyk ut i trapperommet i forbindelse med slokkingen. Ut over dette blir det ingen røykspredning ut fra startbranncellen før brannen slokkes.

#### Flammespredning utenfor startbranncellen.

Det blir ingen flammespredning ut fra startbranncellen.

#### Deteksjon, aktivering og slokking.

Med brannalarmanlegg i bygningen, vil et branntilløp bli raskt oppdaget og varslet. Med tidlig varsling, slik at et branntilløp ikke får utvikle seg til en større brann, vil tilstedeværende personer som har fått brannvernopplæring og øvelser kunne slokke et branntilløp med de tilgjengelige slokkemidlene.

#### Personrisiko.

Alle i bygningen kommer seg greit ut gjennom alternativ rømningsvei (kjelleretasjen) eller via de vanlige rømningsveiene (1. og 2. etasje) uten at de er berørt av brannen verken når det gjelder flammer eller røyk. Branntilløpet i scenario a medfører ingen personrisiko for verken de som oppholder seg i bygningen når brannen starter eller for brannmannskapene. De reduserte ytelsene som foreslås akseptert, påvirker ikke personsikkerheten i dette scenariet. Tilgjengelig rømningstid (10 minutter) er lenger enn nødvendig rømningstid pluss en sikkerhetsmargin på 100 %. Se vedlegg 1.

**Risiko for tap av materielle verdier.**

Branntilløpet i scenario a medfører ikke risiko for tap av store materielle verdier, siden det er brannalarmanlegg i bygningen og derav følgende tidlig varsling av personer som er i bygningen og som kan starte slokkingen, samt tidlig varsling av brannvesenet.

**Konklusjon på scenario a.**

De foreslåtte reduserte ytelseskravene vil ikke medføre noe negativt når det gjelder sikkerheten for personer som oppholder seg i bygningen eller for brannmannskapene. Den materielle sikkerheten vil heller ikke bli redusert. Brannalarmanlegget vil sikre en tidlig varsling av alle tilstedeværende.

**Scenario b.**

Branntilløp i trapperommet på nivå mellom kjelleren og 1. etasje mens det er personer til stede i kjelleren, 1. og 2. etasje.

**Branntilløp og spredning i startbranncellen.**

Det begynner å brenne i en lysarmatur i trapperommet. Det er installert brannalarmanlegg i bygningen. Det er 10 barn og voksne til stede i hvert av klasserommene i kjelleren, samt 20 barn og voksne til stede i 1. etasje og det samme i 2. etasje. Brannalarmanlegget blir raskt utløst og skolen evakueres straks. De som oppholder seg i kjelleren, velger å snu når de kommer ut i trapperommet og ser at det er røyk der, og evakuerer via rømningsvinduer i hvert av klasserommene. De som oppholder seg i 1. etasje evakuerer via den vanlige rømningsveien. De som oppholder seg i 2. etasje har kun trapperommet som rømningsvei. Brannalarmanlegget er løst ut så raskt at det er forsvarlig å rømme gjennom trapperommet, selv om det er litt røyk der. To av de ansatte som i forbindelse med evakueringen har oppdaget at det er røyk i trapperommet tar – etter at de har forsikret seg om at alle på skolen er evakuert – med seg en husbrannslange og slokker brannen. Brannvesenet varsles direkte.

Nødvendig rømningstid framkommer i Vedlegg 1.

**Røykspredning i og utenfor startbranncellen.**

Det kommer litt røyk ut i gangene i 1. etasje og 2. etasje i forbindelse med evakueringen og slokkingen. Ut over dette blir det ingen røykspredning ut fra startbranncellen før brannen slokkes. Røyken luftes ut via vindu i toppen av trappen.

**Flammespredning utenfor startbranncellen.**

Det blir ingen flammespredning ut fra startbranncellen.

**Deteksjon, aktivering og slokking.**

Med brannalarmanlegg i bygningen, vil et branntilløp bli raskt oppdaget og varslet. Med tidlig varsling, slik at et branntilløp ikke får utvikle seg til en større brann, vil tilstedeværende personer som har fått brannvernopplæring og øvelser kunne slokke et branntilløp med de tilgjengelige slokkemidlene.

**Personrisiko.**

Alle kommer seg greit ut enten gjennom de normale rømningsveiene (1. og 2. etasje) eller via alternativ rømningsvei (i kjelleren), uten at de er berørt av brannen i stor grad verken når det gjelder flammer eller røyk. De som evakuerer fra 2. etasje blir utsatt for litt røyk i trapperommet. Branntilløpet i scenario b medfører ingen stor personrisiko for verken de som oppholder seg i bygningen når brannen starter eller for brannmannskapene. De reduserte ytelsene som foreslås akseptert, påvirker ikke personsikkerheten i dette scenariet i stor grad.

Tilgjengelig rømningstid (10 minutter) er lenger enn nødvendig rømningstid pluss en sikkerhetsmargin på 100 %. Se vedlegg 1.

**Risiko for tap av materielle verdier.**

Branntilløpet i scenario b medfører ikke risiko for tap av store materielle verdier, siden det er brannalarmanlegg i bygningen og derav følgende tidlig varsling av personer som er i bygningen og som kan starte slokkingen, samt tidlig varsling av brannvesenet.

**Konklusjon på scenario b.**

De foreslåtte reduserte ytelseskravene vil ikke medføre noe vesentlig negativt når det gjelder sikkerheten for personer som oppholder seg i bygningen eller for brannmannskapene. Den materielle sikkerheten vil heller ikke bli redusert. Brannalarmanlegget vil sikre tidlig varsling av alle tilstedeværende.

**Scenario c.**

Branntilløp i gangen i 2. etasje mens det er personer til stede i kjelleren, 1. og 2. etasje.

**Branntilløp og spredning i startbranncellen.**

Det begynner å brenne i en lysarmatur. Det er installert brannalarmanlegg i bygningen. Det er 20 barn og voksne til stede i kjelleren, samt 20 barn og voksne til stede i 1. etasje og det samme i 2. etasje. Brannalarmanlegget blir raskt utløst og skolen evakueres straks. De som oppholder seg i kjelleren, evakuerer gjennom den normale rømningsveien (trapperommet). De som oppholder seg i 1. etasje evakuerer via den vanlige rømningsveien. De som oppholder seg i 2. etasje har kun den gangen der det brenner som rømningsvei. Brannalarmanlegget er løst ut så raskt at det er forsvarlig å rømme gjennom gangen, selv om det er litt røyk der. To av de ansatte som i forbindelse med evakueringen har oppdaget at det er røyk i gangen tar – etter at de har forsikret seg om at alle på skolen er evakuert – med seg en husbrannslange og slokker brannen. Brannvesenet varsles direkte.

Nødvendig rømningstid framkommer i Vedlegg 1.

**Røykspredning i og utenfor startbranncellen.**

Det kommer litt røyk ut i trapperommet i forbindelse med evakueringen og slokkingen. Røyken luftes ut via vinduer i gangen og i trappen.

**Flammespredning utenfor startbranncellen.**

Det blir ingen flammespredning ut fra startbranncellen.

**Deteksjon, aktivering og slokking.**

Med brannalarmanlegg i bygningen, vil et branntilløp bli raskt oppdaget og varslet. Med tidlig varsling, slik at et branntilløp ikke får utvikle seg til en større brann, vil tilstedeværende personer som har fått brannvernopplæring og øvelser kunne slokke et branntilløp med de tilgjengelige slokkemidlene.

**Personrisiko.**

Alle kommer seg greit ut gjennom de normale rømningsveiene, uten at de er berørt av brannen i stor grad verken når det gjelder flammer eller røyk. De som evakuerer fra 2. etasje blir utsatt for litt røyk i gangen. Branntilløpet i scenario c medfører ingen stor personrisiko for verken de som oppholder seg i bygningen når brannen starter eller for brannmannskapene. De reduserte ytelsene som foreslås akseptert, påvirker ikke personsikkerheten i dette scenariet i stor grad. Tilgjengelig rømningstid (10 minutter) er lenger enn nødvendig rømningstid pluss en sikkerhetsmargin på 100 %. Se vedlegg 1.

**Risiko for tap av materielle verdier.**

Branntilløpet i scenario c medfører ikke risiko for tap av store materielle verdier, siden det er brannalarmanlegg i bygningen og derav følgende tidlig varsling av personer som er i bygningen og som kan starte slokkingen, samt tidlig varsling av brannvesenet.

**Konklusjon på scenario c.**

De foreslåtte reduserte ytelseskravene vil ikke medføre noe vesentlig negativt når det gjelder sikkerheten for personer som oppholder seg i bygningen eller for brannmannskapene. Den materielle sikkerheten vil heller ikke bli redusert. Brannalarmanlegget vil sikre tidlig varsling av alle tilstedeværende.

**Scenario d.**

Branntilløp i ventilasjonsrommet på loftet mens det ikke er personer til stede i bygningen.

**Branntilløp og spredning i startbranncellen.**

Det begynner å brenne i ventilasjonsaggregatet på loftet. Det er installert brannalarmanlegg i bygningen. Det er ingen personer som oppholder seg i bygningen når brannen starter. Brannalarmanlegget blir raskt utløst. Siden brannalarmanlegget er direkte koblet til bemannet alarmsentral, varsles Tinn brannvesen straks. Når brannvesenet ankommer er det ca 16 minutter siden brannen startet. Det brenner da kraftlig i ventilasjonsrommet, men brannen har ikke spredt seg ut fra ventilasjonsrommet.

**Røykspredning i og utenfor startbranncellen.**

Når de første brannmannskapene ankommer, ca 16 minutter etter at brannen startet, har røyken ikke spredt seg utenfor startbranncellen (ventilasjonsrommet). Det kommer noe røyk ut i resten av loftetasjen og i trapperommet i forbindelse med slokkingen / utluftingen av røykgassene.

**Flammespredning utenfor startbranncellen.**

Når de første brannmannskapene ankommer, ca 16 minutter etter at brannen startet, har brannen ikke spredt seg ut fra startbranncellen. Brannvesenet slokker brannen før den sprer seg ut fra startbranncellen.

**Deteksjon, aktivering og slokking.**

Med brannalarmanlegg i bygningen, vil et branntilløp bli raskt oppdaget og varslet i bygget. Med direkte varsling til bemannet alarmsentral varsles Tinn brannvesen straks.

**Personrisiko.**

Siden det i dette scenariet ikke er personer til stede i bygningen når brannen starter, er det kun brannmannskapenes sikkerhet som er aktuell å vurdere i forhold til personrisiko. Med direkte varsling til brannvesenet, blir brannvesenet varslet så tidlig at ingen konstruksjoner er blitt farlig svekket før brannvesenet slokker brannen. Branntilløpet i scenario d medfører dermed ingen øket personrisiko.

**Risiko for tap av materielle verdier.**

Med direkte varsling til brannvesenet, blir brannvesenet varslet så tidlig at det ikke er fare for tap av store materielle verdier.

**Konklusjon på scenario d.**

De foreslåtte reduserte ytelseskravene vil ikke medføre noe negativt når det gjelder sikkerheten for personer. Den materielle sikkerheten vil ikke bli redusert.

**Konklusjon.**

Ikke ved noen av de 4 valgte scenariene vil de reduserte ytelseskravene kombinert med kompenserende tiltak ha noen vesentlig negativ innvirkning på personsikkerheten for de som oppholder seg i bygningen når brannen starter eller for brannmannskapene. Den materielle sikkerheten vil ikke bli redusert i noen av 4 scenariene. Direkte viderekobling av brannalarman til bemannet vaktentral sikrer tidlig varsling av brannvesenet også i de periodene når det ikke er personer til stede i bygningen.

**Brannverninstallasjoner.****Brannalarmanlegg.**

Det er i utgangspunktet ikke krav om brannalarmanlegg i bygningen. Det anbefales at det installeres brannalarmanlegg i kategori 2 i hele bygningen, med direkte varsling til brannvesen, som et kompenserende tiltak.

**Ledesystem.**

Det anbefales at det monteres markeringslys til og i trapperommet, samt ledelys i trapperommet.

**Krav til administrasjon (av sikkerhetsrelaterte systemer og aktiviteter).**

For at brannalarmanlegget og ledesystemet skal ha den forventede effekten på sikkerheten, må man ha et system som sørger for at anleggene kontrolleres jevnlig. Bygningens eier må derfor gjennomføre hyppige egenkontroller og ha avtale med sakkyndig firma for kontroll av brannalarmanlegget og ledesystemet hvert år. Dokumentasjon på brannalarmanlegget og ledesystemet skal finnes i eierens internkontroll.

**Konklusjoner.****Behov for brannverntiltak.**

Denne analysen viser at sikkerheten for personer og materielle verdier er tilfredsstillende ivarettatt i bygningen ved at man for det meste benytter preaksepterte løsninger, men at det benyttes reduserte ytelseskrav en del steder, som omtalt i dette dokumentet.

Det er ifølge denne analysen ikke behov for ytterligere sikringstiltak, ut over brannalarmanlegg og ledesystem, som beskrevet ovenfor.

Det forutsettes i denne analysen at de 9 tiltakene som er listet opp på slutten av den tidligere omtalte branntekniske vurderingen av bygningen er gjennomført.

Egersund, 24.06.06.

  
Magne Eikanger

Vedlegg:

1. Rømningstider.

## VEDLEGG 1

## RØMNINGSTIDER.

I dette vedlegget analyseres tidsbruk ved rømning fra bygningen, forutsatt maksimalt persontall.

**Estimert tid til rømningen starter:**

Skoler: < 1 minutt, forutsatt godt trente ansatte og bygning med brannalarmanlegg.

	Scenario a	Scenario b	Scenario c	Scenario d
Skole	< 1 min.	< 1 min.	< 1 min.	

Følgende personantall legges til grunn:

**Kjeller:** 20 elever og ansatte.

**1. etasje:** 20 elever og ansatte.

**2. etasje:** 20 elever og ansatte.

**Effektiv bredde:**

Dør nr	Sted	Faktisk bredde	Effektiv bredde (W <sub>e</sub> )
1	Dør fra klasserom til korridor.	0,80 m.	0,65 m
2	Dør fra trapperom til det fri.	0,90 m	0,75 m
3	Dør fra gang til det fri.	1,55 m	1,40 m
4	Dør fra gang i 2. etasje til trapperom	0,90 m	0,75 m

**Tetthet:**

En tetthet (D) på 1,9 personer per kvadratmeter gir den høyeste persongjennomstrømningen i rømningsveien.

**Hastighet til den som rømmer (S):**

$$S = k - a \times k \times D$$

S = hastighet i m/s

$$a = 0,266$$

k-verdi:

I dører, korridorer og ramper er k-verdien 1,40.

Hastighet i dører, korridorer og ramper:  $S = 1,40 - (0,266 \times 1,40 \times 1,9) = 0,69$  m/s.

Med de aktuelle opp- og inntrinn i trappen, blir k-verdien for trappene 1,12.

Hastighet i trapper:  $S = 1,12 - (0,266 \times 1,12 \times 1,9) = 0,55$  m/s.

**Beregnet strøm av personer (F<sub>c</sub>):**

F<sub>c</sub> = antall personer som passerer et gitt punkt i rømningsveien per sekund.

$$F_c = (1 - a \times D) \times k \times D \times W_e$$

Dør 1:

$$F_c = (1 - (0,266 \times 1,9)) \times 1,40 \times 1,9 \times 0,65 = 0,86 \text{ personer / sek.}$$

Dør 2 og 4:

$$F_c = (1 - (0,266 \times 1,9)) \times 1,40 \times 1,9 \times 0,75 = 0,99 \text{ personer / sek.}$$

Dør 3:

$$F_c = (1 - (0,266 \times 1,9)) \times 1,40 \times 1,9 \times 1,40 = 1,85 \text{ personer / sek.}$$

**Kritiske punkter:**

Dør fra trapperom til det fri vil være det kritiske punktet.

**Forflytningstid for personer i 2. etasje.**

Det forutsettes at inntil 20 personer skal rømme fra kjelleretasjen og inntil 20 personer fra 2. etasje. De som oppholder seg i 1. etasje rømmer ikke via trapperommet.

Tidsbruk i grupperom fram til dør mot gang: inntil 7 m / 0,69 m/sek = 10 sek.

Tidsbruk i dør: 5 personer / 0,86 personer / sek = 6 sek.

Tidsbruk i gang: Inntil 5 m / 0,69 m/sek = 7 sek.

Tidsbruk i dør: 5 personer / 0,86 personer / sek = 6 sek.

Tidsbruk i gangen: inntil 10 m / 0,69 m/sek = 14 sek.

Tidsbruk i trapperomsdør: 20 personer / 0,99 personer / sek = 20 sek.

Tidsbruk i trapperom: inntil 10 m / 0,55 m/sek = 18 sek.

Tidsbruk i ytterdør: 40 personer / 0,99 personer / sek = 40 sek

Samlet tidsbruk denne veien:  $10 + 6 + 7 + 6 + 14 + 20 + 18 + 40 = 121$  sek. (2 minutter.)

**Konklusjon.**

Som det fremgår av ovenstående overslagsberegninger vil det ta maksimalt 2 minutter å tømme bygningen fra det tidspunktet evakueringen starter eller 3 minutter fra brannen starter, selv med maksimalt antall personer i bygningen.

Nødvendig rømningstid: 3 minutter	Sikkerhetsmargin: 7 minutter
-----------------------------------	------------------------------

Tilgjengelig rømningstid: 10 minutter
---------------------------------------

## BRANNTTEKNISK VURDERING AV MILAND SKOLE, HOVEDBYGNINGEN.

### 1. Opplysninger om bygningen.

Byggår	1915.
Grunnflate	210 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3 tellende, pluss loft (kun tilleggsdel).
Byggemeldt som	Oppført før byggemelding var aktuelt.
Spesifikk brannbelastning	50 – 400 MJ/m <sup>2</sup>
Bygningsbrannklasse (fra 1985 til 1997)	2
Brannklasse (fra 1997)	2
Antall barn	Ca 60 fra 1. til 7. klasse
Antall ansatte	13
Brannalarmanlegg	Nei. Kun noen manuelle meldere.
Avstand til nærmeste bygning	> 8m
Ferdigattest	Nei
Innsattid for brannvesenet	15 minutter (heltid / deltid)

### 2. Brannlovgivningen.

I forebyggendeforskriftens § 2-1 står det bl.a.:

*"Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme."*

I samme forskrifts § 2-3 står det om rømningsveier:

*"Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning."*

*Eier skal i brannobjekt, der det er nødvendig, sørge for at rømningsveiene har et tilfredsstillende ledesystem."*

### 3. Statusrapport.

Analyse av om byggverket med nåværende bruk oppfyller sikkerhetsnivået etter dagens "utprøvde og anerkjente løsninger (preaksepterte løsninger)" i TEK og REN, (uansett oppføringstidspunkt).

I dette kapittel sammenlignes skolen med dagens preaksepterte krav i forskrift til plan- og bygningsloven med tilhørende veiledning.

	Miland skole, hovedbygget
Risikoklasse	3
Antall tellende etasjer	3
Brannklasse	2

I forhold til dagens regelverk for nye bygninger finner man følgende avvik som har betydning for brannsikkerheten:

	Dagens krav	Skolen	Merknad
Bærende hovedsystem	R60/A2-s1,d0 (A60)	Trematerialer over kjellernivå.	
Sekundære bærende bygningsdeler, etasjeskillere	R60/D-s2,d0 (B60)	Ikke 60 minutter bæreevne.	
Trappeløp	R30/D-s2,d0 (B30)	Ikke B30	
Overflate i rømningsvei	B-s1-d0 (In1)	Trolig ikke In1.	Gjelder korridorer og trapperommet
Kledning i branncelle som er rømningsvei	K10/A2-s1,d0 (K1-A)	Mye trepanel i rømningsveiene	Gjelder korridorer og trapperommet.
Utvendig kledning	B-s3-d0 (Ut1)	Trematerialer	
Branncelleinndeling	Hvert undervisningsrom med tilhørende birom, samt rømningsveier (korridorer og trapperom), ventilasjonsrom skal være egne brannceller	Det er ingen branncelleinndeling på skolen	Gjelder både vegg mellom klasserommene og mellom klasserommene og korridorene, samt mot trapperommet.
Brannmotstand i skillende konstruksjoner	EI 60/D-s2,d0 (B60)	Få brannklassifiserte konstruksjoner.	Se ovenstående merknad.
Bygningsdel som omslutter trapperom, heissjakt, og installasjonssjakter over flere plan.	EI 60/A2-s1/d0 (A60)	Ingen brannklassifiserte konstruksjoner rundt trapperommet, fra 1. etasje og opp.	
Vindu i branncellebegrensende vegg i innvendig hjørne	EI 60 /D-s2,d0 (B60)	Uklassifiserte vinduer.	Gjelder ved utgangsdør i 1. etasje.
Dør mellom branncelle og korridor	EI <sub>2</sub> 30-CS <sub>m</sub> /D-s2,d0 (B30 med terskel).	Ikke alle dører er brannklassifiserte.	
Dør mellom korridor og Tr 2	E 30-CS <sub>m</sub> ,D-s2,d0 (F30S m/terskel)	Ikke alle trapperomsdører er brannklassifiserte	
Dør til vent.rom	EI 60/D-s2,d0 (B60)	Uklassifisert dør	
Trapperom som går til kjeller	Skal ha brannluse mellom de øvrige br.cellene og trapperommet i kjelleren. Vegg EI 60/A2-s1/d0 (A60) og dør EI <sub>2</sub> 60-CS <sub>m</sub> /A2-s1,d0 (A60 m/terskel).	Ikke brannluse	

Trapperom	Tr 2, dvs. branncelle mellom den branncellen det skal rømmes fra og trapperommet.	Ikke branncelle mellom den branncellen det skal rømmes fra og trapperommet.	
Sikring av gesimskasse	Der brannceller møtes i ytterveggen skal gesimskassen brannsikres.	Ikke sikring der rom som skulle vært egne brannceller møtes i ytterveggen	
Tekniske installasjoner	Skal ikke svekke brannklassifiserte bygningsdelers brannmotstand.	Ingen tegn på brannetting rundt kanaler, kabler og rør.	
Brannsløkkeutstyr	Husbrannslange	Ikke tilstrekkelig med husbrannslanger	
Ledesystem	Krav i bygning beregnet for risikoklasse 5 og 6.	Ikke markeringslys på skolen	Selv om bygningen er i risikoklasse 3, bør det være markeringslys i rømningsveier og ledelys i trapperommet.
Antall rømningsveier	Fra enhver branncelle skal det være fri adgang til minst 2 uavhengige rømningsveier. Fra en branncelle skal det være utgang til sikkert sted eller til korridor som fører videre til minst to trapperom eller til sikkert sted.	Fra 2. etasje er det kun 1 rømningsvei.	Fra kjelleren er alternativ rømning gjennom vindu. Dette er akseptabelt, men trapp til maks. 1,0 m under vinduskarm må etableres.
Bredde i rømningsvei, inkl. dører	1,2 m	Nesten ingen rømningsdører har tilstrekkelig bredde.	I forhold til det antall personer som skal rømme, er ikke dette noe stort problem.

Vannforsyning til brannsløkking er ikke vurdert. Følgende krav gjelder:

Brannkum / hydrant bør plasseres innenfor 25-50 m fra inngangen til hovedangrepsvei. Det må være tilstrekkelig antall brannkummer / hydranter slik at alle deler av bygningen dekkes. Kapasiteten bør være minimum 50 l/sek fordelt på minst 2 uttak.

#### Sikringstiltak som ikke er krav i preaksepterte løsninger.

Det er ikke installert sikringstiltak som det ikke er krav om, bortsett fra et enkelt brannalarmanlegg med manuelle meldere.

## 4. Vurdering.

### 4.1 Tilgjengelig rømningstid.

Ut fra rommenes størrelse og den brannbelastning som er i bygningen, anslås tilgjengelig rømningstid før en brann blir livstruende for de som oppholder seg der å være minst 10 minutter.

### 4.2 Nødvendig rømningstid.

Det vil gå litt tid fra brannen starter til brannalarmanlegget utløses. Her regner man med inntil 1 minutt.

I de aktuelle lokalene er maksimal avstand til nærmeste utgang fra branncellen under 20 m.

Det legges til grunn en hastighet i rømningssituasjonen på 0,7 m/s på "flatt gulv" og 0,55 m/s i trapper. Det betyr en maksimal rømningstid på under 1 minutt etter at rømningen starter dersom man kan gå uavhengig av at det er andre som går i nærheten. Man må imidlertid legge til grunn en oppstuvning ved dørene, slik at man her legger til grunn inntil 2 minutter tømningstid for skolen når det er maksimalt antall personer til stede.

I skoler legger man til grunn at rømningen starter straks brannalarmen utløses, ved at de ansatte som er til stede gir beskjed om / sørger for evakuering straks alarmen utløses.

Samlet nødvendig rømningstid blir dermed 2 minutter fra alarm er utløst, 3 minutter fra brannen starter.

Nødvendig rømningstid: 3 minutter	Sikkerhetsmargin: 7 minutter
-----------------------------------	------------------------------

Tilgjengelig rømningstid: 10 minutter
---------------------------------------

## 5. Konklusjon.

Det er en god del avvik i hovedbygget ved Miland skole når det gjelder sikkerheten i forhold til dagens krav.

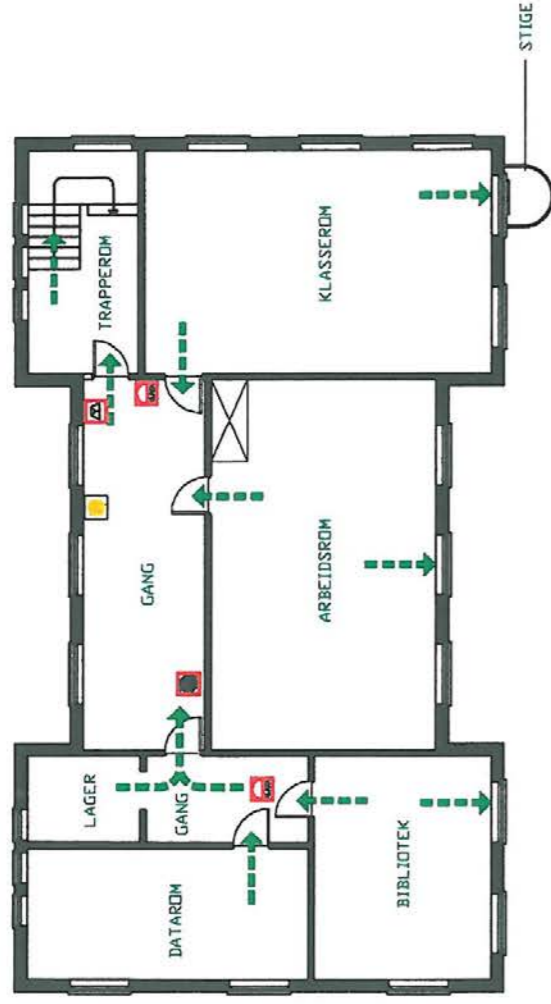
I denne rapporten legges det først og fremst vekt på personsikkerheten. Sikring av materielle verdier i form av bygning, inventar og materiell blir i mindre grad vektlagt.

Det er ikke praktisk mulig å lukke alle avvikene i bygningen. Dette gjelder spesielt de kravene som gjelder bruk av ubrennbare materialer.

Et brannalarmanlegg vil sikre en rask deteksjon / varsling av røykutvikling i bygningen, forutsatt at anlegget har detektorer i alle aktuelle rom, og at anlegget gjennomgår de tester og kontroller av sakkyndig firma som kreves. Et brannalarmanlegg har en pålitelighet på over 90 %. Brannalarmanlegget bør være knyttet opp mot brannvesenets alarmsentral.

Etter konsulentens vurdering kan brannalarmanlegget kompensere følgende avvik, jf. kap. 3 ovenfor:

## RØMNINGSPLAN 2. ETASJE, MILAN SKOLE.



**GJØR DEG KJENTI!**  
SJEKK RØMNINGSVEIENE.  
FINN BRANNKJEMMERE OG  
BRANNSLANGER.

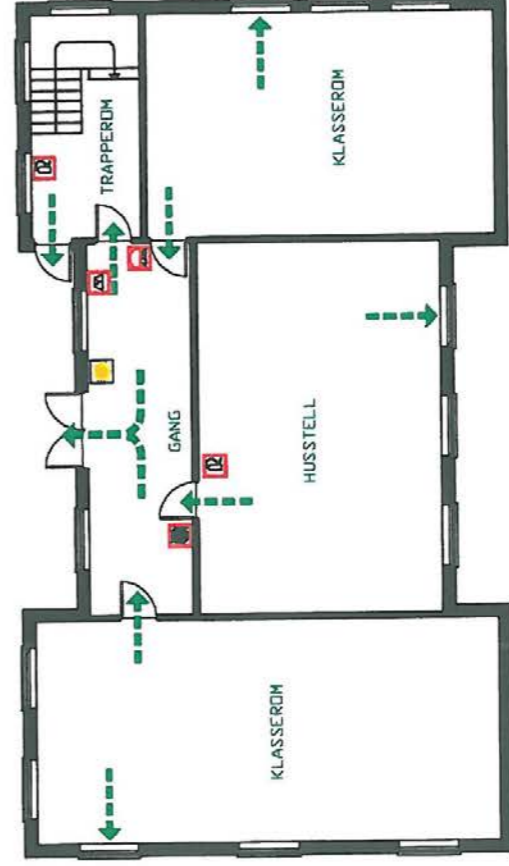
**VED BRANNVARSLING:**  
FORLAT ROMMET.  
LUKK DØRER OG FØLG  
OPPMERKET RØMNINGSVEI.

**VED BRANN I ROMMET:**  
BRUK NÆRMESTE BRANNMELDER.  
PRØV Å SLUKKE BRANNEN HVIS MULIG.  
LUKK DØRENE.

**TEGNINGSFORKLARING**



## RØMNINGSPLAN 1. ETASJE, MILAN SKOLE.



**GJØR DEG KJENTI!**  
SJEKK RØMNINGSVEIENE.  
FINN BRANNKJEMMERE OG  
BRANNSLANGER.

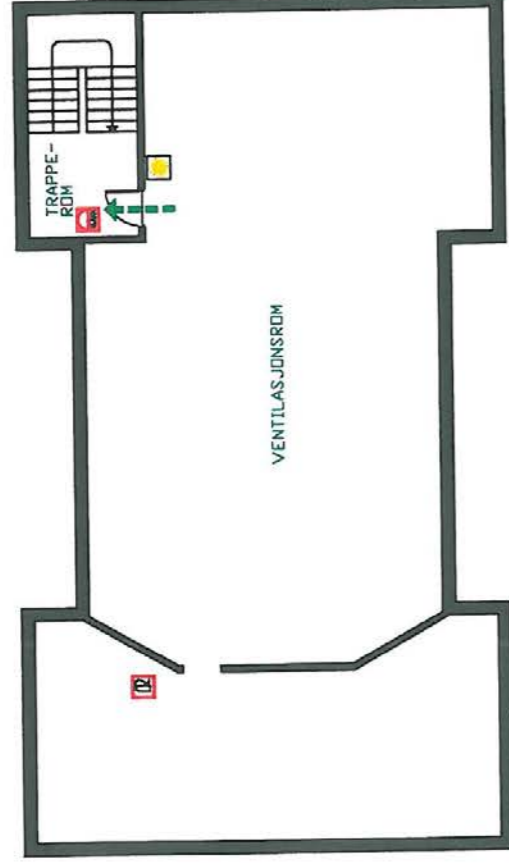
**VED BRANNVARSLING:**  
FORLAT ROMMET.  
LUKK DØRER OG FØLG  
OPPMERKET RØMNINGSVEI.

**VED BRANN I ROMMET:**  
BRUK NÆRMESTE BRANNMELDER.  
PRØV Å SLUKKE BRANNEN HVIS MULIG.  
LUKK DØRENE.

**TEGNINGSFORKLARING**



## RØMNINGSPLAN 3. ETASJE, MILAN SKOLE.



**GJØR DEG KJENTI!**  
SJEKK RØMNINGSVEIENE,  
FINN BRANNMENDERE OG  
BRANNSLANGER.

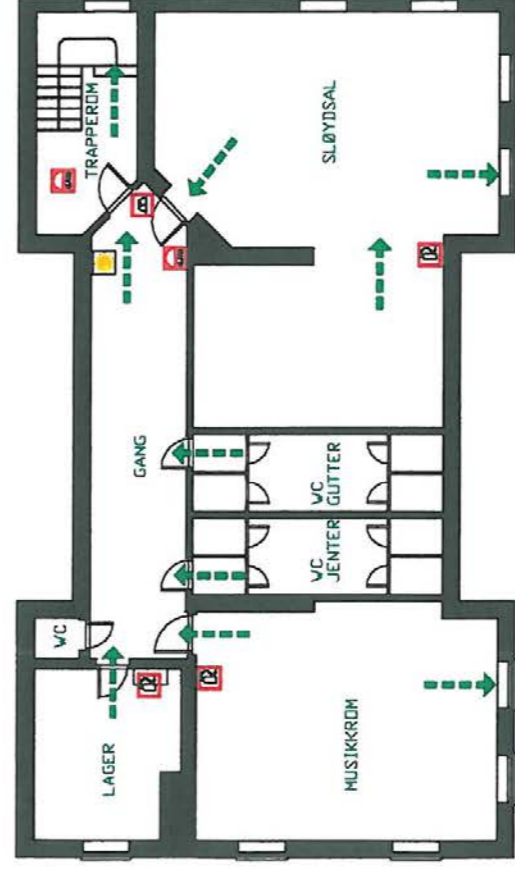
**VED BRANNVARSLING:**  
FORLAT ROMMET,  
LUKK DØRER OG FØLG  
OPPMERKET RØMNINGSVEI.

**VED BRANN I ROMMET:**  
BRUK NÆRMESTE BRANNMELDER.  
PRØV Å SLUKKE BRANNEN HVIS MULIG,  
LUKK DØRENE.

### TEGNINGSFORKLARING



## RØMNINGSPLAN KJELLER, MILAN SKOLE.



**GJØR DEG KJENTI!**  
SJEKK RØMNINGSVEIENE,  
FINN BRANNMENDERE OG  
BRANNSLANGER.

**VED BRANNVARSLING:**  
FORLAT ROMMET,  
LUKK DØRER OG FØLG  
OPPMERKET RØMNINGSVEI.

**VED BRANN I ROMMET:**  
BRUK NÆRMESTE BRANNMELDER.  
PRØV Å SLUKKE BRANNEN HVIS MULIG,  
LUKK DØRENE.

### TEGNINGSFORKLARING





1. Bærende hovedsystem som ikke tilfredsstillter kravene til A60.
2. Sekundære bærende bygningsdeler og etasjeskillere som ikke tilfredsstillter kravene til B60.
3. At trappeløpet på tross av tiltak 2 nedenfor ikke tilfredsstillter kravene til B30.
4. At kledning på vegger og i tak i rømningsveier ikke tilfredsstillter kravene til K1-A.
5. Utvendig kledning i trematerialer.
6. Mangelfull branncelleinndeling mellom klasserommene og mellom klasserom og korridor.
7. At konstruksjoner rundt trapperommet ikke tilfredsstillter A60.
8. At det ikke er brannklassifiserte vinduer i vegg som skulle vært branncellebegrensende i innvendig hjørne.
9. At det ikke er brannsluse mot trapperommet i kjelleren.
10. At det ikke er egen branncelle mellom den branncellen det rømmes fra og trapperommet
11. Mangelfull sikring av gesimskasse.
12. At ikke rom for varig opphold i 2. etasje har 2 forskriftsmessige rømningsveier.
13. Mangelfull bredde i rømningsvei, inkl. dører.

Følgende tiltak bør gjennomføres i skolebygningen, kombinert med brannalarmanlegg i kategori 2 med direkte varsling til brannvesen, i prioritert rekkefølge:

1. Overflater i rømningsvei (ganger og trapperom) males / lakkas med brannhemmende maling / lakk.
2. Kle undersiden av trappeløpene med K1-A (inntrinn / opptrinn).
3. Markeringslys i rømningsveier og ledelys i trapperommet.
4. Alle dører mot trapperommet skal være B30 og selvluukkende.
5. Etablere trapp ved rømningsvinduer i kjelleren, til maks. 1,0 m under vinduskarmen.
6. Oppgraderer vegger mot trapperom til minst B30, helst B60.
7. Oppgraderer ventilasjonsrommet til egen branncelle, med vegger / etasjeskiller B60 og dør B60.
8. Etasjeskillere forsøkes oppgradert til B60.
9. Branntette rundt gjennomføringer av branncellebegrensende vegger og etasjeskillere.

Generelt anbefales det en gjennomgang av bruken av de enkelte rommene i skolen, og at det evt. foretas en endring, slik at elevene oppholder seg mest mulig i 1. etasje og kjeller, og minst mulig i 2. etasje.

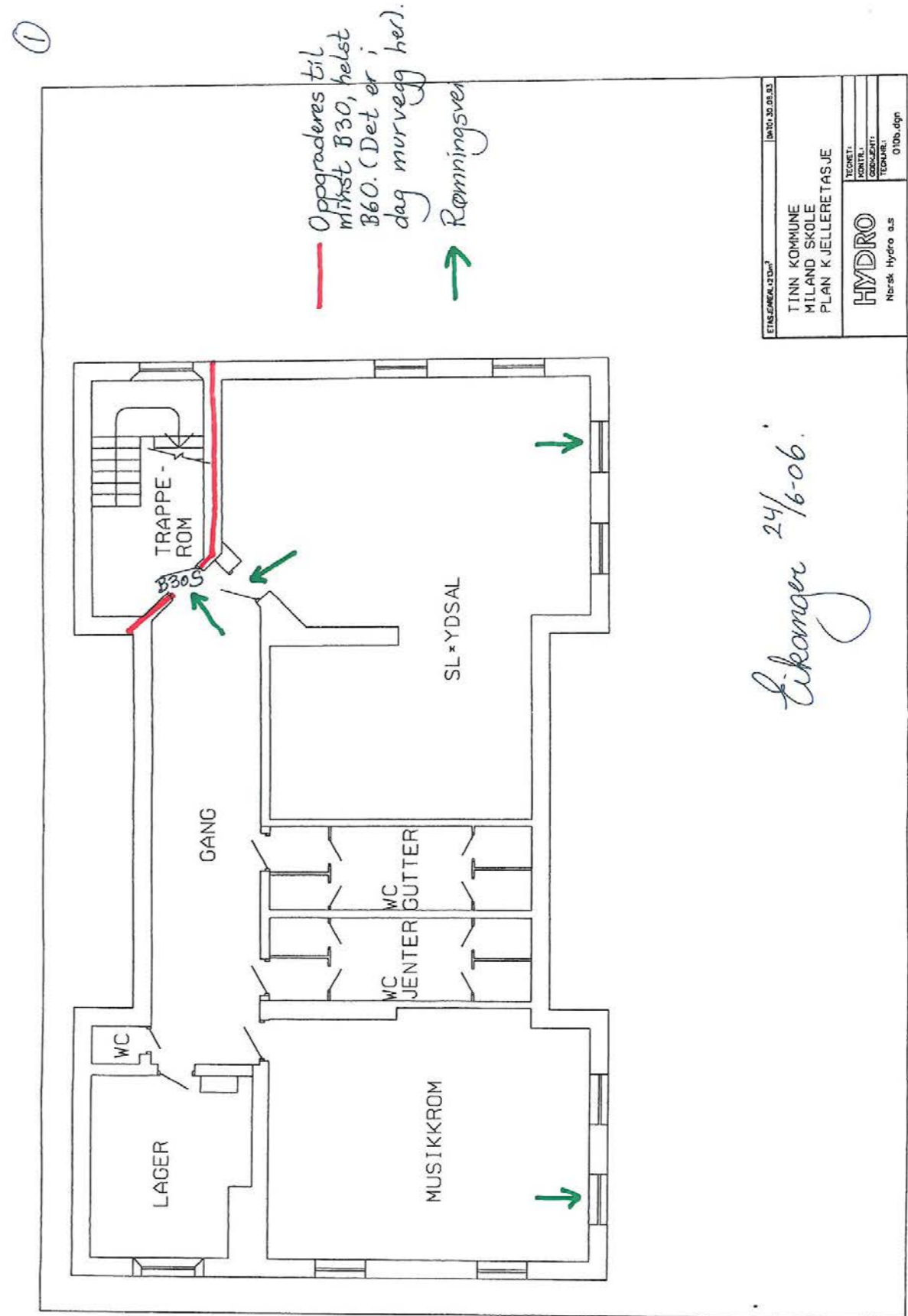
I "Konsekvens- og risikoanalyse hovedbygget ved Miland skole", datert 24.06.06, er det ved hjelp av analyse vist at sikkerheten i skolen blir tilfredsstillende ved en kombinasjon av de 9 ovenstående tiltakene, samt installering av brannalarmanlegg i kategori 2, med direkte varsling til brannvesen.

Egersund, 23. juni 2006.

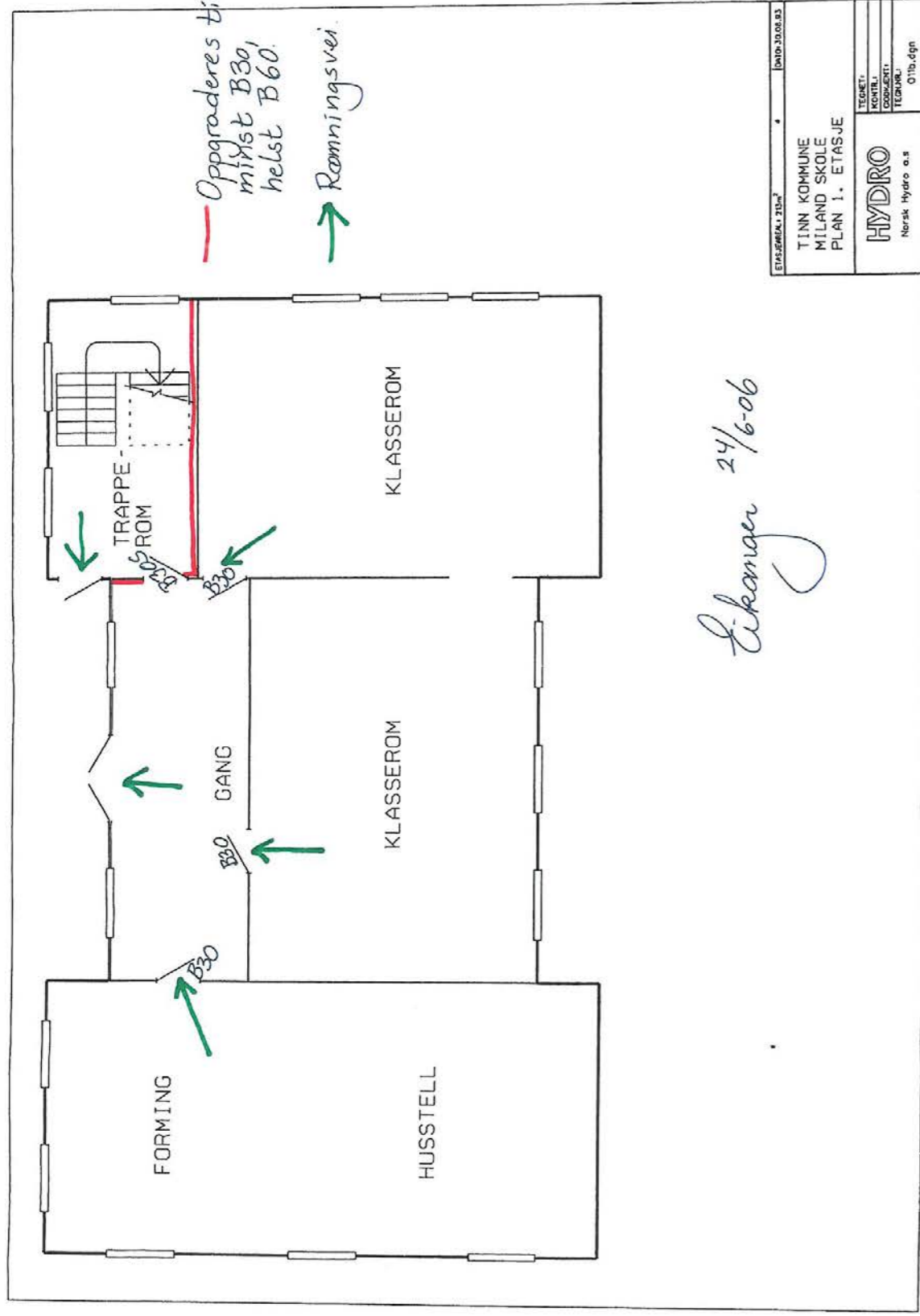
*Eikanger*  
Magne Eikanger

Vedlegg:

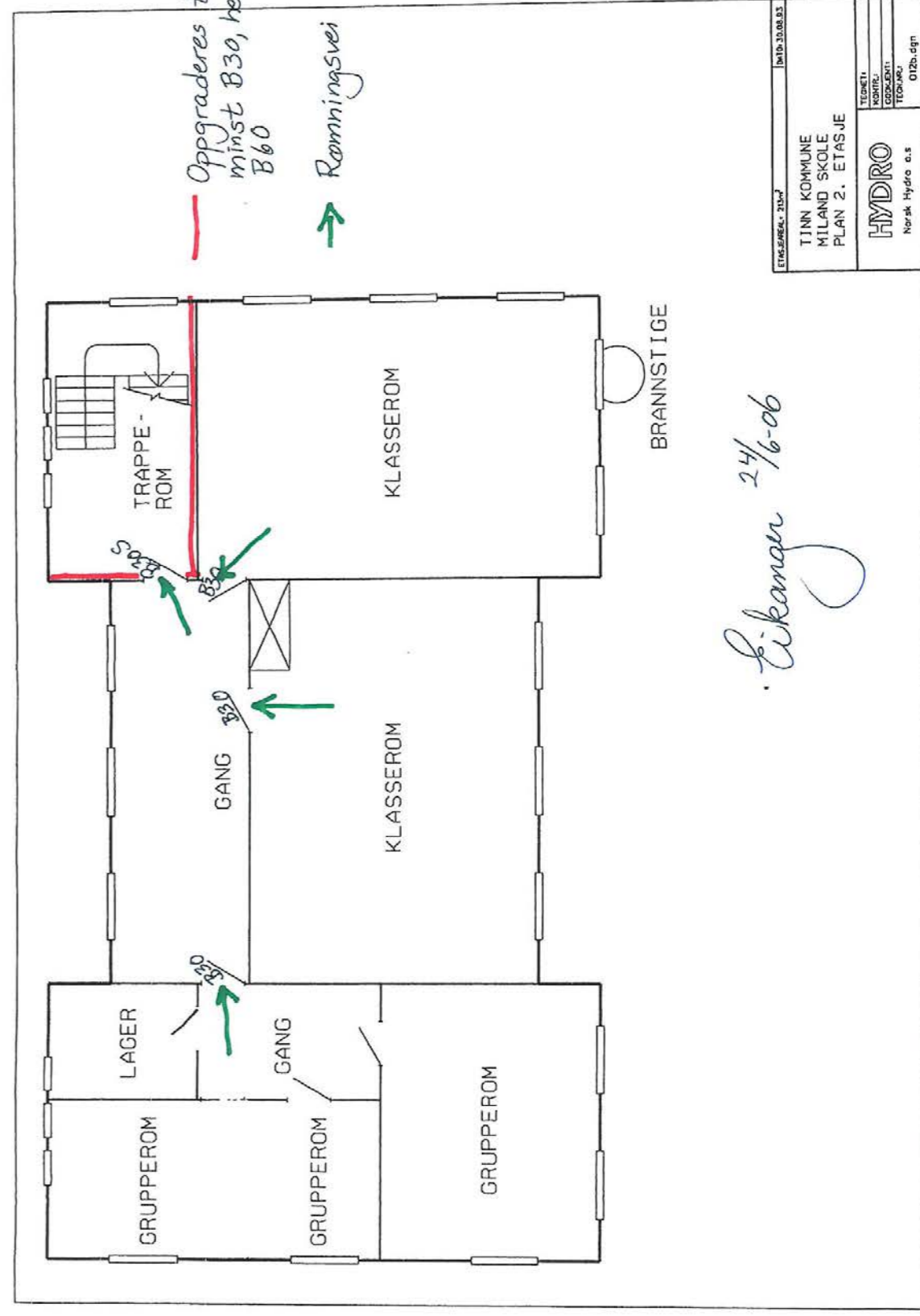
1. Plantegning av kjeller påført branntekniske tiltak
2. Plantegning av 1. etasje påført branntekniske tiltak
3. Plantegning av 2. etasje påført branntekniske tiltak
4. Plantegning av 3. etasje (loft) påført branntekniske tiltak



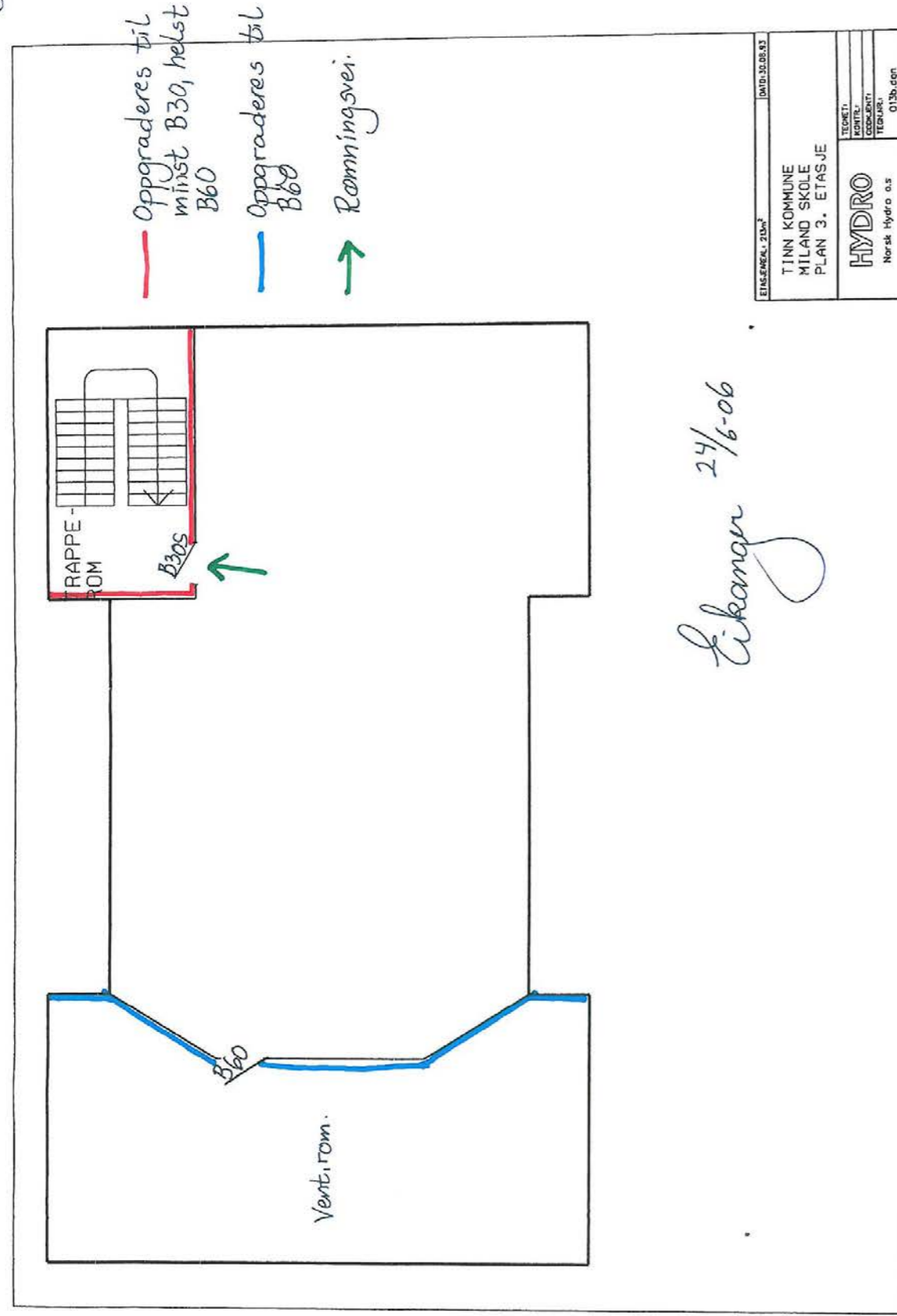
②



③



⑨



# Nabolagsprofil

Milandvegen 58 - Nabolaget Miland - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



## Offentlig transport

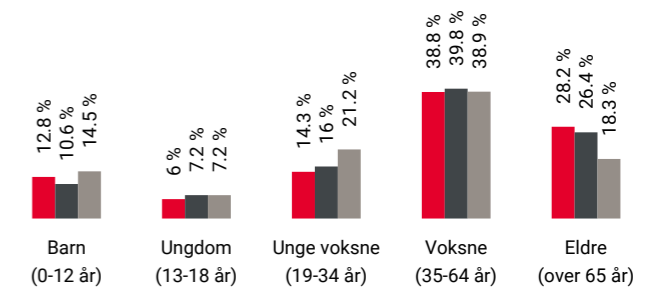
Miland indre 1 min 0.1 km  
Linje 209

## Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.)	12 min
175 elever, 13 klasser	10.2 km
Atrå barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	13 min
182 elever, 13 klasser	13.2 km
Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
116 elever, 8 klasser	9.3 km
Rjukan videregående skole	16 min
215 elever, 15 klasser	12.3 km
Notodden videregående skole	56 min
515 elever	63.3 km

- Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 94/100
- Kvalitet på skolene**  
Bra 74/100
- Naboskapet**  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Miland	575	343
Tinn kommune	5 512	3 671
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Øverland barnehage (1-5 år)	9 min
32 barn	8.1 km
Dale Bakhus barnehage (1-5 år)	9 min
25 barn	8.4 km
Skibakkesletta barnehage (1-5 år)	11 min
47 barn	9.8 km

## Dagligvare

Kiwi Rjukan	10 min
PostNord, søndagsåpent	8.9 km
Spar Rjukan	11 min
Søndagsåpent	9.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

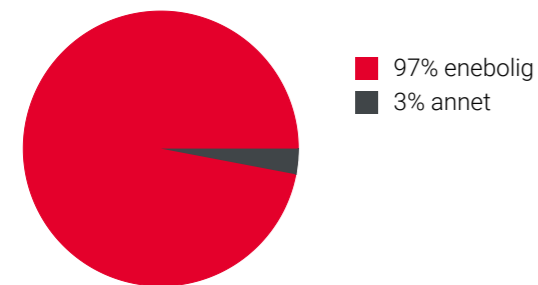
**Trafikk**  
Lite trafikk 90/100

**Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

## Sport

- Miland aktivitetsområde  
Ballspill, fotball  
4 min 0.3 km
- Roll aktivitetsområde - Fotballbane  
Fotball  
5 min 3.4 km
- Rjukanbadet/Trimrom  
13 min

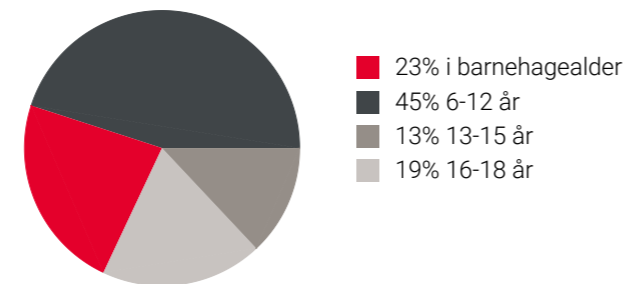
## Boligmasse



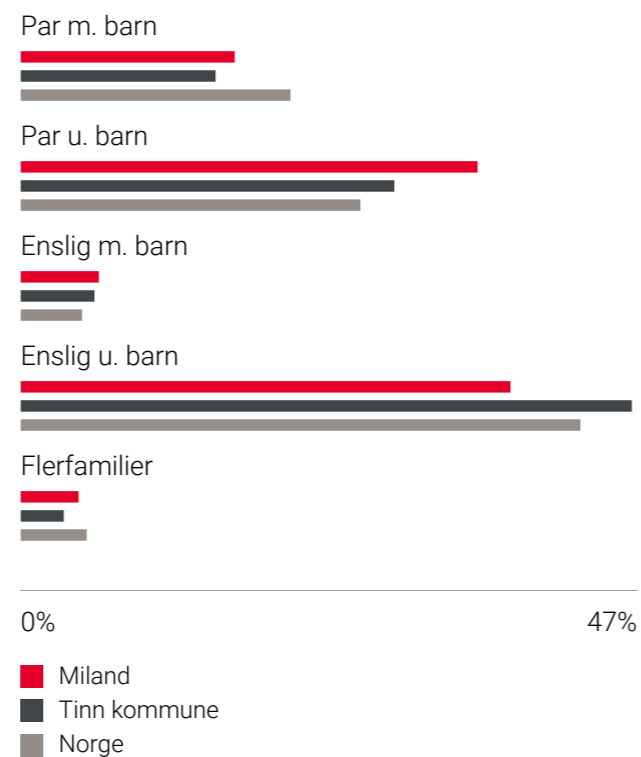
## Varer/Tjenester

- Handelshuset Rjukan 14 min
- Vitusapotek Rjukan 14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

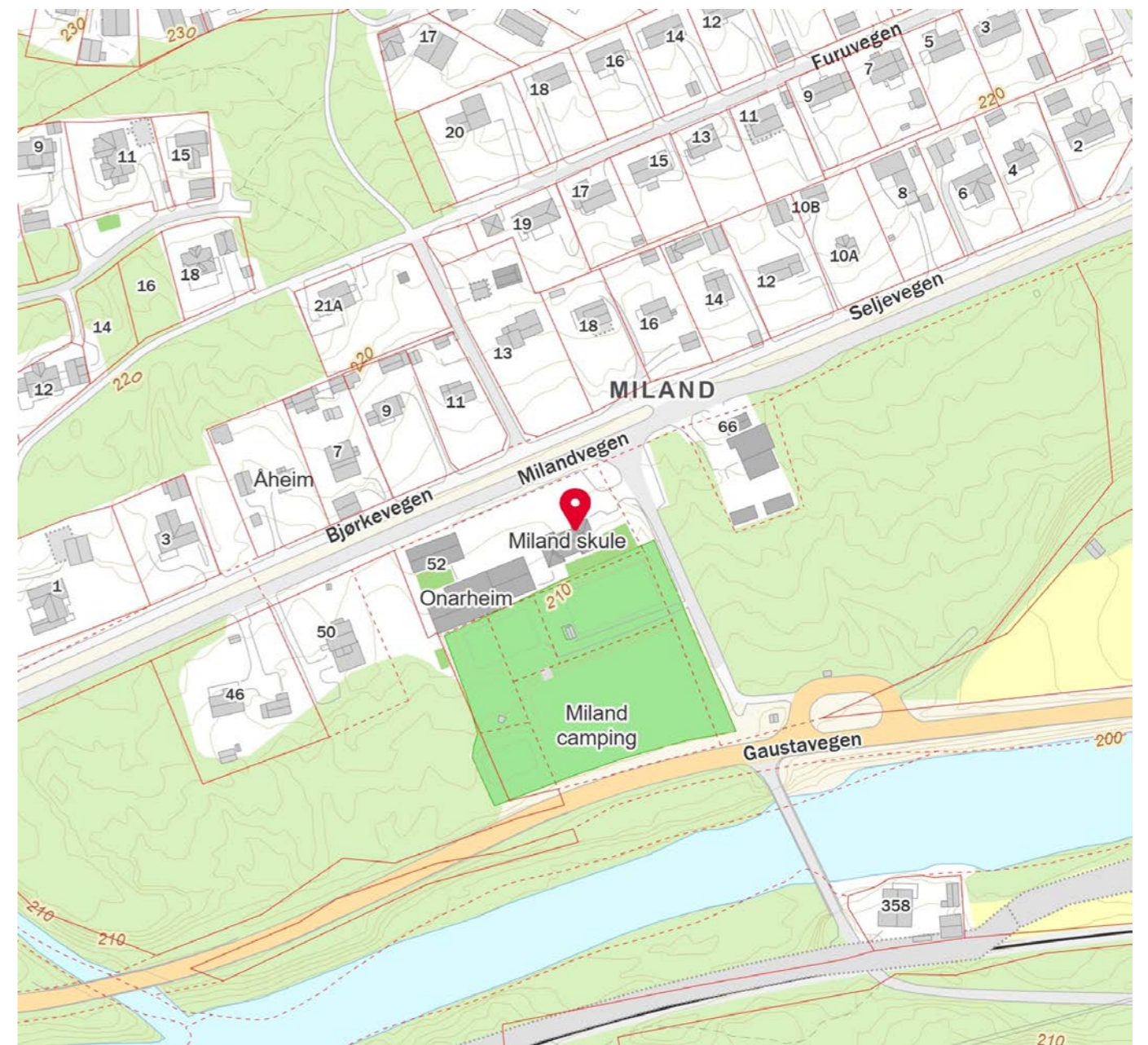
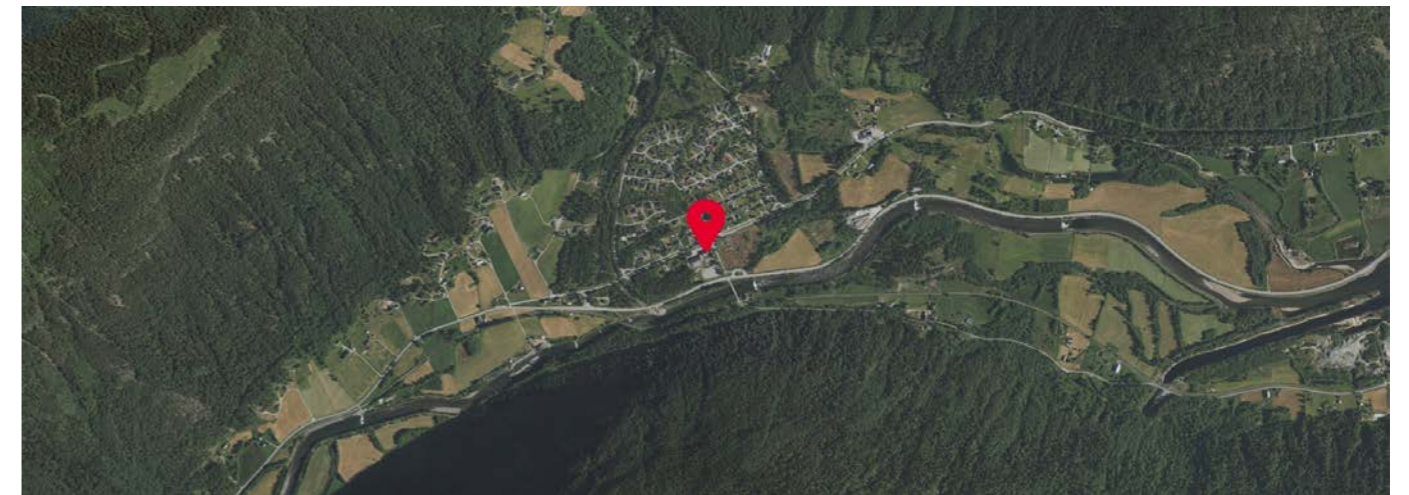


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



## VEDTEKTER FOR SAMEIET MILANDTUNET

### Gnr. 114, bnr. 19 i TINN

For sameiet i eiendommen Milandvegen 54-58 på Miland, gnr. 114 bnr. 19 i Tinn, gjelder følgende vedtekter:

#### § 1. SAMEIETS NAVN.

Sameiets navn er Sameiet Milandtunet.

#### § 2 EIENDOMMENS GRUNNBOKBETEGNELSE.

Eiendommens grunnbokbetegnelse er gnr. 114 bnr. 19 i Tinn.

#### § 3 EIERSEKSJONER.

Sameiet består av 3 eierseksjoner som alle er næringsseksjoner. Hver seksjonseier har eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen i tråd med tinglyst tegning.

Areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, angis som fellesareal for parkering/uteområde. Hver seksjon har stemmevekt etter sameiebrøk på sameiermøtet.

#### § 4 SAMEIERMØTER.

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Sameiermøtet avholdes etter reglene i lov om Eierseksjoner.

Styret innkaller til sameiermøte som holdes minst en gang hvert år.

#### § 5 STYRET.

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer. Styret skal dessuten ha to varamedlemmer.

Styret velges for ett år av gangen av sameiermøtet.

Styreleder og nestleder velges av sameiermøtet for ett år av gangen blant de tre valgte styremedlemmene.

#### § 6 SIGNATUR OG PROKURA

Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder eventuelt fungerende styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan meddele prokura.

#### § 7 FORRETNINGSFØRER.

Sameiermøtet avgjør om sameiet skal ha forretningsfører.

#### § 8 PANTERETT.

Den enkelte seksjonseier har kun ansvar for pant og panterett iht. den spesifikke seksjon i tråd med tinglyst tegning. Det er ikke behov for pant eller panterett på fellesareal.

#### § 9 SAMEIETS INNTEKTER OG UTGIFTER.

Sameiet dekker sameiets utgifter og mottar dens inntekter knyttet til fellesarealer.

Det opprettes egen driftskonto som disponeres av sameiermøtet ved styret.

#### § 10 FORSIKRING.

Den enkelte seksjonseier forsikrer selv sitt bygg slik at disse til enhver tid er fullverdig forsikret.

#### § 11 FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ingen forkjøpsrett ved salg av eierseksjoner.

#### § 12 UTLEIE

Seksjoner godkjenner selv utleie, men i den grad fellesareal blir berørt så krever forholdet samtykke.

Saksbehandlingen skal håndteres uten unødig opphold.

#### § 13 UTVENDIG VEDLIKEHOLD AV TOMT

Ansvar for vedlikehold inkludert etablering av lading for elektriske biler på sameiets fellesareal har sameiet. Hver seksjon har stemmevekt etter sameiebrøk på sameiermøtet.

Dersom disse ikke blir enige om fordeling av vedlikeholdsarbeidene, fastsetter styret fordelingen.

#### § 14 PARKERINGSAREALER.

Hver eierseksjon får tildelt faste parkeringsplasser på eiendommens utvendige fellesareal. Øvrige parkeringsplasser er til felles benyttelse av seksjonseierne. Dersom disse ikke blir enige om bruk av felles parkeringsplasser, fastsetter styret fordelingen.

#### § 15 KOMMUNALE SKATTER OG AVGIFTER, STRØMUTGIFTER

Kommunale skatter og avgifter samt strømavgifter for hver seksjons bruksenhet dekkes av den enkelte seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier kan installere vannmåler i sin bruksenhet hvis det lar seg gjøre.

#### § 16 OPPRYDDING.

Alle seksjonseierne har plikt til å holde det ryddig forsvarlig opp etter seg på fellesareal/uteområde etter bruk.

#### § 17 GODKJENNING AV NY SEKSJONSEIER.

Ved overdragelse av en eierseksjon skal den nye eieren godkjennes av styret.

Godkjennelse kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn.

§ 18 IKRAFTTREDELSESTIDSPUNKT.

Disse vedtektene gjelder fra det tidspunktet de er vedtatt av sameiemøtet.



Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen.

Hilsen Servicetorget

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN  
 Gårdsnummer: 114  
 Bruksnummer: 19  
 Festenummer:  
 Seksjonsnummer: 3

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.08.2024 kl. 12:22  
 Produsert av: Gunhild Geirsta - 0826 Tinn  
 Attestert av: Tinn kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 13.05.2024  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Sameiebrøk: 481 / 1566 i matrikkelenhet 114 / 19  
 Formål seksjon: Næringsseksjon

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		864963552	TINN KOMMUNE		Postboks 14 3661 RJUKAN	1 / 1

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

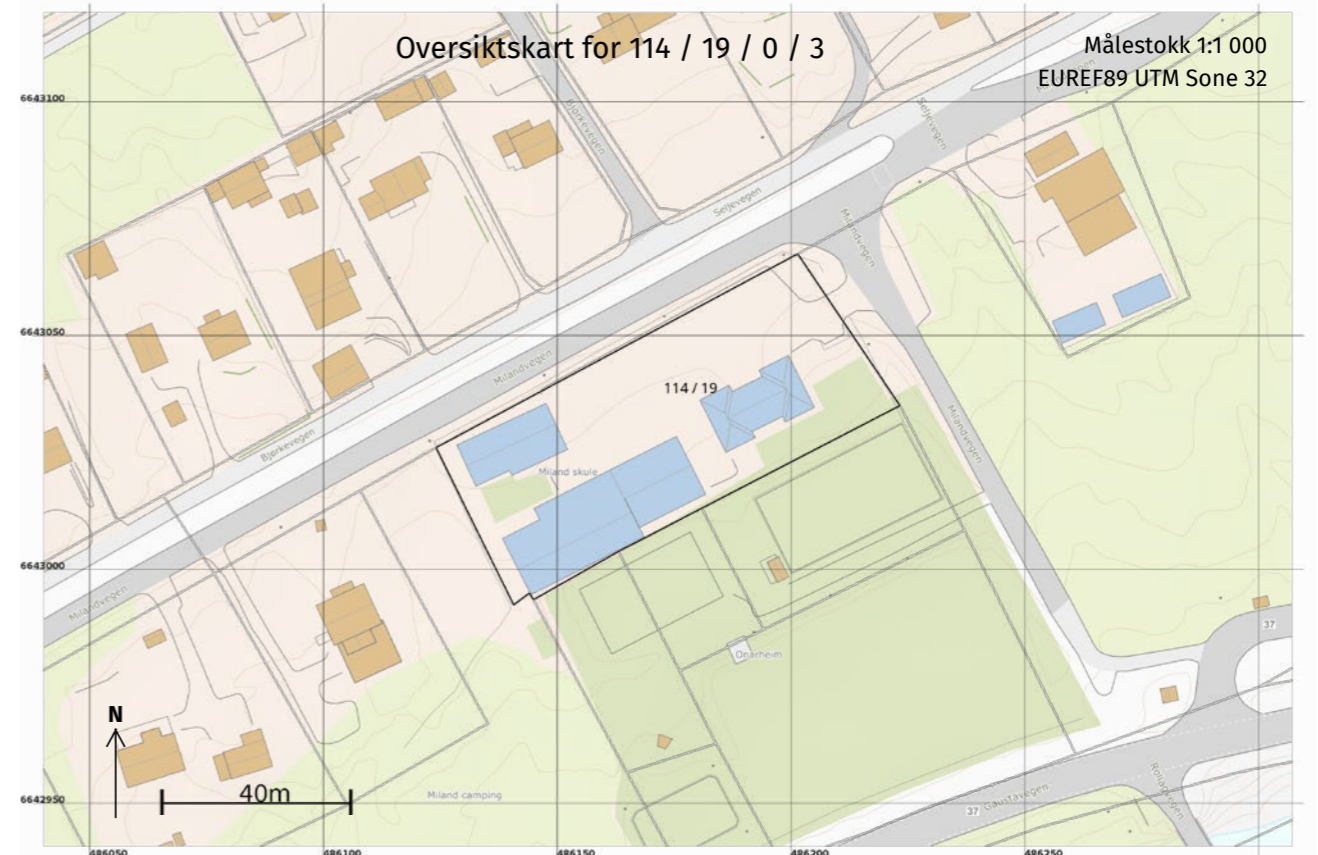
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Seksjonering			15.04.2024				Tinglyst		15.05.2024	0826gvm		06.05.2024
Seksjonering			2024/1009				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Etablert/Endret	4026 - 114/19				
							Etablert/Endret	4026 - 114/19/0/1				
							Etablert/Endret	4026 - 114/19/0/2				
							Etablert/Endret	4026 - 114/19/0/3				

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningssnr:</b> 165 874 986	Bebyggd areal: 0	Ant. boliger: 0	<b>Datoer</b>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 0	Rammetillatelse:
<b>Repr.punkt:</b> Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: 0	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6643035 Øst: 486194	Bruksareal totalt: 0	Avløp: 0	Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Barneskole	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningssstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal: 0		
Energikilder:	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming:			

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2615 Milandvegen 58		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	114/19/0/3





## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 114, Bruksnummer 19, Seksjonsnummer 3 i 4026 TINN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 08.01.2025 kl. 14.37  
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 08.01.2025 kl. 14.37

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Milandvegen 58**  
Gatenr: **2615**  
Kommune: **TINN**  
Postkrets: **3658 MILAND**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

1923/900067-1/33 16.08.1923 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
**TINN KOMMUNE**  
ORG.NR: 864 963 552  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1794982-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Heftelser i eiendomsrett:

2024/1794982-1/200 12.08.2024 **PANTEDOKUMENT**  
10:32  
Beløp: NOK 6 000 000  
Panthaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS  
ORG.NR: 990 997 810  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2025/25031-1/200 08.01.2025 **\*\* TRANSPORT**  
14:08  
FRA: NYBOLIGMEGLING AS  
ORG.NR: 933 356 248  
TIL: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS  
ORG.NR: 990 997 810

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1794982-2/200 12.08.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN  
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS  
ORG.NR: 990 997 810  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/25031-1/200 08.01.2025 **\*\* TRANSPORT**  
14:08

FRA: NYBOLIGMEGLING AS  
ORG.NR: 933 356 248  
TIL: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS  
ORG.NR: 990 997 810  
ELEKTRONISK INNSENDT

### GRUNNDATA

2024/1430178-1/200 13.05.2024 **SEKSJONERING**  
21:00

Opprettet seksjoner:  
SNR: 3  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 481/1566

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## REGULERINGSPLAN MILAND

## REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser. I områdene B4 og B5 skal bygningene plasseres som vist på plankartet.

§2 Områder for småhusbebyggelse (B1, B2, B3, B4, B6, B9).

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b) Bygningens grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 20 prosent av tomtens nettoareal.
- c) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje.

Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 kvadratmeter og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasje kan også oppføres med langvegg i reguleringsgrense mot veg.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggenmeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasjer skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

- d) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- e) Bygningene i felt B4 og B5 skal ha møteretning som vist på planen.
- f) Bygninger kan plasseres med vindusløs vegg inntil 1 m fra nabogrense forutsatt at avstanden til nærmeste bygning ikke blir mindre enn 8 m.

§4 Områder for konsentrert bebyggelse (B7, B8). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. For øvrig må det for hvert av feltene utarbeides bebyggelsesplaner/ reguleringsplaner med reguleringsbestemmelser.

§5 Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg - E

- a) Forretningsbygg skal oppføres som vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Hver bedrift skal på egen brunn ha plass for parkering samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

#### §6 Friområder F1, F2, F3, F4

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. garderobebelegg med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

#### §7 Fellesbestemmelser

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig grad
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær og busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Godkjent ved Fylkesmannens skriv av 27.9.77.



# Tinn kommune

Gnr.114 bnr.19, Milandvegen 52 og 58, 3658 Miland

#### Reguleringsplan:

ID: 4202

Navn: Endring Miland

[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4026/gl\\_planarkiv.aspx?planid=4202](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=4202)

Formål: Offentlig bebyggelse

#### Kommunedelplan:

ID: 3200

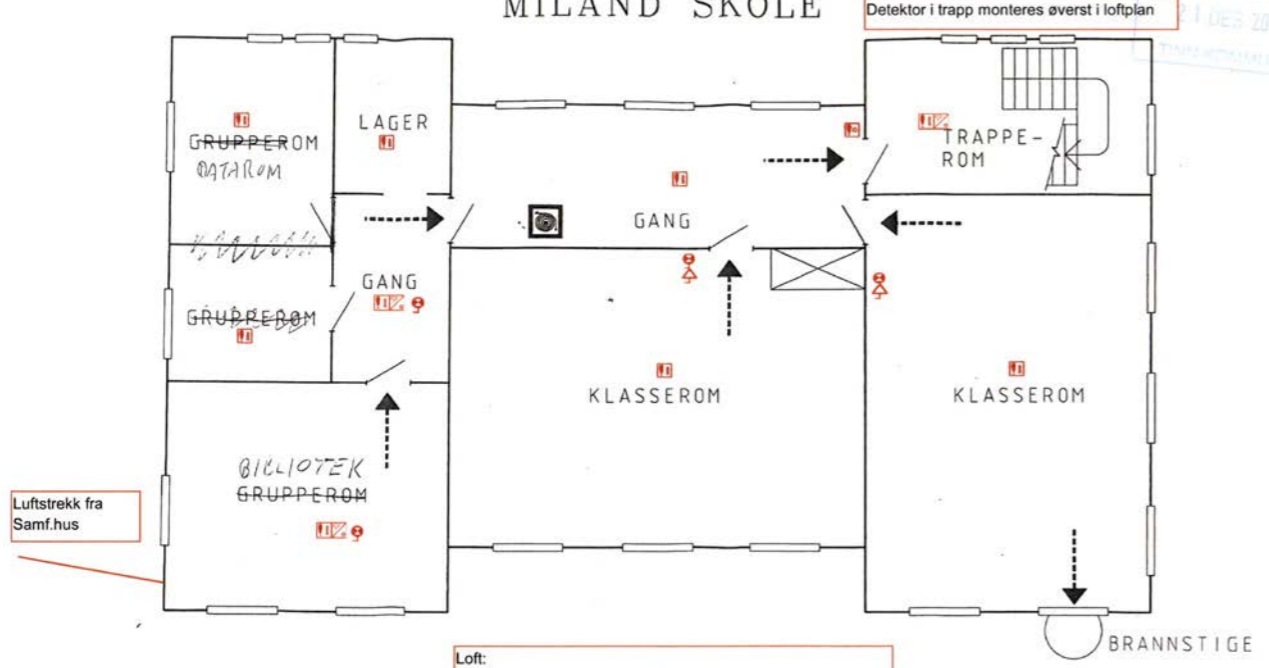
Navn: Kommunedelplan Vestfjorddalen

[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4026/gl\\_planarkiv.aspx?planid=3200](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4026/gl_planarkiv.aspx?planid=3200)

Hilsen Servicetorget

# RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE

MOTTATT  
21 DES 2017  
TIL SAMF. HUS



Luftstrekk fra Samf.hus

Loft:  
Det monteres 4 stk røykdetektor på loft. En detektor utstyres med sokkelsummer.

### TEGningsforklaring

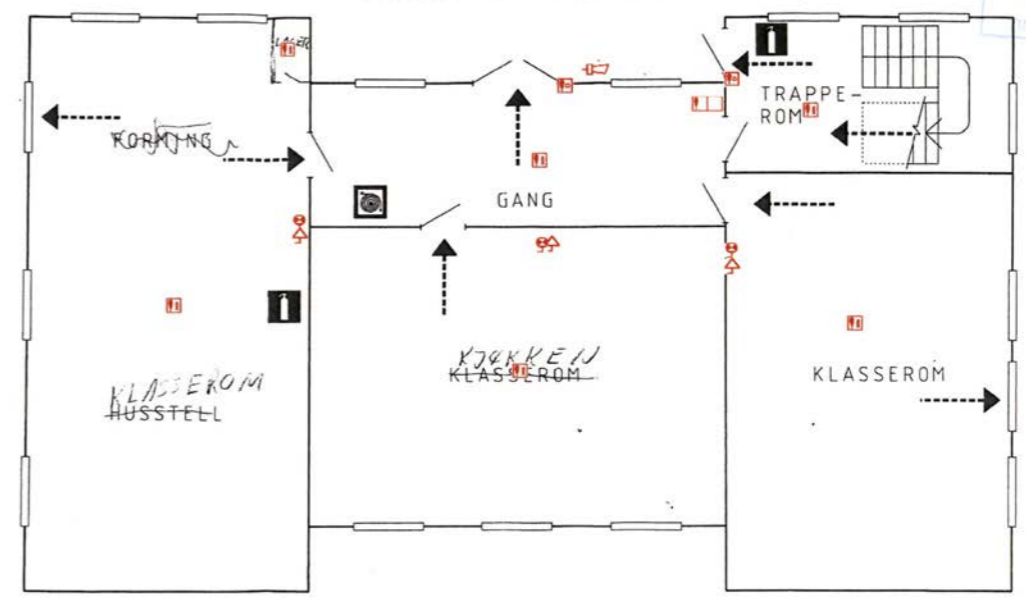
- GJØR DEG KJENT!**  
Sjekk rømningsveiene, finn brannmeldere og brannslanger.
- VED BRANNVARSLING:**  
Forlot rommet, lukk dører og følg oppmerket rømningsvei.
- VED BRANN I ROMMET:**  
Bruk nærmeste brannmelder. Prøv å slukke brannen hvis mulig. Lukk dørene.

- > RØMNINGSVEI
- HER ER DU
- BRANNSLANGE

E.L.

# RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE

MOTTATT  
21 DES 2017  
TIL SAMF. HUS



**GJØR DEG KJENT!**  
Sjekk rømningsveiene, finn brannmeldere og brannslanger.

**VED BRANNVARSLING:**  
Forlot rommet, lukk dører og følg oppmerket rømningsvei.

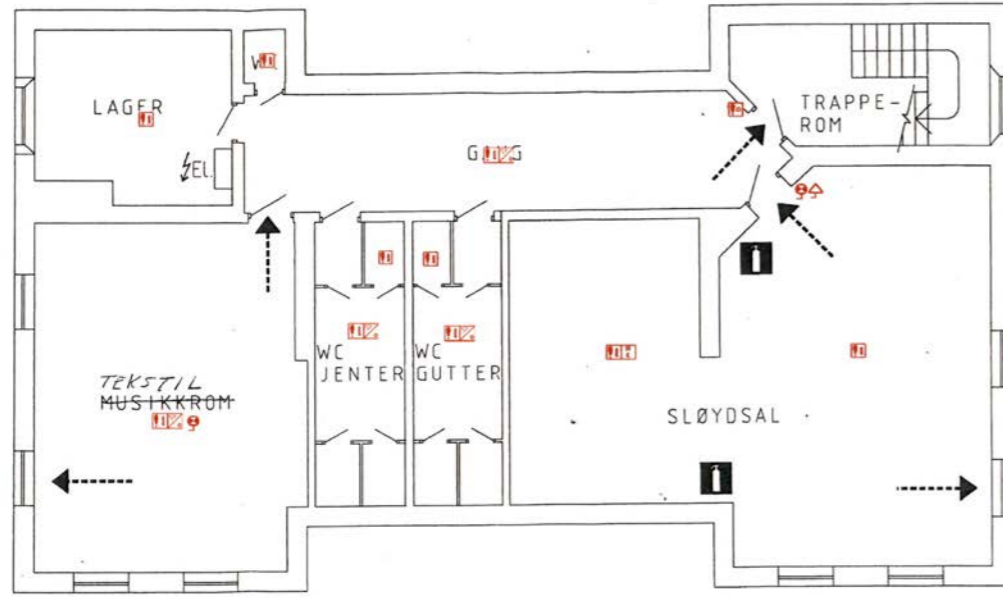
**VED BRANN I ROMMET:**  
Bruk nærmeste brannmelder. Prøv å slukke brannen hvis mulig. Lukk dørene.

- ### TEGningsforklaring
- > RØMNINGSVEI
  - HER ER DU
  - HANDSLUKKEAPPARAT
  - BRANNSLANGE

2

TEGNET: Teju

# RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE



NOTISAT  
21.05.2017  
TRUKKOLLEGEN

### TEGNINGSFORKLARING

- > RØMNINGSVEI
- HER ER DU
- HANDSLUKKEAPPARAT

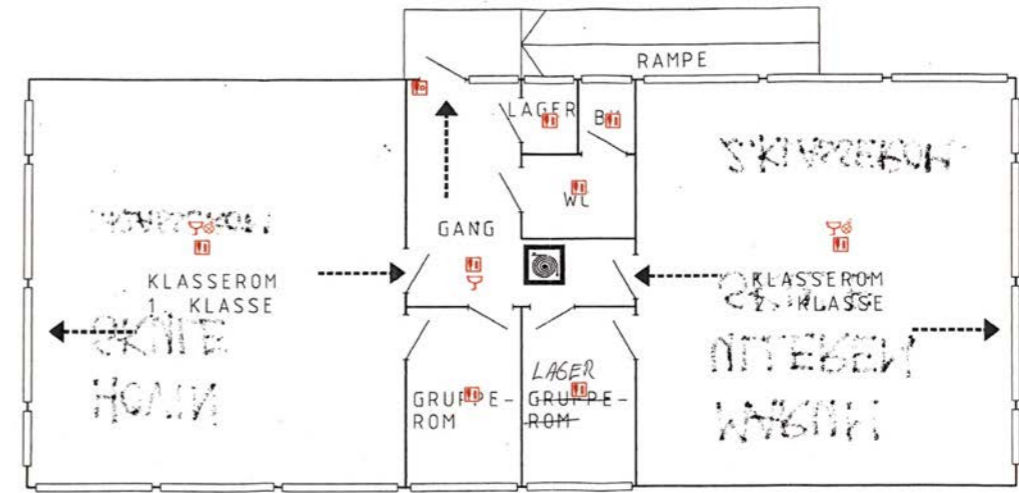
**GJØR DEG KJENT!**  
Sjekk rømningsveiene, finn brannmeldere og brannslanger.

**VED BRANNVARSLING:**  
Forlat rommet, lukk dører og følg oppmerket rømningsvei.

**VED BRANN I ROMMET:**  
Bruk nærmeste brannmelder. Prøv å slukke brannen hvis mulig. Lukk dørene.

TEGNET: Tola

# RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE, "VALHALL"



NOTISAT  
21.05.2017  
TRUKKOLLEGEN

2 stk røykdetektor monteres på loft.

### TEGNINGSFORKLARING

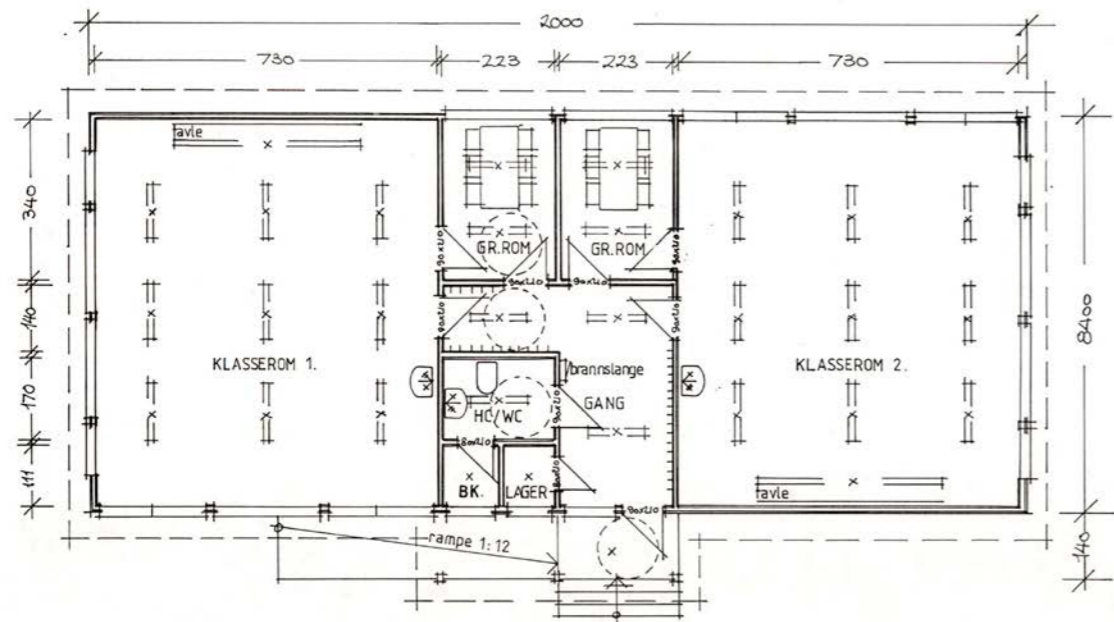
- > RØMNINGSVEI
- HER ER DU
- BRANNSLANGE

**GJØR DEG KJENT!**  
Sjekk rømningsveiene, finn brannmeldere og brannslanger.

**VED BRANNVARSLING:**  
Forlat rommet, lukk dører og følg oppmerket rømningsvei.

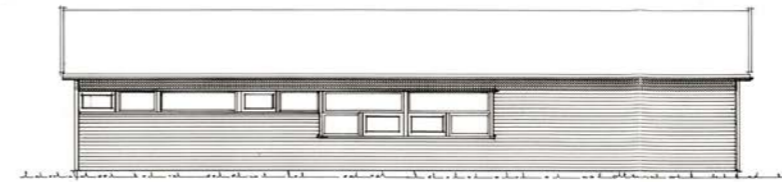
**VED BRANN I ROMMET:**  
Bruk nærmeste brannmelder. Prøv å slukke brannen hvis mulig. Lukk dørene.

TEGNET: Tola

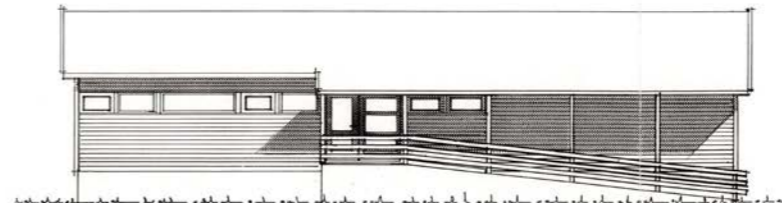


PLAN

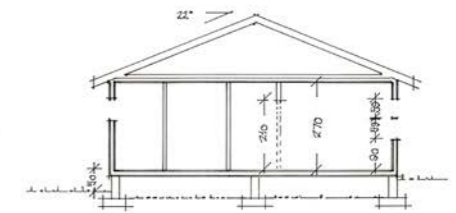
MILAND SKOLE - TINN		
PAVILJONG M/KLASSEROM		
18.07.90	1:100	900701
ARK. HANS DAHL		



FASADE NORD



FASADE SYD

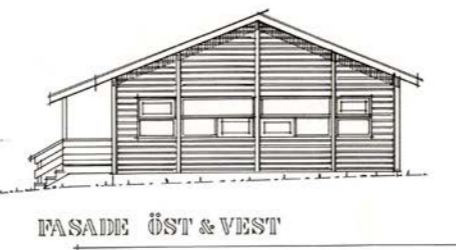
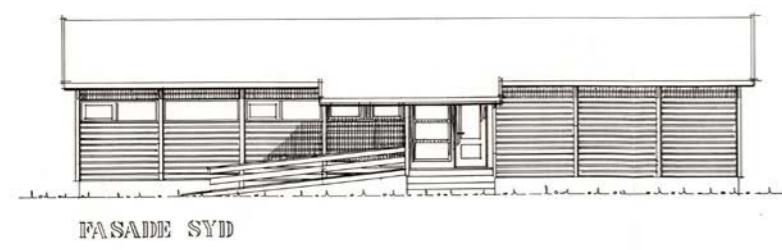
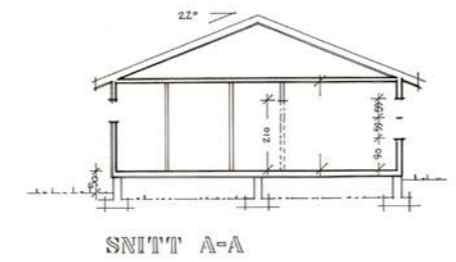
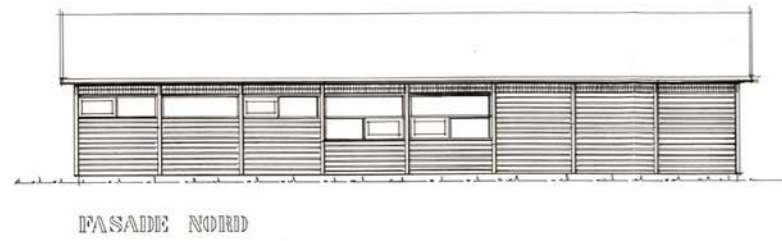


SNITT A-A



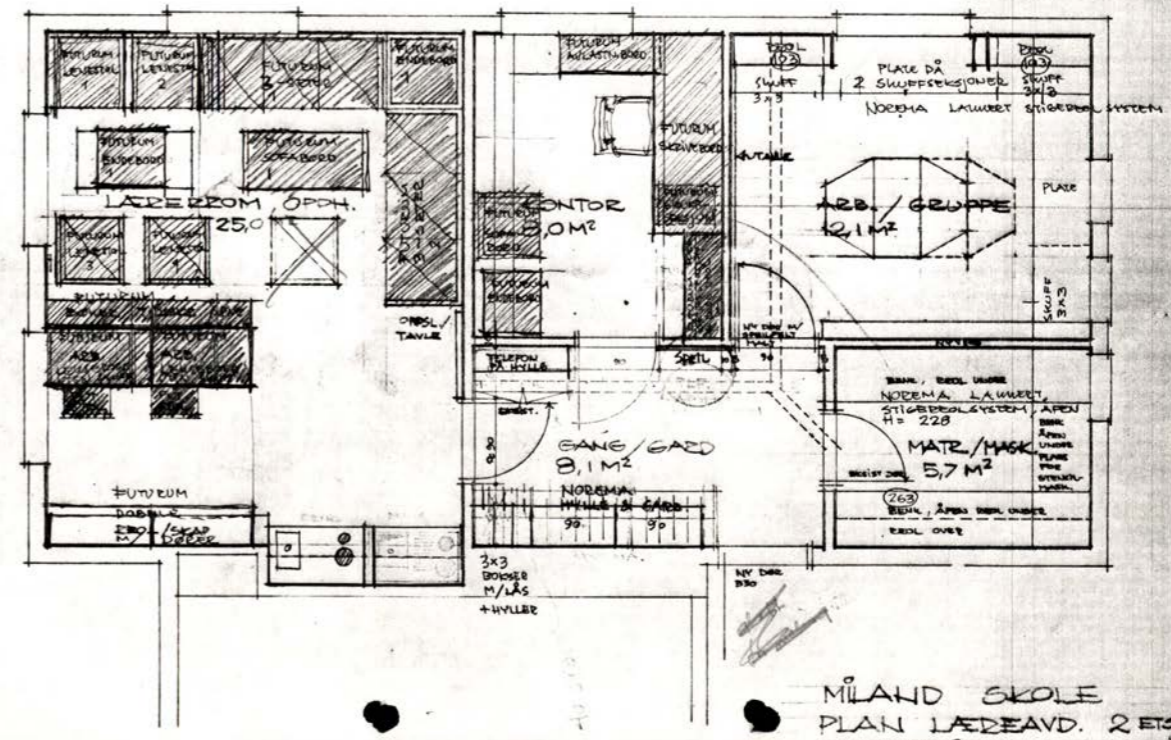
FASADE ÖST & VEST

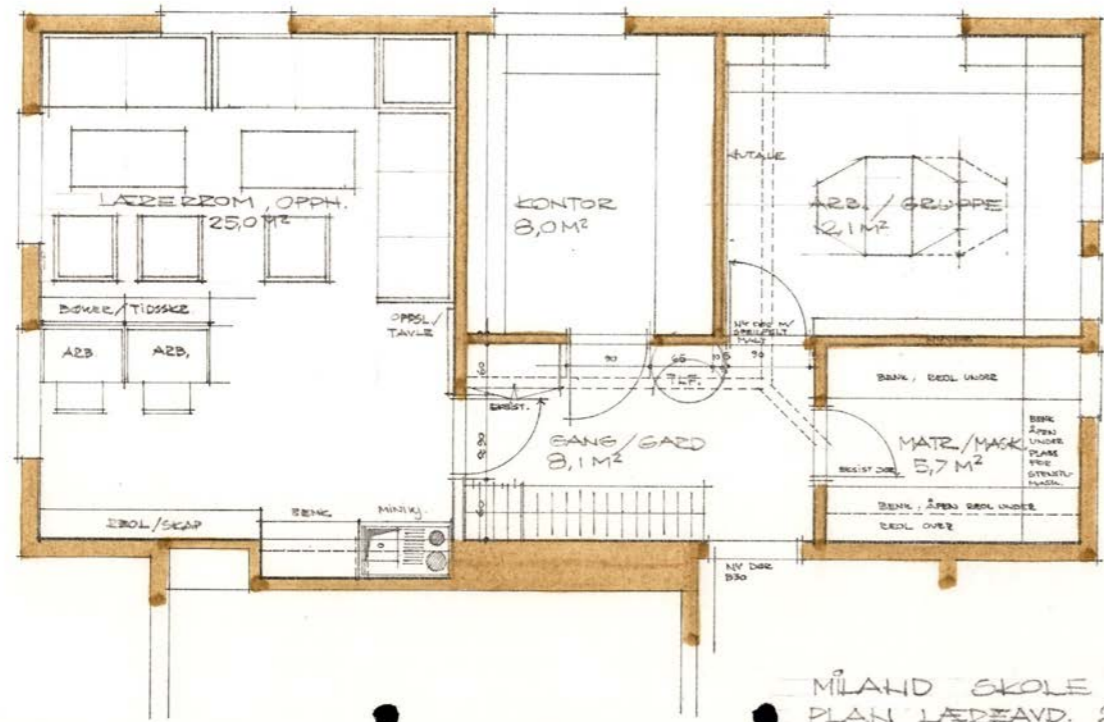
2A	FÖRLENGELSE RAMPE - TAKOVERBYGG	8.1.91	hd
1A	SPELVENDING - RAMPE / INNGANGSPARTI / WC / LAGER / BK	26.10.90	hd
INDEX	REVISJON	DATE	SIGN
MILAND SKOLE - TINN			
PAVILJONG M/KLASSEROM			
18.07.90	1:100	900702	
ARK. HANS DAHL			



MILAND SKOLE - TINN		
PAVILJONG M/KLASSEROM		
18.07.90	1:100	900702
ARK. HANS DAHL		

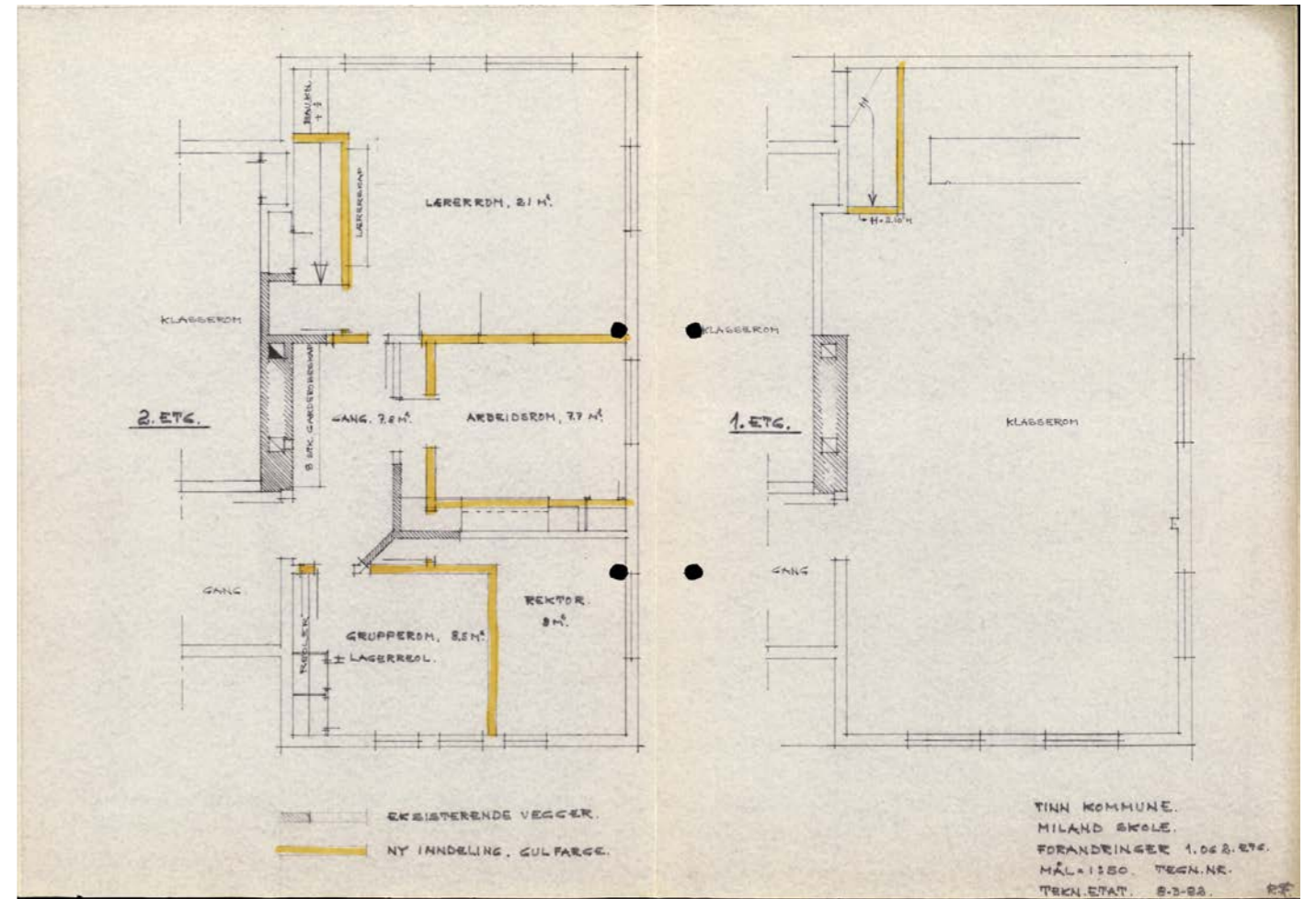
FUTURUM NATURELL / LAURET





1/82

MILAND SKOLE  
PLAN LÆREAVD. 2 ETSJ.



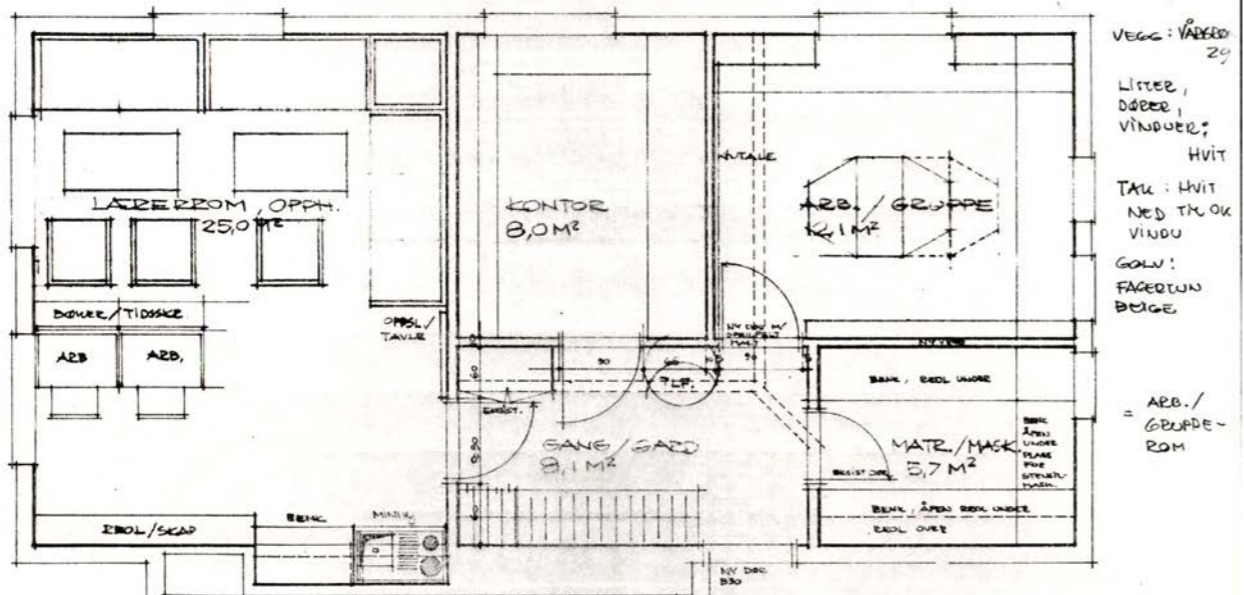
--- EKISTERENDE VEGGER.  
 --- NY INNDELING, GULFARGE.

TINN KOMMUNE.  
MILAND SKOLE.  
FORANDINGER 1. OG 2. ETSJ.  
MÅL 1:150. TEKN. NR.  
TEKN. STAT. 8-3-22.



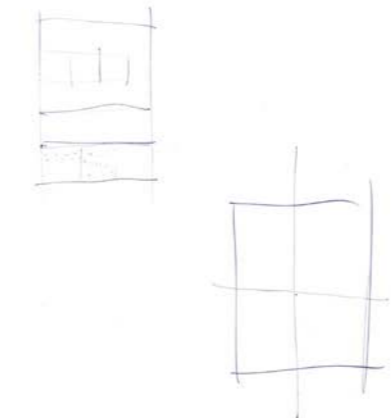
BRYSTING, LISTER: BENHVIIT  
 VEGG TIL OK VINDU: TAPET GRØNNEMARE  
 DØRE/VINDUER: HVIIT  
 TAK: HVIIT NED TIL OK VINDU  
 GOLV: FAGERTUN BEIGE  
 Hammerff 1240 D.L.V.

VEGG: CARAVAN 280 PÅ GLASSFIBRE  
 LISTER: HVIIT  
 VINDUER: HVIIT  
 DØRE: HVIIT  
 TAK: HVIIT NED TIL OK VINDU  
 GOLV: FAGERTUN BEIGE

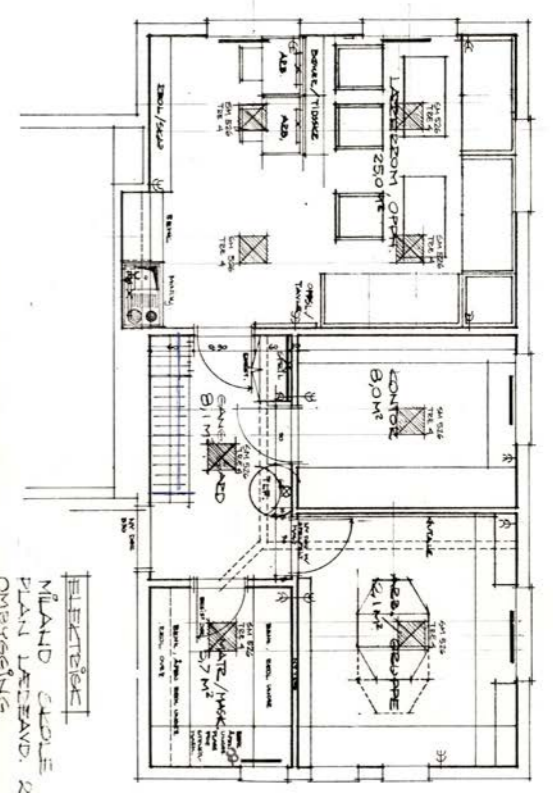


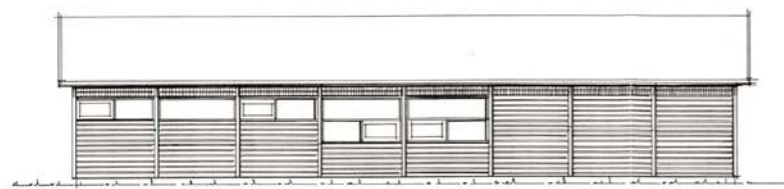
VEGG: PASTELLER 209  
 DØRE, LISTER: HVIIT  
 TAK: BONDEBÅ MED TR OK  
 GOLV: FAGERTUN BEIGE

MILAND GJØRE  
 PLAN LÅREAVD. 2. ETG.

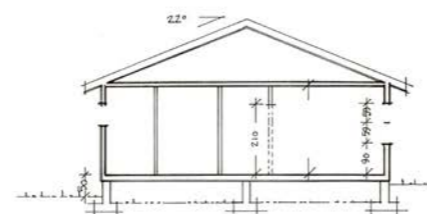


ELEKTRISKE  
 MILAND GJØRE  
 PLAN LÅREAVD. 2. ETG.  
 OMVÆRNING

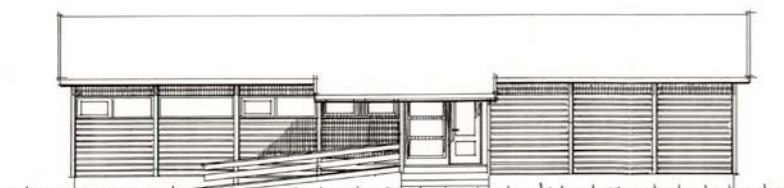




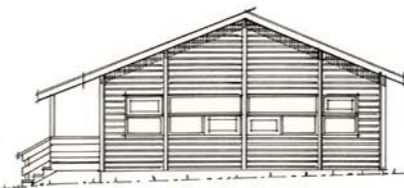
FASADE NORD



SNITT A-A

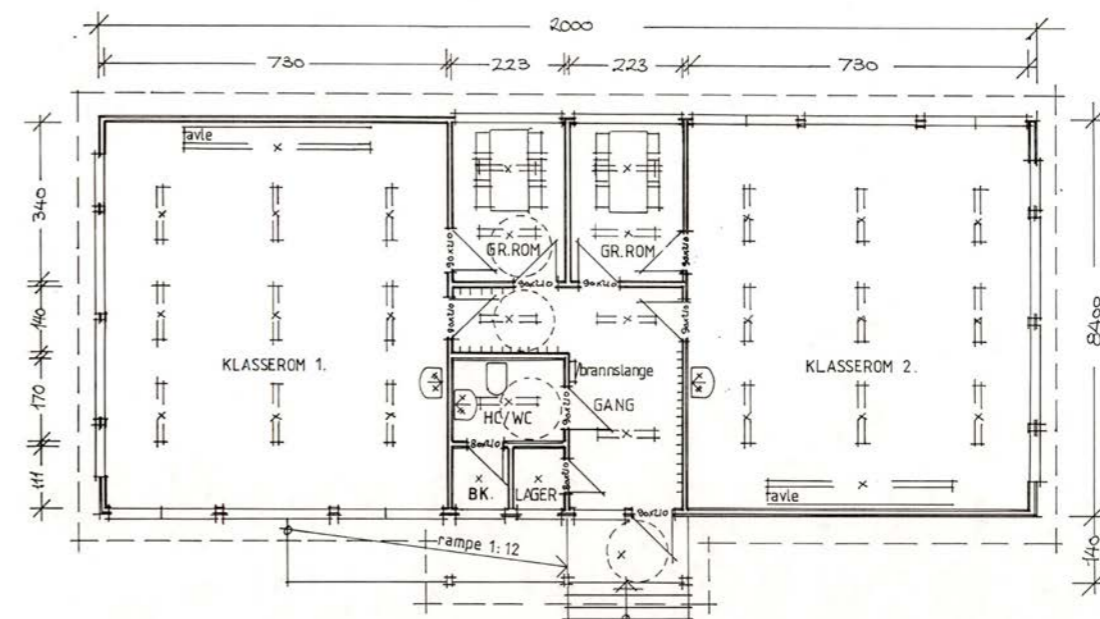


FASADE SYD



FASADE ÖST & VEST

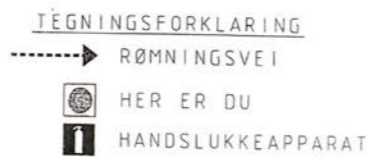
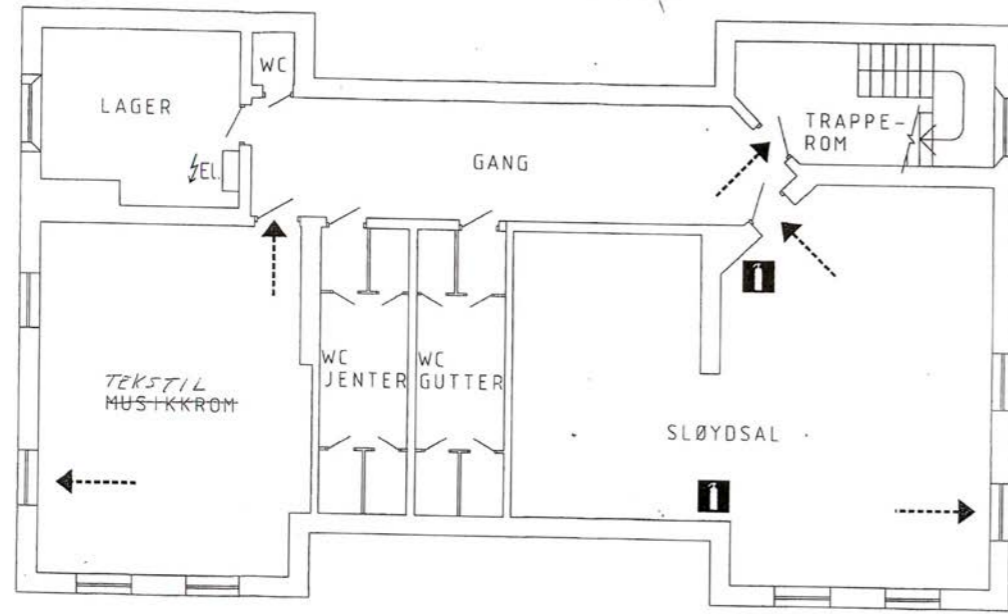
MILAND SKOLE - TINN		
PAVILJONG M/KLASSEROM		
18.07.90	1:100	900702
ARK. HANS DAHL		



PLAN

MILAND SKOLE - TINN		
PAVILJONG M/KLASSEROM		
18.07.90	1:100	900701
ARK. HANS DAHL		

# RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE

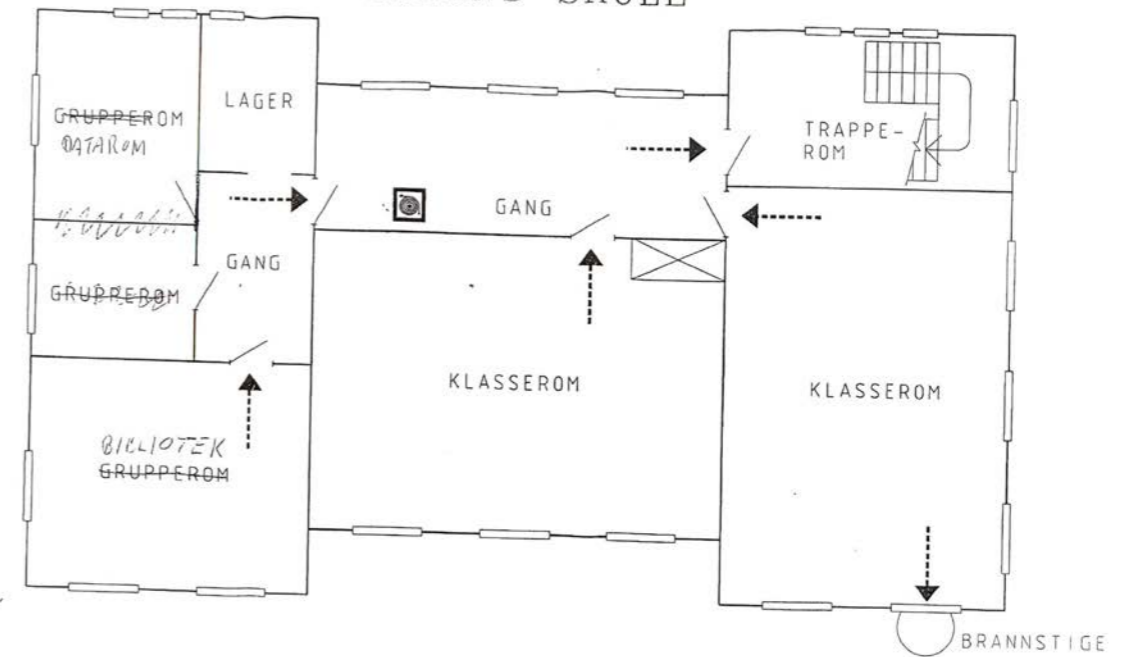


**GJØR DEG KJENT!**  
Sjekk rømningsveiene,  
finn brannmeldere og  
brannslanger.

**VED BRANNVARSLING:**  
Forlat rommet,  
lukk dører og følg  
oppmerket rømningsvei.

**VED BRANN I ROMMET:**  
Bruk nærmeste brannmelder.  
Prøv å slukke brannen hvis mulig.  
Lukk dørene.

# RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE

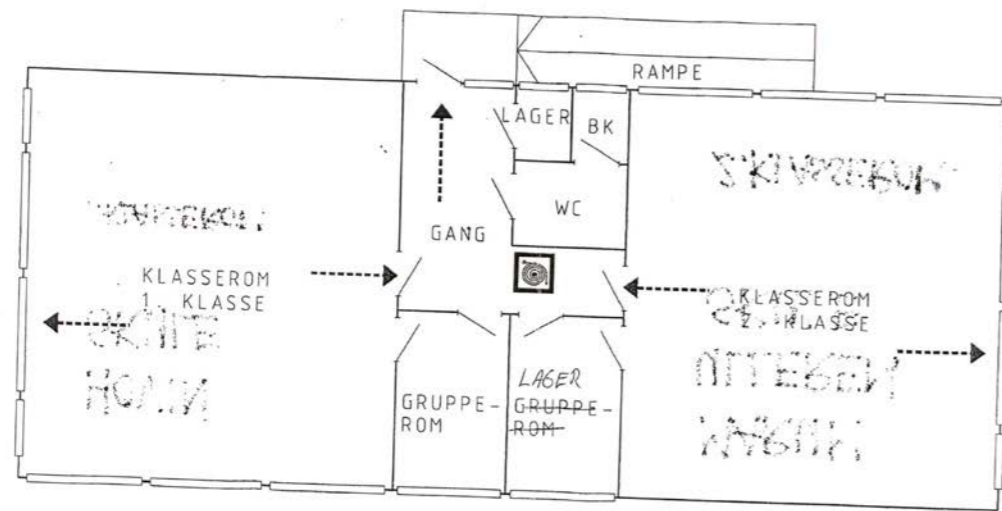


**GJØR DEG KJENT!**  
Sjekk rømningsveiene,  
finn brannmeldere og  
brannslanger.

**VED BRANNVARSLING:**  
Forlat rommet,  
lukk dører og følg  
oppmerket rømningsvei.

**VED BRANN I ROMMET:**  
Bruk nærmeste brannmelder.  
Prøv å slukke brannen hvis mulig.  
Lukk dørene.

# RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE, "VALHALL"



## TEGNINGSFORKLARING

-----> RØMNINGSVEI

HER ER DU

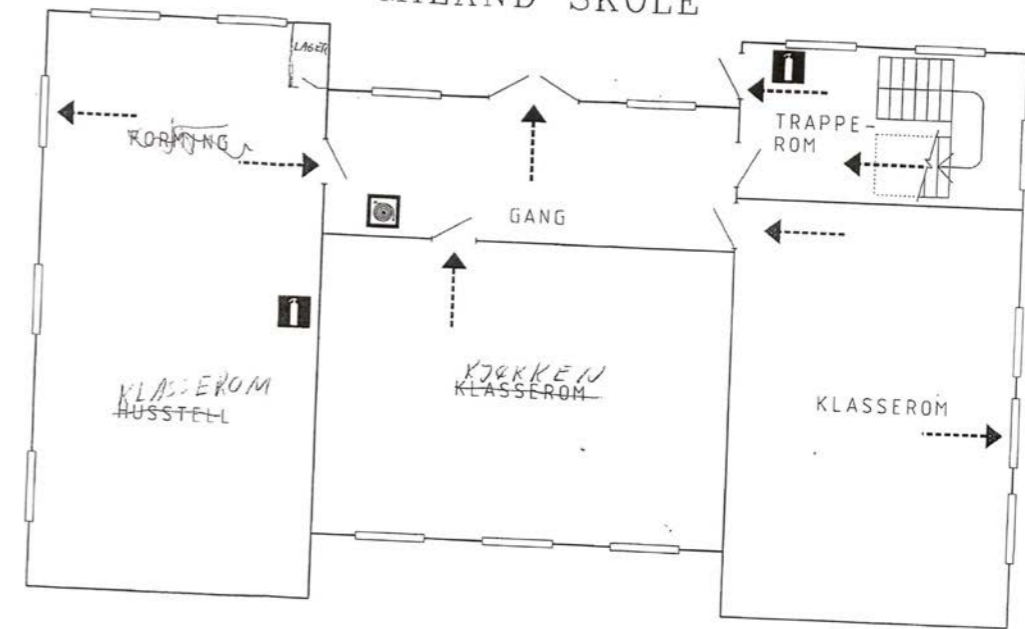
BRANNSLANGE

**GJØR DEG KJENT!**  
Sjekk rømningsveiene,  
finn brannmeldere og  
brannslanger.

**VED BRANNVARSLING:**  
Forlat rommet,  
lukk dører og følg  
oppmerket rømningsvei.

**VED BRANN I ROMMET:**  
Bruk nærmeste brannmelder.  
Prøv å slukke brannen hvis mulig.  
Lukk dørane.

# RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE



## TEGNINGSFORKLARING

-----> RØMNINGSVEI

HER ER DU

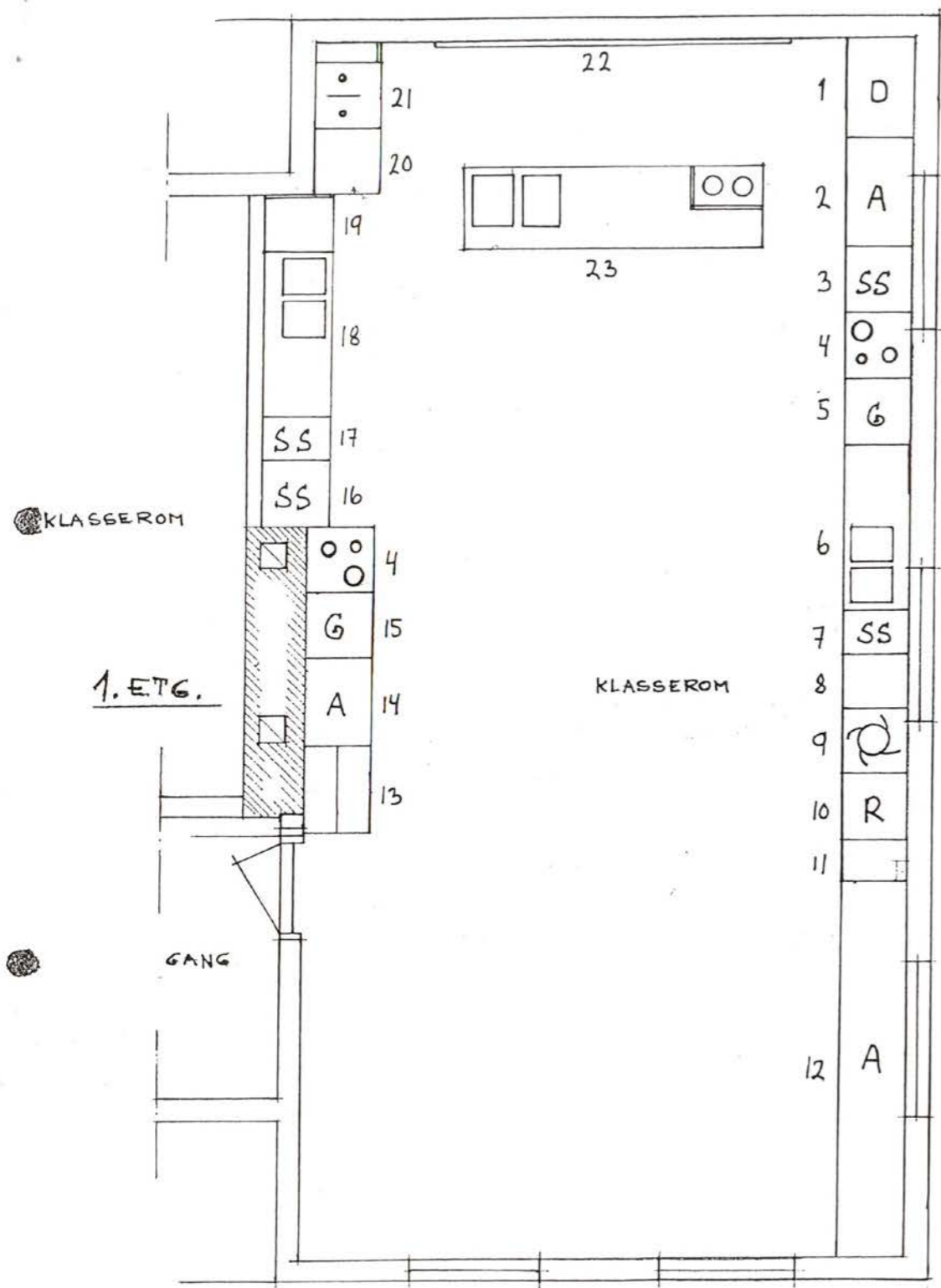
HANDSLUKKEAPPARAT

BRANNSLANGE

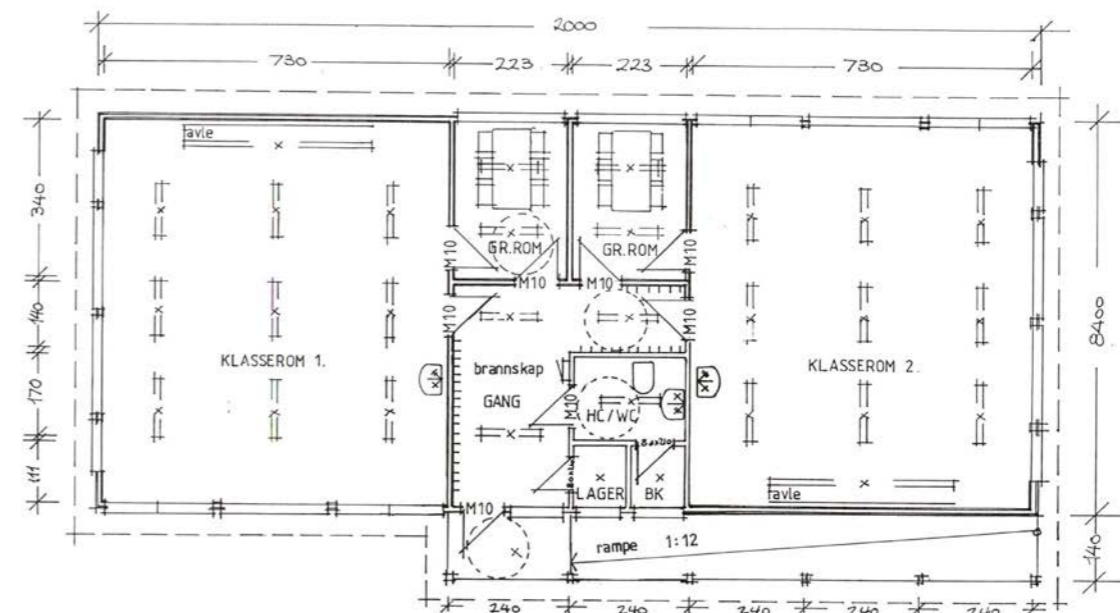
**GJØR DEG KJENT!**  
Sjekk rømningsveiene,  
finn brannmeldere og  
brannslanger.

**VED BRANNVARSLING:**  
Forlat rommet,  
lukk dører og følg  
oppmerket rømningsvei.

**VED BRANN I ROMMET:**  
Bruk nærmeste brannmelder.  
Prøv å slukke brannen hvis mulig.  
Lukk dørane.



TINN KOMMUNE.  
 MILAND SKOLE.  
 INNREDNING HEIMKUNNSKAPSRØM  
 MÅL = 1:50  
 TEKN. ETAT. 11/4-1988 *f. Brodesen*



PLAN

2 A	FORLENGELSE	RAMPE - TAKOVERBYGG	8.1.91	hd
1 A	SPEILVENDING	RAMPE / INNGANGSPARTI / WC / LAGER / BK	26.10.90	hd
INDEKS	REVISJØN		DATO	SIGN
MILAND SKOLE - TINN				
PAVILJØN Ø M / KLASSERØM				
18.07.90		1:100	900701	
ARK. HANS DAHL				



Gnr.114 bnr.19, Milandvegen 52 og 58, 3660 Rjukan

**Vann:** Offentlig  
**Vannmåler:** Nei

**Avløp:** Offentlig  
**Septikk:** Nei

**Vei:** Offentlig

Hilsen Servicetorget



Gnr. 114 bnr. 19, Milandvegen 58, 3658 Miland.

Ubetalt faktura 8. termin (gjelder jul, aug, sep) kommunale avgifter, pålydende kr 2432,- med forfallsdato 25.08.2024.

Hilsen Servicetorget

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4026 - TINN  
 Gårdsnummer: 114  
 Bruksnummer: 19  
 Festenummer:  
 Seksjonsnummer: 1

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.08.2024 kl. 12:21  
 Produsert av: Gunhild Geirsta - 0826 Tinn  
 Attestert av: Tinn kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 13.05.2024  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Sameiebrøk: 168 / 1566 i matrikkelenhet 114 / 19  
 Formål seksjon: Næringsseksjon

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		864963552	TINN KOMMUNE		Postboks 14 3661 RJUKAN	1 / 1

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Seksjonering			15.04.2024				Tinglyst		15.05.2024	0826gvm		06.05.2024
Seksjonering			2024/1009				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Etablert/Endret	4026 - 114/19				
							Etablert/Endret	4026 - 114/19/0/1				
							Etablert/Endret	4026 - 114/19/0/2				
							Etablert/Endret	4026 - 114/19/0/3				

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggsnr:</b> 8 643 504	Bebyggd areal: 0	Ant. boliger: 0	<b>Datoer</b>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 1	Rammetillatelse: 14.08.1990
<b>Repr.punkt:</b> Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 162	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 03.01.1991
Nord: 6643026 Øst: 486140	Bruksareal totalt: 162	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Barneskole	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Næringsgruppe: Undervisning	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse	Alternativt areal: 0		
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming: Elektrisk			

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	162	162	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2615 Milandvegen 52		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	114/19/0/1

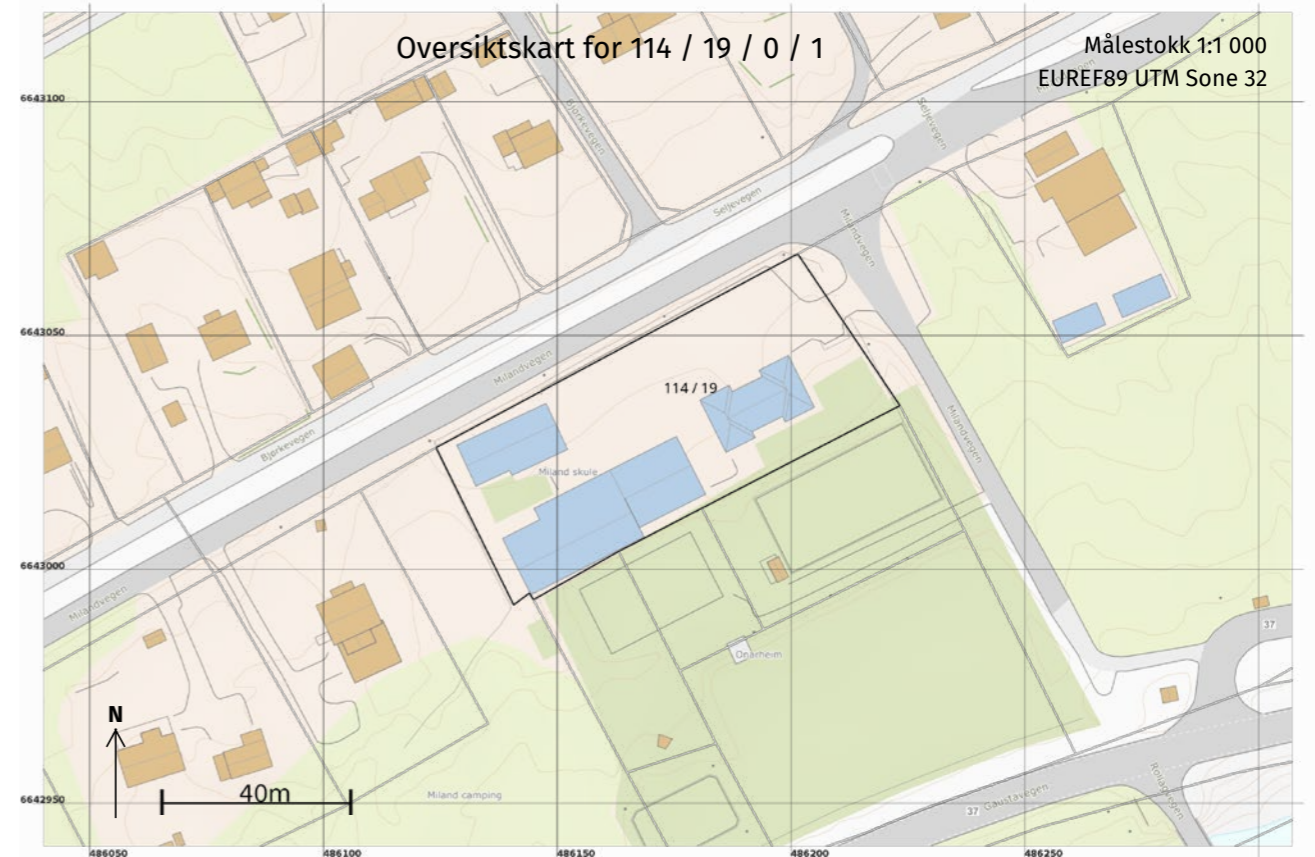
#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TINN KOMMUNE		POSTBOKS 27 3661 RJUKAN

20.08.2024 12:21

Matrikkelbrev for 4026 - 114 / 19 / 0 / 1

Side 3 av 4

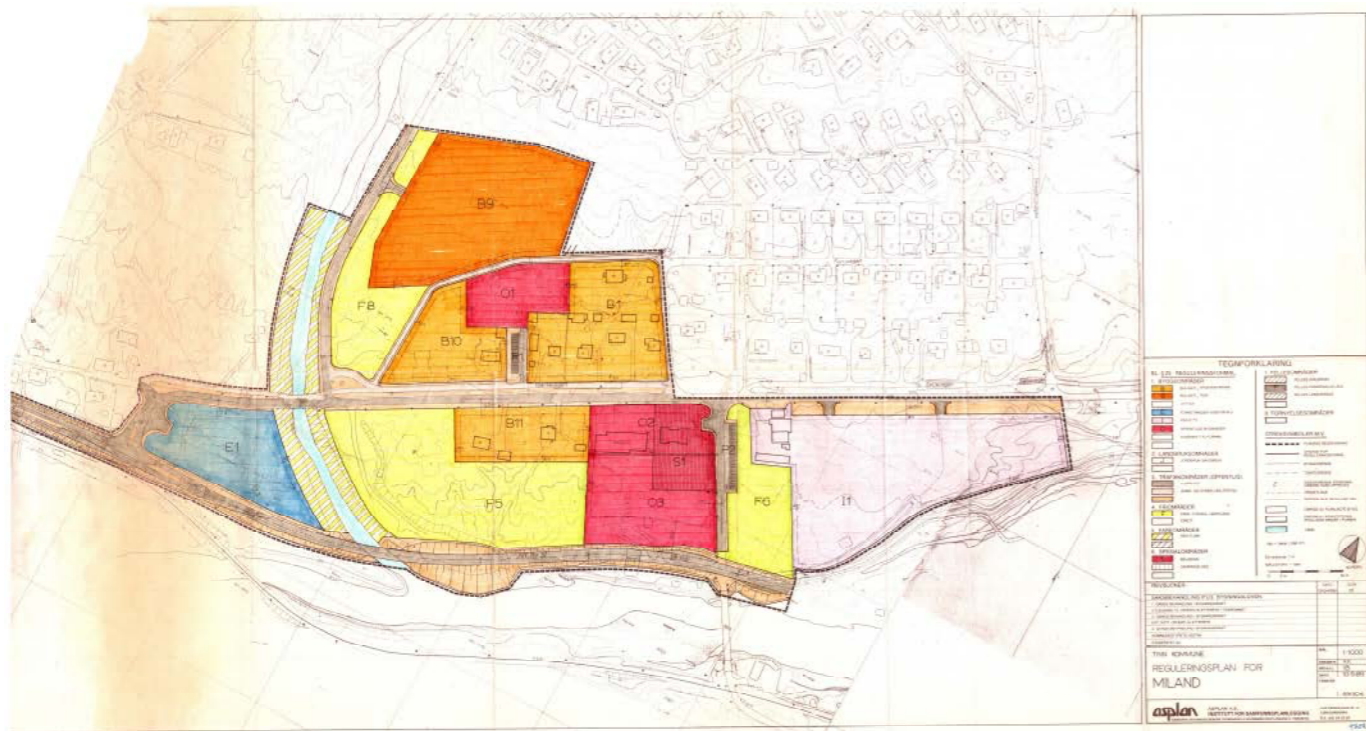


20.08.2024 12:21

Matrikkelbrev for 4026 - 114 / 19 / 0 / 1

Side 4 av 4





Kommunale avgifter for eiendom gnr.114 bnr.19, Milandvegen 58, 3658 Miland. Faktura tilsendes 4 ganger per år.

**KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2024:**

Eiendommen har vannmåler og betaler for 61 m<sup>3</sup>

**Leie av måler inntil 2" kr 675,- (inkl. mva) pr år**

**VANNAVGIFT (inkl. mva):**

Akonto vann etter måler kr 1753,75

Fastandel vann næring kr. 2951,25

**KLOAKKAVGIFT (inkl. mva):**

Akonto kloakk etter måler kr 1906,25

Fastandel avløp næring kr. 2440,-

Hilsen Servicetorget



# Fotokart 114/19

Dato: 21.08.2024

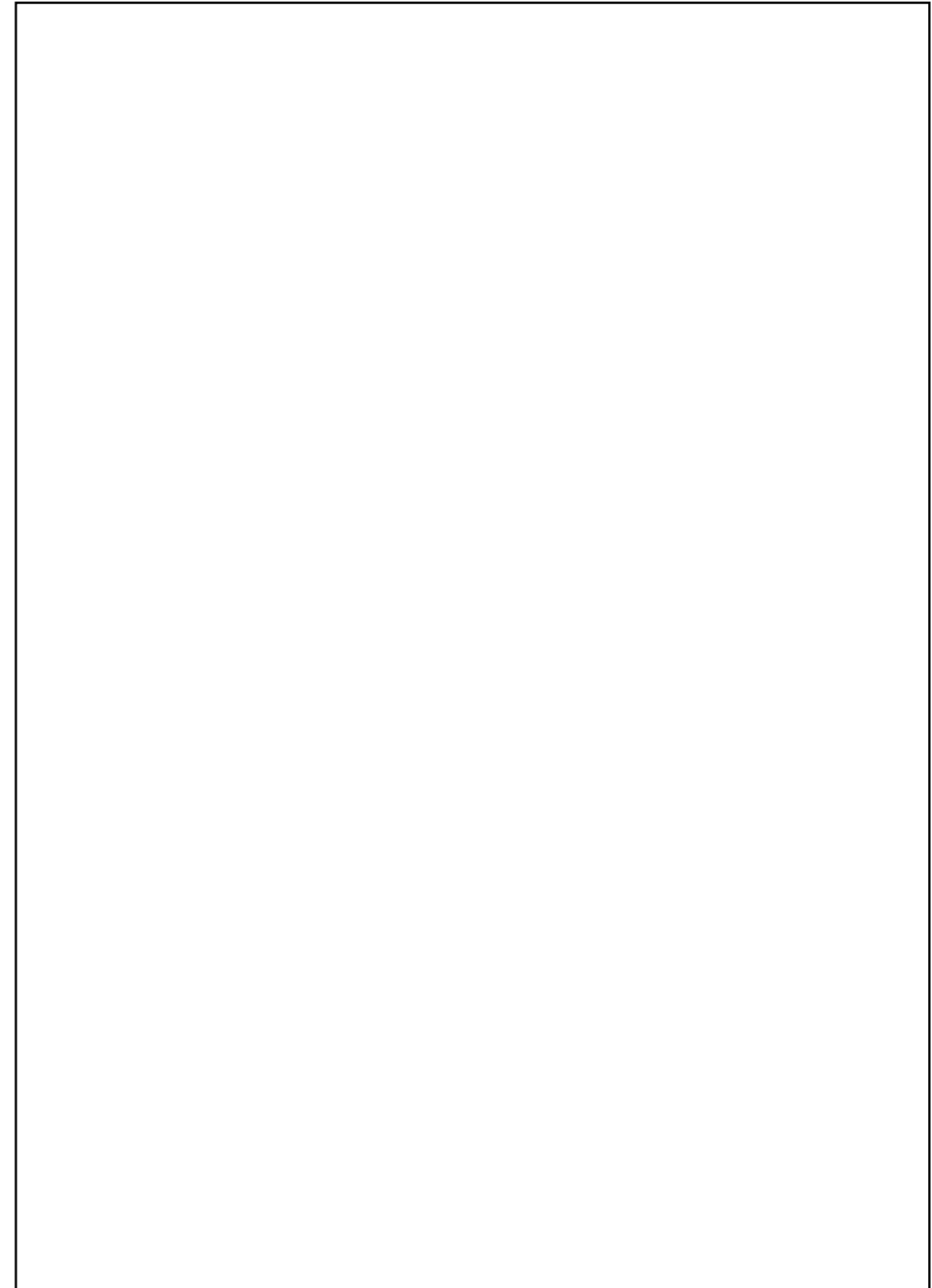
Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring





# Situasjonskart 114/19

Dato: 21.08.2024

Målestokk: 1:1000

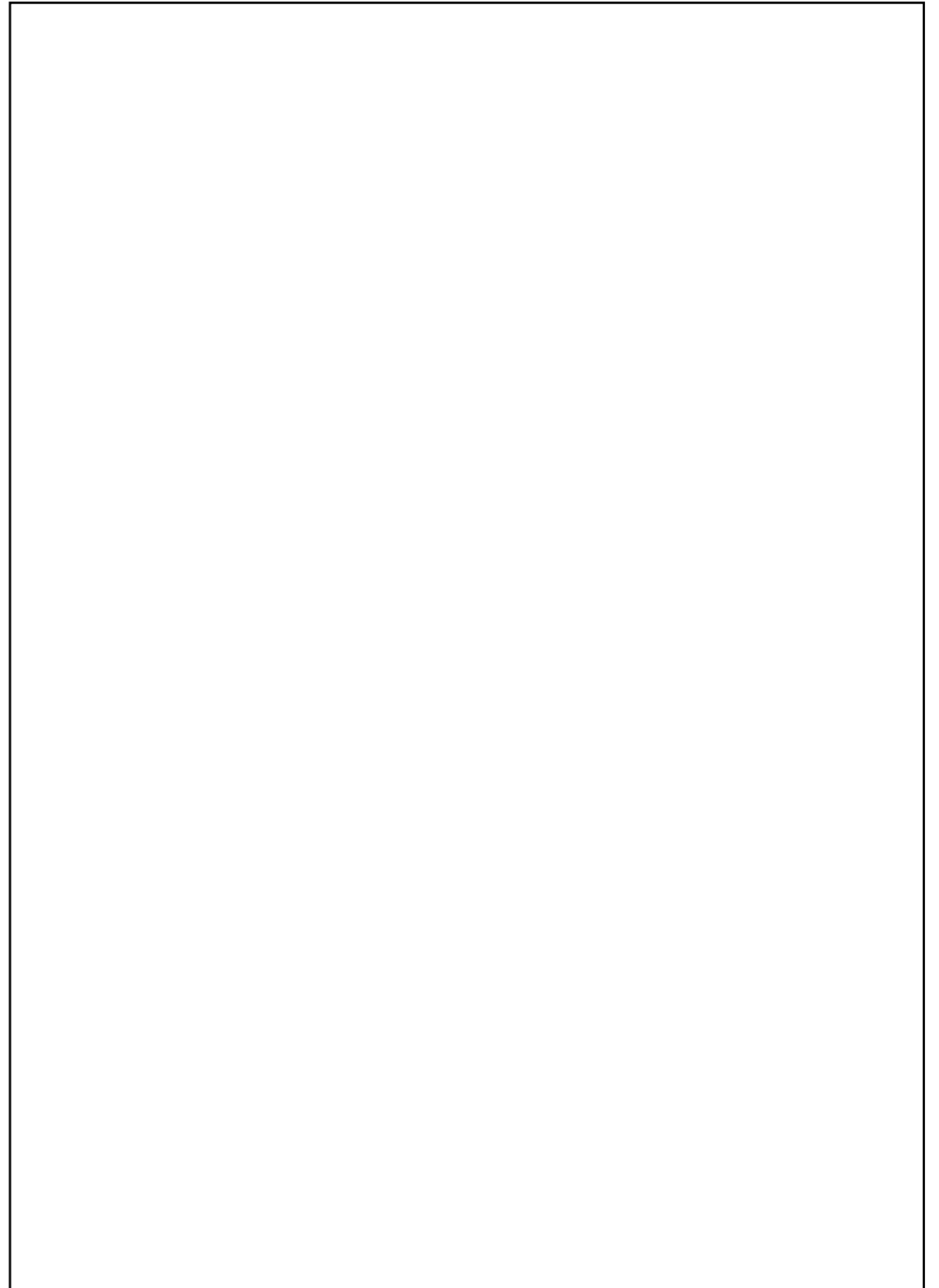
Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring





# Situasjonskart 114/19

Dato: 21.08.2024

Målestokk: 1:750

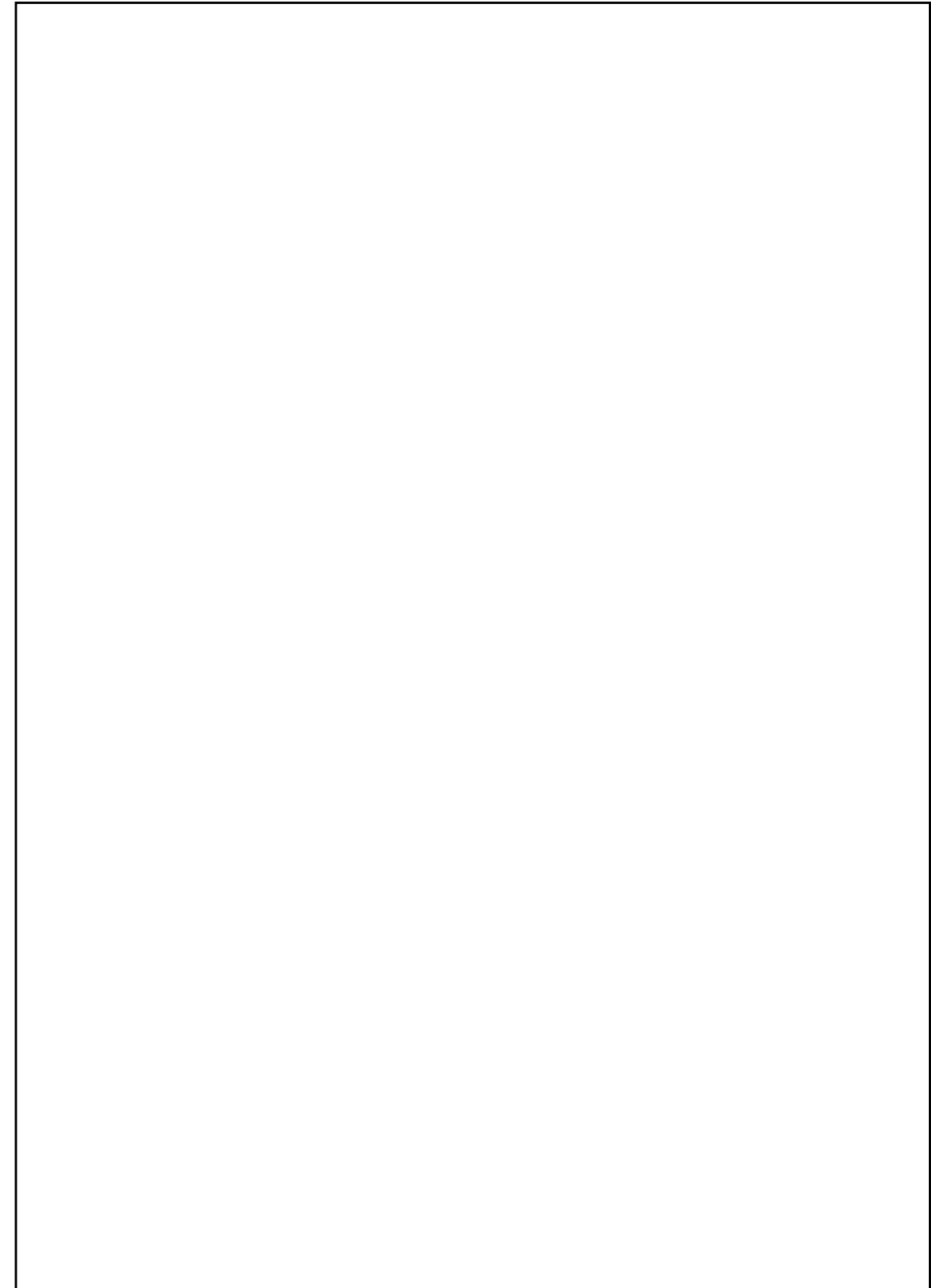
Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring



Kommunen har ikke gjort kartlegginger av flom eller ras/skredfare i området.

Hilsen Servicetorget

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Tinn kommune - teknisk administrasjon	915 763 936	ann-merete.haugen@tinn.kommune.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 14	3661	Rjukan	92 81 45 78

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4026	TINN	114	19	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
864 963 552	Tinn kommune	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	168		13				25				37				49			
2	N	917	B	14				26				38				50			
3	N	481		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 1566				Nevner =															

Dato 28/02.24	Innsenderens underskrift Ann-Merete Haugen
------------------	---

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato | Innsenderens underskrift

28/02/24 | Ann-Marte Haugen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Side 2 av 4

29/2-24 RM

### 8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

### 9. Innsendte plantegninger

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

### 10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Rjukan, 28.02.24		KATHRINE MATVEIT

### 11. Kommunens saksbehandling

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen (må krysses av)

### 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		

Dato | Innsenderens underskrift

28/02/24 | Ann-Marte Haugen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Side 3 av 4

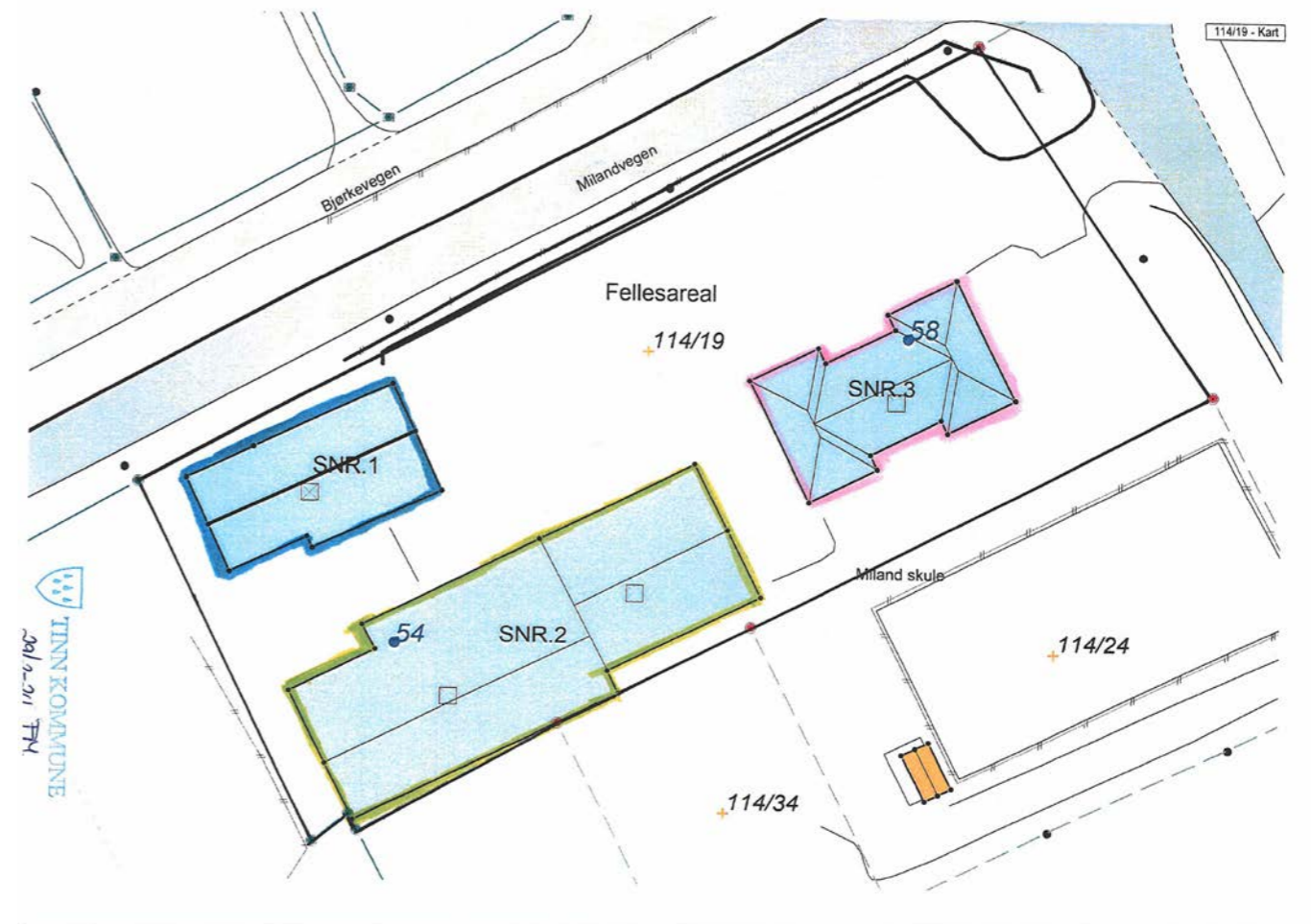
29/2-24 RM

#### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

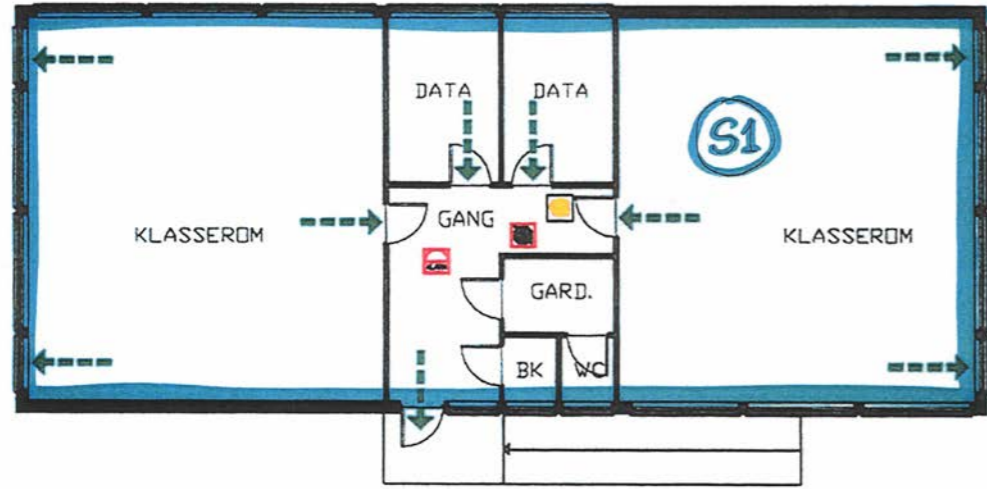
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

S.nr	Formål	Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal		S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
		Brøk (teller)	Tilleggsareal	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Brøk (teller)	Tilleggsareal								
61				85				109			133				157
62				86				110			134				158
63				87				111			135				159
64				88				112			136				160
65				89				113			137				161
66				90				114			138				162
67				91				115			139				163
68				92				116			140				164
69				93				117			141				165
70				94				118			142				166
71				95				119			143				167
72				96				120			144				168
73				97				121			145				169
74				98				122			146				170
75				99				123			147				171
76				100				124			148				172
77				101				125			149				173
78				102				126			150				174
79				103				127			151				175
80				104				128			152				176
81				105				129			153				177
82				106				130			154				178
83				107				131			155				179
84				108				132			156				180
Sum tellere						Nevner =									

Dato: 28/02.24  
Innsenderens underskrift: Ann-Heide Haugen

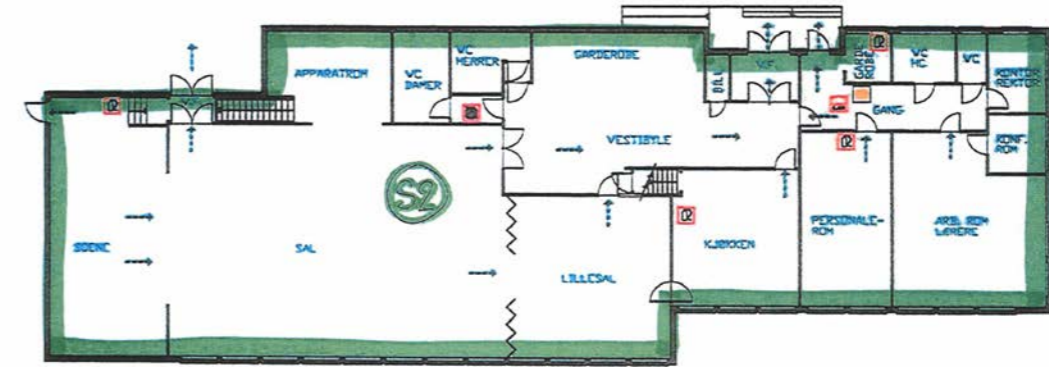


Valhall, eiendom 114/19  
Seksjon: 1  
1. etasje



TINN KOMMUNE  
906-91-224

Onarheim, eiendom: 114/19  
Seksjon: 2  
1. etasje



TINN KOMMUNE  
906-91-224

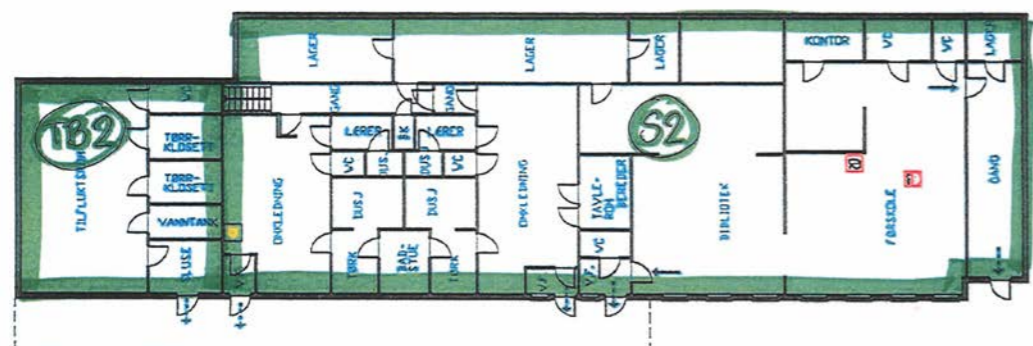


Onarheim, eiendom 114/19

Seksjon: 2

Kjeller

TINN KOMMUNE  
2018-2019 FM

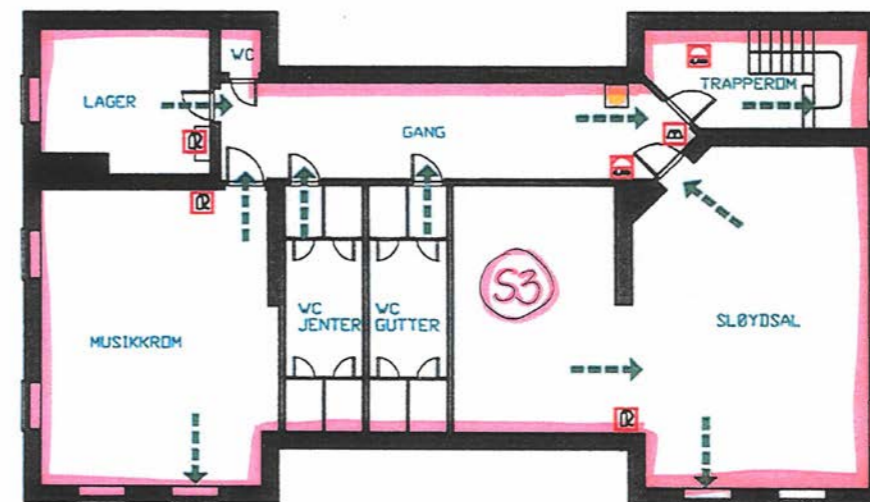


Miland skole, eiendom 114/19

Seksjon: 3

Kjeller

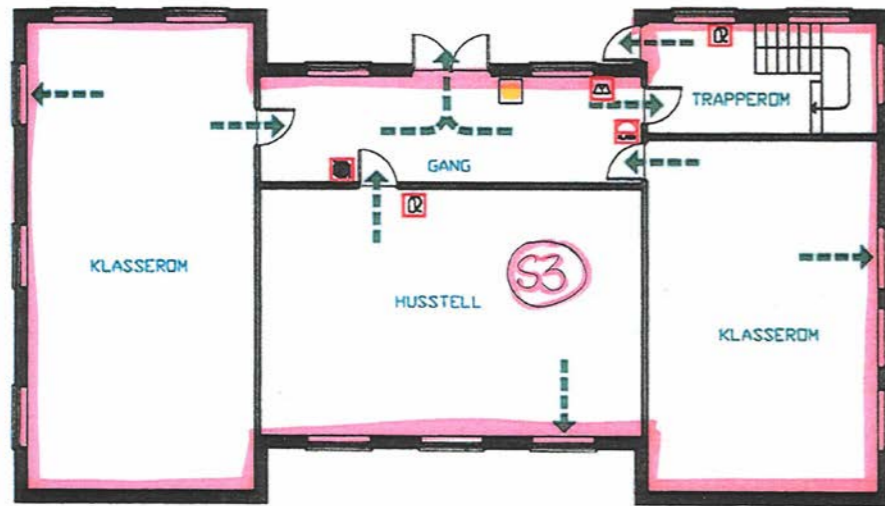
TINN KOMMUNE  
2018-2019 FM



Miland skole, eiendom 114/19

Seksjon: 3

1. etasje

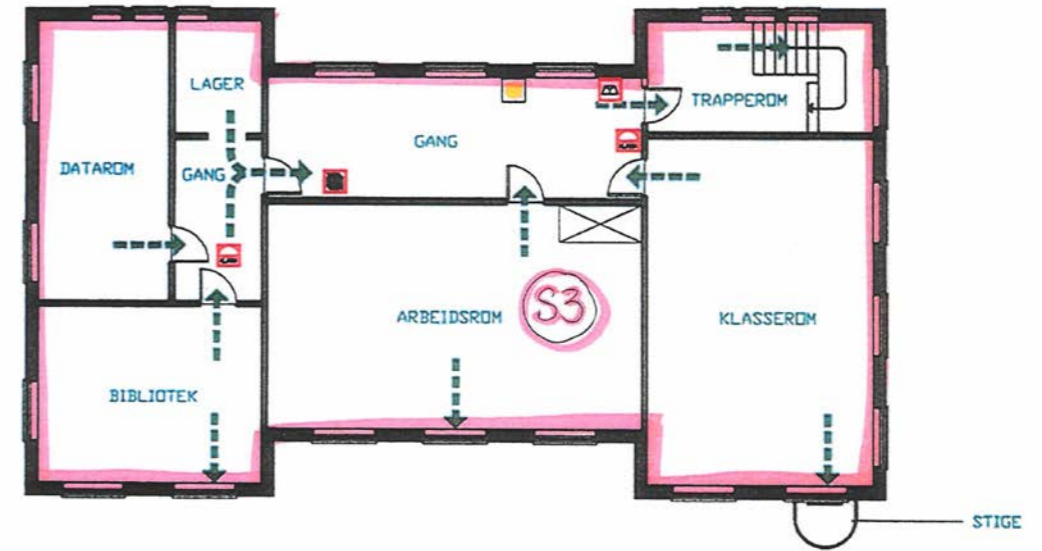


24/8-24  
74  
TINN KOMMUNE

Miland skole, eiendom 114/19

Seksjon: 3

2. etasje

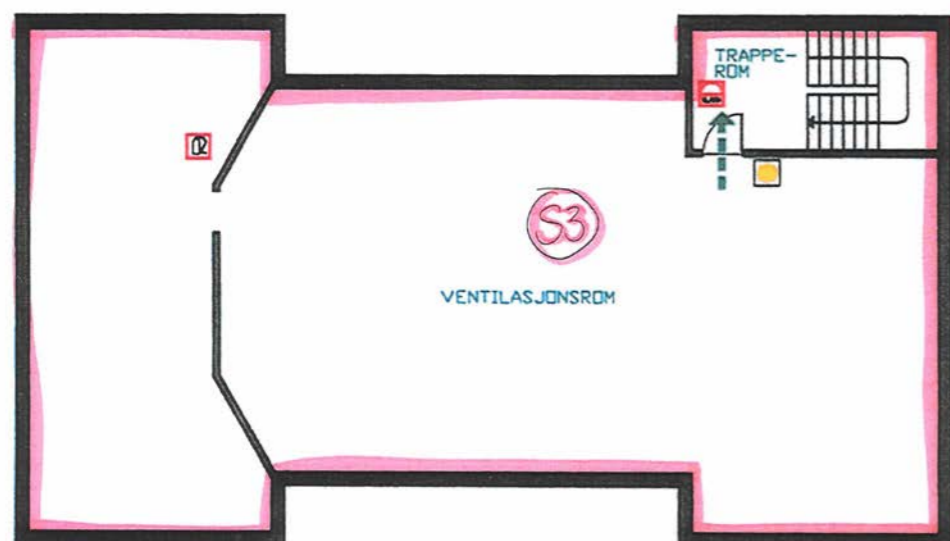


24/8-24  
74  
TINN KOMMUNE

Miland skole, eiendom 114/19

Seksjon: 3

3. etasje



TINN KOMMUNE  
29/11/2011 FM

## VEDTEKTER FOR SAMEIET MILANDTUNET

### Gnr. 114, bnr. 19 i TINN

For sameiet i eiendommen Milandvegen 54-58 på Miland, gnr. 114 bnr. 19 i Tinn, gjelder følgende vedtekter:

#### § 1. SAMEIETS NAVN.

Sameiets navn er Sameiet Milandtunet.

#### § 2 EIENDOMMENS GRUNNBOKBETEGNELSE.

Eiendommens grunnbokbetegnelse er gnr. 114 bnr. 19 i Tinn.

#### § 3 EIERSEKSJONER.

Sameiet består av 3 eierseksjoner som alle er næringsseksjoner. Hver seksjonseier har eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen i tråd med tinglyst tegning.

Areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, angis som fellesareal for parkering/uteområde. Hver seksjon har stemmevekt etter sameiebrøk på sameiermøtet.

#### § 4 SAMEIERMØTER.

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Sameiermøtet avholdes etter reglene i lov om Eierseksjoner.

Styret innkaller til sameiermøte som holdes minst en gang hvert år.

#### § 5 STYRET.

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer. Styret skal dessuten ha to varamedlemmer.

Styret velges for ett år av gangen av sameiermøtet.

Styreleder og nestleder velges av sameiermøtet for ett år av gangen blant de tre valgte styremedlemmene.

#### § 6 SIGNATUR OG PROKURA

Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder eventuelt fungerende styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan meddele prokura.

#### § 7 FORRETNINGSFØRER.

Sameiermøtet avgjør om sameiet skal ha forretningsfører.

§ 8 PANTERETT.

Den enkelte seksjonseier har kun ansvar for pant og panterett iht. den spesifikke seksjon i tråd med tinglyst tegning. Det er ikke behov for pant eller panterett på fellesareal.

§ 9 SAMEIETS INNTEKTER OG UTGIFTER.

Sameiet dekker sameiets utgifter og mottar dens inntekter knyttet til fellesarealer.

Det opprettes egen driftskonto som disponeres av sameiermøtet ved styret.

§ 10 FORSIKRING.

Den enkelte seksjonseier forsikrer selv sitt bygg slik at disse til enhver tid er fullverdig forsikret.

§ 11 FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ingen forkjøpsrett ved salg av eierseksjoner.

§ 12 UTLEIE

Seksjoner godkjenner selv utleie, men i den grad fellesareal blir berørt så krever forholdet samtykke.

Saksbehandlingen skal håndteres uten unødig opphold.

§ 13 UTVENDIG VEDLIKEHOLD AV TOMT

Ansvar for vedlikehold inkludert etablering av lading for elektriske biler på sameiets fellesareal har sameiet. Hver seksjon har stemmevekt etter sameiebrøk på sameiermøtet.

Dersom disse ikke blir enige om fordeling av vedlikeholdsarbeidene, fastsetter styret fordelingen.

§ 14 PARKERINGSAREALER.

Hver eierseksjon får tildelt faste parkeringsplasser på eiendommens utvendige fellesareal. Øvrige parkeringsplasser er til felles benyttelse av seksjonseierne. Dersom disse ikke blir enige om bruk av felles parkeringsplasser, fastsetter styret fordelingen.

§ 15 KOMMUNALE SKATTER OG AVGIFTER, STRØMUTGIFTER

Kommunale skatter og avgifter samt strømavgifter for hver seksjons bruksenhet dekkes av den enkelte seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier kan installere vannmåler i sin bruksenhet hvis det lar seg gjøre.

§ 16 OPPRYDDING.

Alle seksjonseierne har plikt til å holde det ryddig forsvarlig opp etter seg på fellesareal/uteområde etter bruk.

§ 17 GODKJENNING AV NY SEKSJONSEIER.

Ved overdragelse av en eierseksjon skal den nye eieren godkjennes av styret.

Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn.

§ 18 IKRAFTTREDELSESTIDSPUNKT.

Disse vedtektene gjelder fra det tidspunktet de er vedtatt av sameiermøtet.



## Notat

Til:

Fra:  
Gunhild Geirsta

### Søknad om deling avsluttes uten behandling - notat fra møte

Møte:

15.2.23 Søknad om deling av 114/9 betinger søknad om dispensasjon og bruksendring.

Deltar i møtet:

Ann Merete Haugen (teknisk enhet / eiendomsansvarlig)

Marianne E. Gvammen / plan

Gunhild Geirsta / plan

#### 114/9 Miland skoletomt

Tinn kommune v/ teknisk søker om deling for opprettelse av punkt feste for Miland skole, Vallhall og Onarheim. Søknaden viser til politisk sak 2021/1569 *Miland skole – etterbruk av bygningene* (Formannskapet 62/22, Kommunestyret 73/22). Formålet med omsøkte deling er å legge til rette for salg av bygningene og tinglysing av festekontrakt for tomteleie.

#### Plangrunnlag

Reguleringsformål i reguleringsplan 4202 Miland 1990 endring: offentlige bygninger. Miland skole er regulert til bevaring.

Arealformål i 3200 kommunedelplan Vestfjordalen: offentlige bygninger. Miland skole vist som bevaringsverdig bygning og er omfattet av retningslinjeområde i plankart.

#### Dispensasjon

Fradeling for salg til andre formål enn offentlige utløser krav om dispensasjonsbehandling. Det er ikke søkt dispensasjon fra godkjent arealbruk. Miland idrettslag har leieavtale for Onarheim Samfunnshus. Det er pr i dag ingen konkrete kjøpere av Miland skole eller Vallhall. Konkret plan for bruk av bygningene er derfor vanskelig å redegjøre for i en dispensasjonsbehandling.

#### Bruksendring

Bruk av bygning til andre formål enn skole (Miland skole og Vallhall) vil utløse søknad om bruksendring. Evt. salg av bygningene må opplyse om dette dersom bruksendring ikke er omsøkt og godkjent i forkant av salg.

#### Seksjonering

Bygningene på 114/9 Miland skoletomt er trolig tjent med å ligge i et sameie framfor 3 separate festekontrakter for punkt feste. Bygningene ligger tett sammen. Framtidig bruk av bygningene vil trolig være tjent med litt fleksibel bruk av uteareal og areal til parkering regulert av et sameie.

I en seksjonering defineres seksjonen som boligseksjon eller næringsseksjon. En næringsseksjon er en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

Fra veileder om seksjonering:

[Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

#### **Boligseksjon**

*Bokstav f* definerer en boligseksjon som en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

#### **Næringsseksjon**

*Bokstav g* slår fast at en næringsseksjon er en seksjon som skal brukes til annet enn bolig. En næringsseksjon kan brukes til helt andre formål enn det man i naturlig språklig forstand forbinder med næringsvirksomhet – eller forretningsvirksomhet. Eksempler på formål som blir å kategorisere som næring, selv om det kan virke fremmed rent språklig, er når en seksjon skal brukes til barnehage eller garasje.

Næringsseksjon er i samsvar med reguleringsformålet. Det betyr at 114/9 Miland skoletomt, etter dagens planformål, kan seksjoneres til næring.

Dersom framtidig salg, til andre formål enn offentlige bygninger, utløser krav om planendring / bruksendring til næringsformål vil det kun komme på krav om reseksjonering dersom bebyggelsen skal tas i bruk til boligformål.



### Parkering

Dette går fram av seksjonsveilederen om parkering:

Plassene kan være fellesareal dersom utbygger ønsker at de skal være til felles bruk for alle seksjonseierne. Parkeringsplasser på fellesareal kan eventuelt fordeles mellom seksjonseierne ved at én eller flere seksjonseiere får enerett til å bruke bestemte parkeringsplasser. Etablering av slik enerett kan fastsettes for inntil 30 år, og må gjøres i vedtektene, jf. § 25 femte ledd.

Parkeringsplassene kan også organiseres som én (eller flere) næringsseksjon(er). Et vilkår for dette er at seksjonen har egen inngang. Næringsseksjonen kan eies av utbygger selv eller noen han selger seksjonen til, noen av seksjonseierne eller alle seksjonseierne i fellesskap.

Parkeringsplassene kan også seksjoneres som tilleggsdeler til boligseksjoner eller næringsseksjoner. Parkeringsplass som tilleggsdel kan både være i innendørs garasjelegg og på et parkeringsområde på tomten. Utendørs parkeringsplasser som skal være tilleggsdel til en bruksenhet, må registreres og eventuelt oppmåles etter reglene i matrikkellova. Dette i motsetning til når parkeringsplassene er på fellesareal.

Motsetningsvis innebærer regelen at kommunen *ikke* kan *kreve* at parkeringsplasser skal seksjoneres som fellesareal – heller ikke at parkeringsplasser må være fellesareal dersom det ikke er like mange plasser som seksjoner. Kommunens oppgave i seksjoneringssaken skal være å kontrollere at sameiet har så mange parkeringsplasser som plangrunnlaget og byggetillatelsen krever. Herunder skal kommunen påse at sameiet har så mange tilrettelagte plasser for personer med nedsatt funksjonsevne som kommunen har stilt krav om i byggetillatelsen.

For 114/9 Miland skoletomt kan det være en god løsning å la uteareal / parkeringsarealet være et fellesareal dersom det er behov for felles bruk for alle seksjonseiere. Som det går fram av veilederen kan seksjonssameiet da regulere rettigheter til bestemte parkeringsplasser gjennom vedtektene (kan fastsettes for inntil 30 år). Blir det behov for endringer kan seksjonssameiet endre vedtektene. Endring av parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjon vil utløse behov for reseksjonering.

### Konklusjon

Teknisk enhet trekker delingssøknad om opprettelse av punktfeste for 3 separate matrikkelenheter innenfor 114/9. Det fremmes søknad om seksjonering av eiendommen 114/9. Framtidig salg av seksjonene til andre formål enn det den enkelte bygning er godkjent for (skoleformål) vil være betinget av at kjøper søker om bruksendring.

Planavdelingen veileder dersom det er spørsmål til søknad om seksjonering.

Tinn Kommune  
Postboks 14  
3661 Rjukan

Administrativt vedtak plan, landbruk og miljø -Nr. 46/2024

## Vedtak - Tillatelse til seksjonering - 114/19, Sameiet Milandtunet

### Vedtak:

Med hjemmel i § 13 i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 godkjenner kommunen opprettelse av eierseksjonssameiet «Milandtunet» ved seksjonering av gnr. 114 bnr. 19 etter innsendt søknad. Tillatelsen omfatter opprettelse av 3 seksjoner til næringsformål; en seksjon for hver av bygningene Miland skole, Onarheim og Valhall. Alt uteareal er fellesareal.

Valhall tildeles adresse Milandvegen 52, jf. Matrikkelloven § 21 og Matrikkelforskriften § 52. Det pålegges eier etter Matrikkelforskriften § 57 avsnitt 2 å sette opp og bekoste husnummerskilt på bygningen.

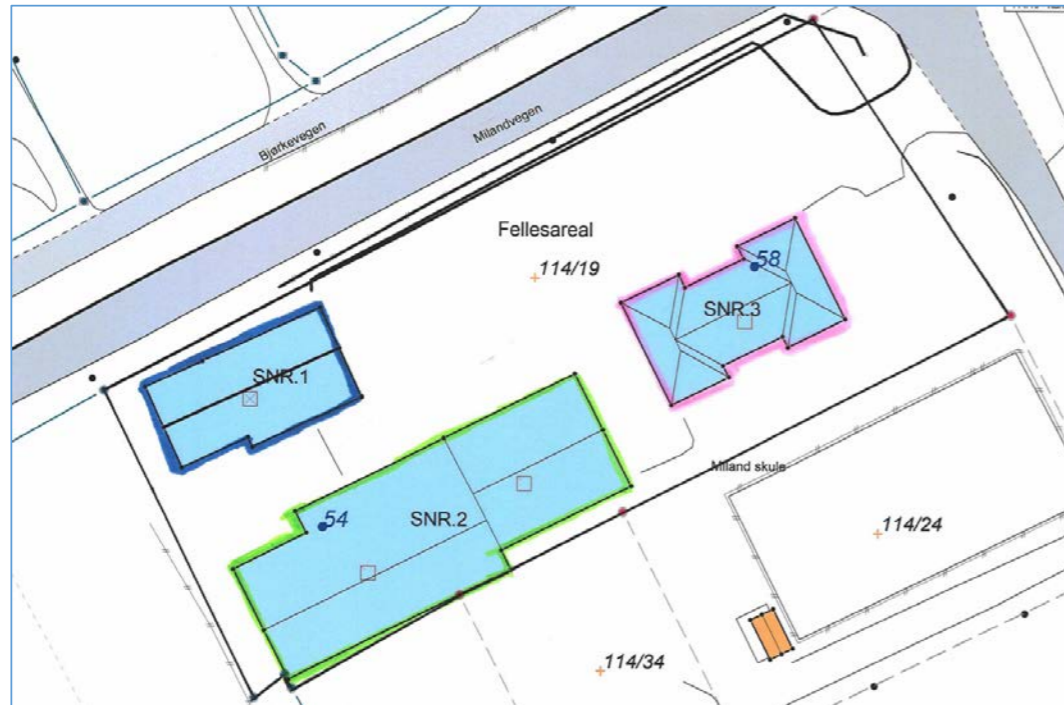
### Saksutredning:

Tinn kommune, teknisk enhet, har sendt inn søknad om oppdeling av eierseksjoner på gnr. 114, bnr. 19. Komplette søknad er mottatt 29.02.2024.

Sameiet har fått navnet «Milandtunet».

Søknaden omfatter eiendom med 3 bygninger: Samfunnshus (Onarheim) og 2 skolebygninger (Miland skole og Valhall). Alt uteareal er fellesareal.

Nedenfor er situasjonskartet fra søknaden som viser ønsket fordeling av seksjonene:



Det er sendt inn plantegninger over alle etasjer i bygningene med angivelse av seksjonene. Det er utarbeidet vedtekter for sameiet.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan med planID 4202 Miland. Området er regulert for offentlig formål. Ved opprettelse av seksjoner er det kun to tilgjengelige formål ved registrering; bolig eller næring. Alle seksjoner som ikke er godkjent for bolig skal opprettes med formål næring. Seksjoneringen er i samsvar med arealplanformålet. Det er allikevel slik at en bruksendring fra offentlig formål til næringsformål kan være søknadspliktig og må godkjennes i egen byggesøknad.

#### Adresser:

Det er kun Onarheim og Miland skole som har adresse i dag; Milandvegen 54 og 58. Det er hensiktsmessig at også Valhall får tildelt adresse. 52 er ledig adressenummer og foreslås tildelt Valhall.

#### Fordeling av seksjonene:

Seksjons-nummer	Andel	Navn på bygning	Bygningsnummer	Adresse
1	168/1566	Valhall	8643504	Milandvegen 52
2	917/1566	Onarheim	8644896 og 165874994	Milandvegen 54
3	481/1566	Miland skole	165874986	Milandvegen 58

#### Konklusjon:

Seksjoneringen tilfredsstiller vilkårene i eierseksjonsloven §7 og kommunen godkjenner søknaden.

Valhall gis adresse Milandvegen 52 jf. Matrikkeloven § 21 og Matrikkelforskriften § 52. Det er eiers ansvar å sette opp og bekoste husnummerskilt på bygningen jf. Matrikkelforskriften § 57 avsnitt 2.

#### Videre saksgang:

Seksjoneringen vil bli ført i matrikkelen etter at vedtaket er sendt ut. Seksjoneringen blir sendt til tinglysing når klagefristen på 3 uker er utløpt og gebyret er betalt. Når seksjoneringen er tinglyst sendes matrikkelbrev med originale papirer til søker Tinn kommune v/teknisk enhet.

Vi anbefaler at du bruker eDialog for brev til kommunen. Linken finnes på vår hjemmeside. Start gjerne tittelen i meldingen med «Sak: 2024/1009».

Med hilsen

Eli Samuelson  
konst. avdelingsleder

Marianne Engell Gvammen  
oppmålingsingeniør

*Dokumentet er signert elektronisk*

*I henhold til forvaltningsloven § 28 kan vedtaket påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmeidler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Milandvegen 58  
3658 MILAND

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Christopher Lejonberg

**Telefon:** 473 71 031  
**E-post:** christopher.lejonberg@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre