

aktiv.



Milandvegen 52 og 58, 3658 MILAND

Stor og staselig tidligere skole og SFO-bygning med til sammen 751 kvm BRA. Bygningene kan kjøpes separat.



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031

E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Nyboligmegling

Dronning Mauds gate 11 , 0250 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 000 000,-
Omkostr.:	Kr 126 240,-
Total ink omk.:	Kr 5 126 240,-
Selger:	Tinn Kommune
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1924
BRA-i/BRA Total	751/751 kvm
Tomtstr.:	3456 m ²
Antall rom:	19
Gnr./bnr.	Gnr. 114, bnr. 19 Gnr. 114, bnr. 19
Snr.	1 og 3
Oppdragsnr.:	1014240009

Stor og staselig tidligere skole og SFO-bygning med til sammen 751 kvm BRA. Kan kjøpes separat.

Staselige Miland skole tegnet av arkitekt Ove Bang er sammen med SFO-bygningen nå til salgs med til sammen 751 kvm BRA.

Dette omfatter to bygninger, seksjon 1 og 3. Seksjon 3 er hovedbygning som tidligere var skole. Skolebygningen er bygd i 1924 og består av 3. etasjer samt loft og utgjør 591 kvm BRA. Miland skole ble lagt ned høsten 2021 og har siden den tid ikke vært i bruk. Seksjon 1 er tidligere SFO-bygg kalt Valhall. Bygget ble bygd i 1990 og er over en flate med 160 kvm BRA. Bygningen har vært leid ut som kontor i en periode.

Seksjonene kan også kjøpes separat:

Prisantydning for seksjonsnr. 3 er kr 3 800 000

Prisantydning for seksjonsnr. 1 er kr 1 200 000

Seksjon 2, som ikke er til salgs, eies av kommunen og leies ut til Miland idrettslag



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Bygningstegninger	131
Reguleringsplan	151
Matrikkelbrev	154
Situasjonskart	158
Fotokart	160
Nabolagsprofil	161
Budskjema	171

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 751 m²

BRA totalt: 751 m²

Skolebygning (snr 3)

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 173 m²

1. etasje

BRA-i: 181 m²

2. etasje

BRA-i: 181 m²

3. etasje

BRA-i: 56 m²

SFO-bygning (snr. 1)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 160 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3456 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt. Tomteareal forvaltes av 3 seksjonssameier i Sameiet Milandtunet. Det er kun snr 1 og 3 på gnr 114 bnr 19 som selges, ikke snr. 2 eller tilstøtende tomter som bnr 24, 25, eller 33-35.

Beliggenhet

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 nede i Vestfjorddalen og opp til Gaustatoppen. Gaustatoppen er en av Norges mest populære og tilgjengelige topturer. 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.gaustabanen.no for mer info.

Bygningssakkyndig

Takstmann Annfinn Helleberg;

Type takst

Tilstandsrapport

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 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 skifer-stein i år 2000.

Miland skole er oppført på betongstøpt grunnmur, vegg konstruksjon av antatt reisverk/ plankereisverk konstruksjon med papp, utvendigestående furu høvlet lekteledning med vannbordog trebrett til overgang grunnmur til trekonstruksjon. Trebrett med utsmykning tilvindusbrett, 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 mineral-ull isolasjoner fra denne byggetid.

Takkonstruksjonen er plass bygget konstruksjon med firkant-boks med undertak. Det er tilordnet luft 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 koblete 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.

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 tettete 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.

Valhall - tidligere SFO (seksjonsnr. 1):

Byggeår: 1990

Takstobjektet er oppført rundt år 1990 etter da tidens byggekrav til bærende konstruksjoner, isolasjon og utstyr. Takstobjektet er anslått funksjonelt til daværende bruk/

skolebruk frem til avviklet bruk. Det er registrerte slitasjer med manglende konkludert vedlikehold av bygningen utvendig og innvendig, viser til punkter spesifisert i rapporten. Det er stort avvik fra dagens TEK17 krav til daværende bygning i år 1990 som er hensyntatt i rapporten. Det må påregnes kostnader på oppgraderinger og vedlikehold av bygningen, viser til punkter i rapporten.

Byggegrunn av stein og jordmasser, Grunnmur av Leca-grunnmur med utvendig puss. Yttervegger oppført i bindingsverk vegger med asfalt vindtette plater, tildekket med behandlet liggende ytterkledning . Vinduer av 2-lags glassmontert i variert i åpningsvindu og fast karm med malte rammer utvendig. Tak av selvbærende takstoler med undertak av plater, sløyfer og lekter utvendig tekket med ståltakplater. Takrenner og nedløp av stål farge sort. Det er tilordne tskrårampe betongstøpt til HC bruk. Taktekkning av ståltak plater med takstein-profil. Ståltakrenner med takfot beslag av blikk, nedløp av stål nedløp, alt blikk i sort farge . Konstruksjon tradisjonell bygget bygning avbindingsverk vegger antatt isolert med 15 cm min. ull isolasjon, asfalt vindtette plater, utforing utvendig tildekket med liggende panelte flater. Takkonstruksjon av selvbærende takstoler med undertak av plater (sultak plater) Snølast 250 kg pr. m²

Vinduer av 2-lags glass datostemplet år 1990, vinduer er varierte med fastkarm og åpnings felt.

Utvendige malte vindusrammer med belistning, Malt utvendig ytterdør med glass, innvendigfurukarm, glass av trå armert glass.

Utvendig betongstøpt skrå rampe til hoved inngangen.

Utvendige behandlinger og vedlikehold registrertnoe manglende.

Bygningen er plassert i hjørne av en opparbeidet tomt med større asfalter ute område, skoleplass,deler av tomten er skånet.

Stein og grus/jordmasser.Det antas att grunnmur er drenert, det er ingensynlig drenering papp registrert til grunnmur.

Det antas såleblokker under Leca grunnmur.

Terrenget rundt grunnmur av gressplen, terrenget registrert ledet bort fra mur.

Det er kommunalt vann- og avløpssystem til 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.

Valhall (seksjonsnr 1) består av følgende:

2 klasserom, 2 grupperom, gang, Wc-HC, kottrom - lager (BRA-i: 160kvm)

Standard

Tilstandsrapporter for begge byggene (seksjonsnr 1 og 3) følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Sammendrag fra rapporten:

Miland skole (snr. 3)

INNSENDIG:

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, veggtildekket med malte overflater. Det er opplegg forvaskemaskin, veggmontert utslagsvask, strøminntak 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 befarung 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 befarung, 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 befarung. Det er registrert og kontrollert i år 2022 av firmaet Autronica.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig:

- taktekking
- 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
- spesialrom - 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

Valhall (snr.1)

INNVENDIG:

Innvendig tradisjonell bygget med gulver av plater antatt av sponplater tildekket med beleg, vegger av gips plater tildekket med

malt strie. Himlinger av slette malte plater og system himlinger med skinner. Det er eget wc rom med HC løsning etter da tidens krav. Oppvarming avbygningen med elektrisk varmeovner. Gulver tildekket med sponplate gulv tildekket med beleg, vegger av plater tildekket med malt strietapet Himlinger av system-himlinger, noen rom med malte slette plater. Trebjelkelag med stubbelofts plater mot grunn.
Etasje skille er sannsynlig isolert med 20 cm isolasjon.

Det er ingen opplyst kontroll med måling av Radon i bygningen.
Det er registrert antydning til Tønnesoppvekst som kan være starten til mugg/ sopp vekst i krypkjellerunder etasjeskille.
Innvendige dører av finerte lakkerte dører, dører er registrert brannkvalifiserte dører B30 til klasserom, andre dører enkle finerte glatte dører.

SPESIALROM

Det er eget teknisk rom med vegghegt vvs tank, sikringstavle med automatsikringer. Eget kottrom/ bøttekott.
Det er installert 1 stk toalettrom med gulvmontert wc, veggmontert utslagsvask, gulv med beleg, vegger av malt strie, takhimling av slett malte takplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske installasjoner på elektrisk og røropplegg er ikke konkludert detaljer i denne rapport da dette innbefatter annen faggruppe.
Vannledning isolert i kryp kjeller, antas av plastrør, vannkoblinger i skillevegg fordelt ut i rom av kobberrør.
Avløpsrør av plast/ PVC rør. Det er montert ventilasjonsanlegg i bygningen, ventilasjons-aggregat montert på loft. Ved befaring var ventilasjonsanlegget ikke i bruk, Det anbefales videre kontroll av ventilasjonsanlegget ved videre bruk av bygningen.
Veggmontert 40 liters bereder produksjonsår 1989
Elektrisk anlegg fra år 1990 etter da tiden krav, el kabler montert skjult i vegger. Det er brannvarslings anlegg montert i bygningen.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- nedløp og beslag
- veggkonstruksjon
- takkonstruksjon
- vinduer
- utvendige dører
- utvendige trapper
- andre utvendige forhold
- etasjeskille/gulv mot grunn
- innvendige dører
- WC/HC - overflater og konstruksjon

- vannledninger
- grunnmur og fundamenter
- terrengforhold

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:

- innvendige overflater
- krypkjeller
- varmtvannstank

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:

- radon
- ventilasjon
- drenering

For nærmere beskrivelse av bygningdelene og tilstandsgrad se vedlagte tilstandsrapporter.

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.

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.

Energi

Info strømforbruk

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

Strømforbruket for SFO-bygningen (snr. 1) var 22 659kWh i 2023 (bygget var utleid hele året).

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 000 000

Kommunale avgifter

Kr 9 051

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Faktura sendes 4 ganger per år.

Leier 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

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.

Sameiet

Sameienavn

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 1 i Tinn kommune.
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:

4026/114/19/1:

13.05.2024 - Dokumentnr: 1430178 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 168/1566

4026/114/19/3

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/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

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 selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent

med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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 til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

125 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 000 000,00))

126 240,- (Omkostninger totalt)

5 126 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 240

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 dekningssalg 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 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 a

v boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

Morten Solrud
Medhjelper/Visningssassistent
morten.solrud@aktiv.no
Tlf: 921 58 125

Ansvarlig megler

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

Aktiv Nyboligmegling AS, Dronning Mauds gate 11

Salgsoppgavedato

05.09.2024









































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Skolebygning Valhall
 Milandvegen 52, 3658 MILAND
 TINN kommune
 # gnr. 114, bnr. 19, snr. 1

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 27.05.2024

Rapportdato: 31.05.2024

Oppdragsnr.: 18697-1047

Referansenummer: PI9219

Autorisert foretak: Takstmann Annfinn Helleberg

Sertifisert Takstingeniør: Annfinn 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.

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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, anneks, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 straffeansvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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 tjenesteyter.

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 oppført rundt år 1990 etter da tidens byggekrav til bærende konstruksjoner, isolasjon og utstyr. Takstobjektet er anslått funksjonelt til daværende bruk/skolebruk frem til avviklet bruk. Det er registrerte slitasjer med manglende konkludert vedlikehold av bygningen utvendig og innvendig, viser til punkter spesifisert i rapporten. Det er stort avvik fra dagens TEK17 krav til daværende bygning i år 1990 som er hensyntatt i rapporten. Det må påregnes kostnader på oppgraderinger og vedlikehold av bygningen, viser til punkter i rapporten.

Skolebygning Valhall - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn av stein og jordmasser, Grunnmur av Leca-grunnmur med utvendig puss. Yttervegger oppført i bindingsverk vegger med asfalt vindtette plater, tildekket med behandlet liggende ytterkledning. Vinduer av 2-lags glass montert i variert i åpningsvindu og fast karm med malte rammer utvendig. Tak av selvbærende takstoler med undertak av plater, sløyfer og lekter utvendig tekket med ståltakplater. Takrenner og nedløp av stål farge sort. Det er tilordnet skrårampe betongstøpt til HC bruk. Takteking av ståltak plater med takstein-profil.

Ståltakrenner med takfot beslag av blikk, nedløp av stål nedløp, alt blikk i sort farge.

Konstruksjon tradisjonell bygget bygning av bindingsverk vegger antatt isolert med 15 cm min. ull isolasjon, asfalt vindtette plater, utforing utvendig tildekket med liggende panelte flater, Takkonstruksjon av selvbærende takstoler med undertak av plater (sultak plater) Snølast 250 kg pr. m²

Vinduer av 2-lags glass datostemplet år 1990, vinduer er varierte med fastkarm og åpnings felt. Utvendige malte vindusrammer med belistning, Malt utvendig ytterdør med glass, innvendig furukarm, glass av trå armert glass.

Utvendig betongstøpt skrå rampe til hoved inngangen.

Utvendige behandlinger og vedlikehold registrert noe manglende.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig tradisjonell bygget med gulver av plater antatt av sponplater tildekket med beleg, vegger av gips plater tildekket med malt strie. Himlinger av slette malte plater og system-himlinger med skinner. Det er eget wc rom med HC løsning etter da tidens krav. Oppvarming av bygningen med elektrisk varmeovner.

Gulver tildekket med sponplate gulv tildekket med beleg, vegger av plater tildekket med malt strietapeth Himlinger av system-himlinger, noen rom med malte slette plater.

Trebjelkelag med stubbelofter plater mot grunn.

Etasje skille er sannsynlig isolert med 20 cm isolasjon.

Det er ingen opplyst kontroll med måling av Radon i bygningen.

Det er registrert antydning til Tønnesoppvekst som kan være starten til mugg/ sopp vekst i krypkjeller under etasjeskille.

Innvendige dører av finerte lakkerte dører, dører er registrert brannkvalifiserte dører B30 til klasserom, andre dører enkle finerte glatte dører.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er eget teknisk rom med veggheengt vvs tank, sikringstavle med automatsikringer. Eget kottrom/ bøttekott.

Det er installert 1 stk toalettrom med gulvmontert wc, veggmontert utslagsvask, gulv med beleg, vegger av malt strie, takhimling av slett malte takplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner på elektrisk og røropplegg er ikke konkludert detaljer i denne rapport da dette innbefatter annen faggruppe.

Vannledning isolert i krypkjeller, antas av plastrør, vannkoblinger i skillevegg fordelt ut i rom av kobberrør.

Avløpsrør av plast/ PVC rør.

Det er montert ventilasjonsanlegg i bygningen, ventilasjons-aggregat montert på loft. Ved befaring var ventilasjonsanlegget ikke i bruk, Det anbefales videre kontroll av ventilasjonsanlegget ved videre bruk av bygningen.

Veggmontert 40 liters bereder produksjonsår 1989

Elektrisk anlegg fra år 1990 etter da tiden krav, el kabler montert skjult i vegger.

Det er brannvarslings anlegg montert i bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er plassert i hjørne av en opparbeidet tomt med større asfaltert ute område, skoleplass, deler av tomten er skånet. Det er flere bygninger på tomtearealet.

Stein og grus/jordmasser.

Det antas at grunnmur er drenert, det er ingen synlig drenering papp registrert til grunnmur.

Det antas såleblokker under Leca grunnmur.

Terrenget rundt grunnmur av gressplen, terrenget registrert ledet bort fra mur.

Det er kommunalt vann og avløpssystem til bygningen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

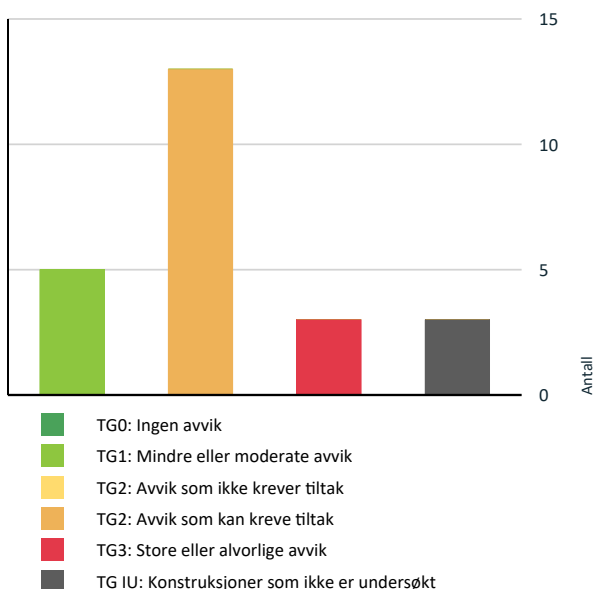
[Gå til side](#)

Skolebygning Valhall

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

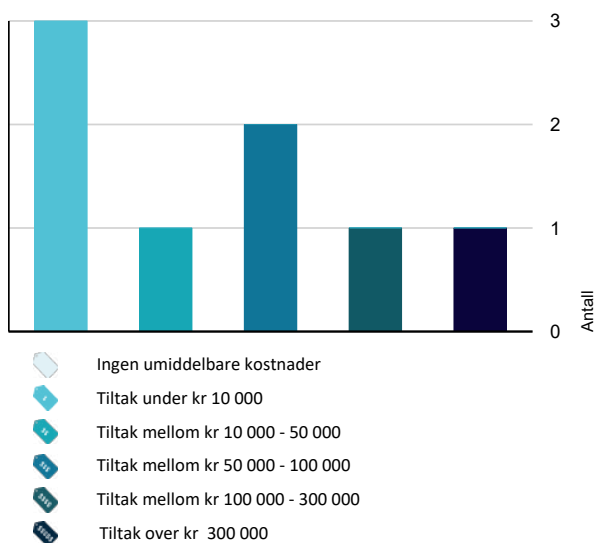
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Skolebygning Valhall

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkkonstruksjon/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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Wc - HC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SKOLEBYGNING VALHALL

Byggeår
1990

Kommentar
Det er registrert produkt stemplet vinduer 1990 derfra anslått byggeår.

Anvendelse
Skolebygning

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

Vedlikehold
Bygget er tidliger jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Takteking av ståltak plater med taksteinprofil.



Tak tekket med ståltakplater.

TG 2 Nedløp og beslag

Ståltakrenner med takfot beslag av blikk, nedløp av stål nedløp, alt blikk i sort farge.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er noen registrert variert avslutninger på tak-nedløp til bakke, noen nedløp avsluttet over bakke med manglende monterte utkast.

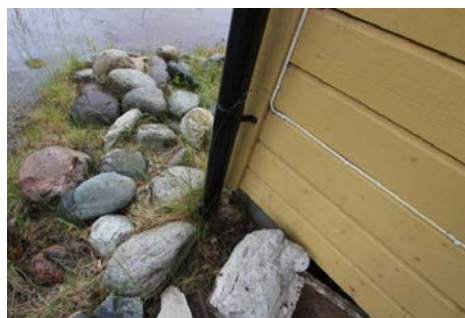
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nedløp fra takrenne avslutte over bakke



Nedløp tilordnet i bakke.

TG 2 Veggkonstruksjon

Konstruksjon av bindingsverkvegger antatt isolert med 15 cm min. ull isolasjon, asfalt vindtette plater, utforing utvendig tildekket med liggende panelte flater,

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er antydning til noe værslitte overflater, noen vridninger med krympinger registrert dels på gavler, slitt utvendig overflate behandling. Noen skader med slitasjer hjørnekasser,

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det ansees som behov for utbedringer med behandlinger av utvendige fasader, noen utbedringer på skader med vridninger på kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig kledning med behandling.

Tilstandsrapport



Utvendig kledning med behandling.

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av selv bærende takstoler med undertak av plater (sultak plater) Snølast 250 kg pr. m²

Vurdering av avvik:

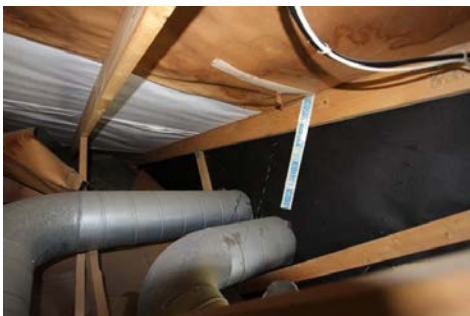
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert noen vannmerker/ felt på undertak, ujevnt undertak noe varierte type plater, Det er ingen/ svekket lufttilgang gesimskasse, kun luftespalter tilordnet i gavel-vegg.

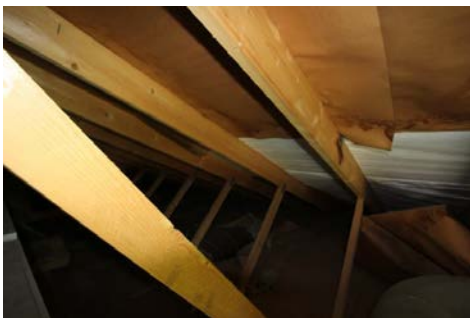
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør utbedres lufting til konstruksjonen.



Takkonstruksjon med undertak.



Takkonstruksjon med undertak.

TC 2 Vinduer

Vinduer av 2-lags glass datostemplet år 1990, vinduer er varierte med fastkarm og åpnings felt. Utvendige malte vindusrammer med belistning,

Årstall: 1990 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med glass fra år 1990 er i faresone for punkteringer, det er ved stikkprøver registrert noen vanskelig å åpne enkelte vinduer. Utvendig belistning og behandling av vindusrammer registrert slitt, innvendige foringer/listverk med slitasjer og skjemmende merker.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig vindu med malt ramme.



Innvendig vindu med foring.

TC 2 Dører

Malt utvendig ytterdør med glass, innvendig furukarm, glass av trå armert glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert slitt utvendig behandling, slitt låsekasse, antydning utettheter i pakning rundt dørkarm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Det antydes behov for vedlikehold og justeringer av ytterdøren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovedytterdør med glass.



Hovedytterdør med glass.

Utvendige trapper

Utvendig betongstøpt skrå rampe til hoved inngangen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Utvendig betongstøpt HC rampe til hovedinngangen, det er tilordnet rekkverk bord montert til stolper med registrert slitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det ansees behov for oppgraderinger av rekkverk, rekkverk tilfredsstiller ikke til dagens krav med åpninger mellom rekkverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Betongstøpt rampe til hovedinngang.



Betongstøpt rampe til hovedinngang.

Andre utvendige forhold

Utvendige behandlinger og vedlikehold registrert manglende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte utvendige behandlinger av yttervegger, vinduer, dører m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

INNENDIG

Overflater

Gulver tildekket med sponplategulv tildekket med beleg, vegger av plater tildekket med malt strietapet, Himlinger av systemhimlinger, noen rom med malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert brukerslitasjer på innvendige overflater, noen hull med skader i veggplater. Himlinger med ujevnheter, løse plater og skader i plater, noen svake tilpasninger skinner til systemhimlinger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er konkludert med større utbedrings behov på innvendige overflater.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig overflater.



Innvendig overflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbelofts plater mot grunn. Etasje skille er sannsynlig isolert med 20 cm isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert antydning til noe svikt i gulvbjelker i store klasserom, noe ujevne underlag av plater (sponplategulv) noen utslag av skjøter i gulvplatter gjennom beleg. Det er registrert noen mindre skjevheter i gulvoverflater gjennom hele etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

! TG IU Radon

Det er ingen opplyst kontroll med måling av Radon i bygningen.

! TG 3 Kryp kjeller

Det er registrert antydning til Tønnesopp vekst som kan antyde fare for mugg/ sopp vekst i krypkjeller under etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konstruksjonene bør sjekkes for å sikres mot råte og sopp. Det ansees som nødvendig med tiltak i krypkjeller for utbedringer av tegn på soppvekst (Tønnesopp) . Det er kun tilordnet lufteluke i endevegger. Det ansees som svakt ventilert kryp-rom / kjeller, det er registrert noen ujevne stubbloftplater montert til bjelker i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det anbefales videre kontroll av krypkjeller med tiltak med behov for ventilering av krypkjeller, det kan antydes jord fukt i krypkjeller som danner synlig Tønnesopp under stubbelofts plater som indikerer soppskade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Krypkjeller med registrert hengende Tønnesopp.



Krypkjeller med registrert hengende Tønnesopp

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av finerte lakkerte dører, dører er registrert brannkvalifiserte dører B30 til klasserom, andre dører enkle finerte glatte dører. .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruker slitasjer i terskler, skader og slitasjer på flere innvendige dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

SPESIALROM

ETASJE > WC - HC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er installert 1 stk toalettrom med gulvmontert wc, veggmontert utslagsvask, gulv med beleg, vegger av malt strie, takhimling av slett malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen bruker slitasje med antydninger til slitasje i beleg og malte overflater, noen misfarge registrert på gulvlistor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledning isolert i kryp kjeller, antas av plastrør, vannkoblinger i skillevegg fordelt ut i rom av kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er konkludert vannrør med koblinger på 32 år, det anbefales kontroll/ sjekk av trykksatte vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 1 Avløpsrør

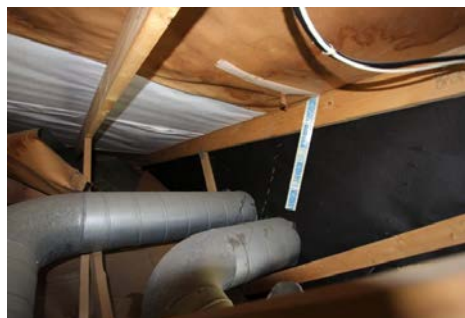
Avløpsrør av plast/ PVC rør.

TG IU Ventilasjon

Det er montert ventilasjonsanlegg i bygningen, ventilasjonsaggregat montert på loft. Ved befaring var ventilasjonsanlegget ikke i bruk. Det anbefales videre kontroll av ventilasjonsanlegget ved videre bruk av bygningen.



Ventilasjonsaggregat montert på loft.



Ventilasjonsaggregat montert på loft.

TG 3 Varmtvannstank

Veggmontert 40 liters bereder produksjonsår 1989

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert veggmontert bereder med lekkasje ut fra påkobling, vvs tanken er 33 år gammel konkludert over forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes utskiftning av veggmontert vvs tank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Veggmontert vvs tank.



Veggmontert vvs tank.

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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg fra år 1990 etter da tiden krav, el kabler montert skjult i vegger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Utførende montørfirma ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Det bør sjekkes av el tilsynet.

TO 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

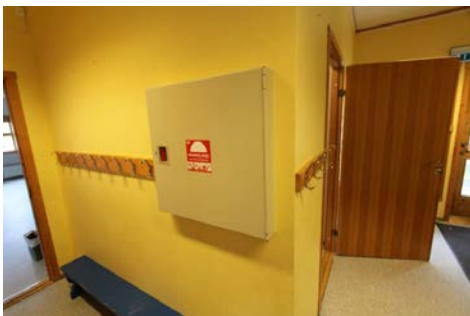
Det er brannvarslings anlegg montert i bygningen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Anlegget er ikke testet ved befaring.



Brannslange montert i gang.



Brannvarsling montert i tak

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Stein og grus/jordmasser.

TG IU Drenering

Det antas at grunnmur er drenert, det er ingen synlig drenering papp registrert til grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det antas såleblokker under Leca grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er registrert flere sprekker variert i grunnmur, avskallinger i pusset flater enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales lokal utbedring av sprekker.



Leca grunnmur med puss med registrert sprekker.



Leca grunnmur med puss med registrert sprekker.

TG 2 Terrenghforhold

Terrenget rundt grunnmur av gressplen, terrenget registrert ledet bort fra mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av bygningen ligger nær bakke, kan være utsatt for fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



Utvendig terrengforhold.



Utvendig terrengforhold.

TO I Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er kommunalt vann og avløpssystem til bygningen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/160 m²

Skolebygning Valhall: Gang, Toalettrom, Kott, 2 stk klasserom, 2 stk GR/rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 4 200 000

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

1 200 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

Eiendommens type er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er ingen sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Tomteverdi er ikke konkludert inn rapporten da det er ukjent videre bruk/eierforhold av bygningen.

Beregninger

Årlige kostnader

Anslått årlig kostnad ved annen eier til off avgifter, forsikring, renovasjon og vedlikehold. Kr. 34 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 34 000

Teknisk verdi bygninger

Skolebygning Valhall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 5 450 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 250 000

Sum teknisk verdi - Skolebygning Valhall Kr. 4 200 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 4 200 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 200 000

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

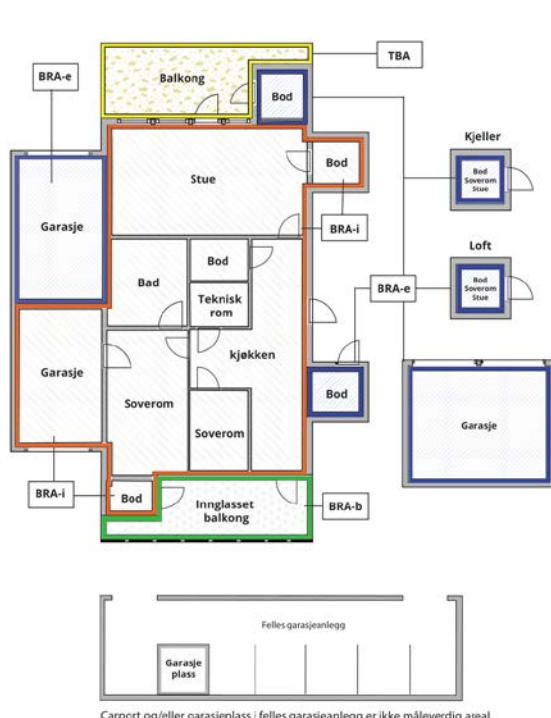
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

Skolebygning Valhall

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	160			160			160
SUM	160						160
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	2 stk klasserom, 2 stk GR/rom, Gang, Wc - HC, Kottrom-Lager		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

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)
Skolebygning Valhall	157	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2022	Annfinn Helleberg	Takstmann
	Tinn Kommune v/ Ann-Merete Haugen	Rekvirent
27.5.2024	Annfinn Helleberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3818 TINN	114	19		1	3456.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Milandvegen 52

Hjemmelshaver

Tinn Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nær ved ett konsentrert bolig område på Miland. Det er ca 10 km til sentrum av Rjukan fra stedet med butikker, legesenter, apotek, skoler m.m. Det er barneskole og ungdomsskoler i Atrå og Rjukan ca 10-15 km fra stedet. Det er utsikt over nærområdet fra tomten, nærområdet oppbygget med eneboliger i ett konsentrert byggeområdet. Det er ca 20-25 km til Gaustablikk området fra stedet med store hytte områder, alpinbakke og hoteller med store fine friluftareal 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 felles tomt med tilordnet asfaltert uteområde og gressplen rundt takstobjektet, større område til aktiviteter tidligere skole aktiviteter. Tomten er konkludert solløs ca 2-3 mnd i året.

Tinglyste/andre forhold

Det er felles tinglyst tomt til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brannteknisk vurdering av Valhall - 2006.pdf	08.06.2022		Innhentet	5	Nei
Konsekvens og Risikoanalyse.pdf	08.06.2022		Innhentet	8	Nei

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. Straks tiltak 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 Rapportsammendrag 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 bruker 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 dampspæren 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 (kjølleretasje, 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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 måleverdig, 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/måleverdig 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 godkjennelse 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten 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 godkjennelse 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/personvernerklæring/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/PI9219>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

BRANNTÉKNISK VURDERING AV MILAND SKOLE - VALHALL

1. Opplysninger om bygningen.

Byggeår	1996
Grunnflate	160 m ²
Antall etasjer	1 tellende.
Byggemeldt som	Skole
Spesifikk brannbelastning	50 – 400 MJ/m ²
Bygningsbrannklasse (fra 1985 til 1997)	4
Brannklasse (fra 1997)	1
Antall barn	Maks 30
Antall ansatte	2
Brannalarmanlegg	Nei
Avstand til nærmeste bygning	> 8m
Ferdigattest	
Innsatstid 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 veiledningen til forebyggendeforskriften blir det presisert at sikkerhetsnivået i bygninger bygget i henhold til nyere forskrifter, skal opprettholdes slik som forutsatt i tillatelsen. Med nyere bygninger menes:

"Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift av 01.01.1985 eller senere forskrifter, under forutsetning av at bruken av byggverket er uendret i forhold til forutsetningene for ferdigattest."

En bygning som er godkjent etter byggeforskrift 1987 og der de ovennevnte forutsetningene er oppfylt, tilfredsstiller altså også dagens regelverk, selv om enkelte krav er skjerpet.

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

	Miland skole – Valhall
Risikoklasse	3
Antall tellende etasjer	1
Brannklasse	1

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

	Dagens krav	Valhall	Merknad
Branncelleinndeling	Hvert undervisningsrom med tilhørende birom, samt rømningsveier (korridor), ventilasjonsrom skal være egne brannceller	Det er usikkert om ventilasjonsanlegget er egen branncelle	Flere brannklassifiserte dører har åpning i låskassen.
Sikring av gesimskasse	Der brannceller møtes i ytterveggen skal gesimskassen brannsikres.	Usikkert om det er sikring der rom som er egne brannceller møtes i ytterveggen	
Tekniske installasjoner	Skal ikke svekke brannklassifiserte bygningsdelers brannmotstand.	Usikkert om det er tettet forskriftsmessig rundt kanaler, kabler og rør.	
Bredde i rømningsvei, inkl. dører	1,2 m	Ytterdør er smalere enn 1,20 m	I forhold til det antall personer som skal rømme, er ikke dette noe stort problem.
Rømningsvei	Rullestolrampen skal sikres mot brann i tilliggende branncelle med branncellebegrensende konstruksjon	Ikke branncellebegrensende konstruksjon.	

Vannforsyning til brannslukking 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.

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". 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. Selv med en oppstuvning ved dørene, vil rømningstiden bli maksimalt 1 minutt.

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. I forsamlingslokale må man regne med at det tar 1 minutt fra brannalarmen er utløst til rømningen starter.

Samlet nødvendig rømningstid blir dermed 1 minutt fra alarm er utløst, 2 minutter fra brannen starter.

Nødvendig rømningstid: 2 minutter	Sikkerhetsmargin: 8 minutter
-----------------------------------	------------------------------

Tilgjengelig rømningstid: 10 minutter

5. Konklusjon.

Det er noen få avvik i Valhall / 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.

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:

1. Ikke branncellebegrensende vegg mot rullestolrampe.
2. Evt. mangelfull sikring av gesimskasse.
3. Mangelfull bredde i rømningsvei.

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

1. Sette på blendingslokk på låskassen på dører i branncellebegrensende vegger.
2. Branntette rundt gjennomføringer av branncellebegrensende vegger / etasjeskiller.
3. Evt. oppgradere ventilasjonsrom til egen branncelle.

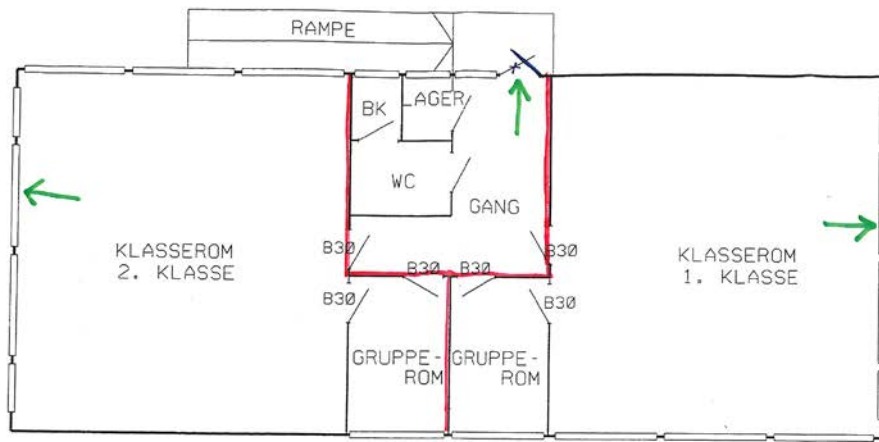
I "Konsekvens- og risikoanalyse Valhall / Miland skole", datert 01.07.06, er det ved hjelp av analyse vist at sikkerheten i skolen blir tilfredsstillende ved en kombinasjon av de 3 ovenstående tiltakene, samt installering av brannalarmanlegg i kategori 2, med direkte varsling til brannvesen.

Egersund, 01. juli 2006.


Magne Eikanger

Vedlegg:

1. Plantegning av 1. etasje påført branntekniske tiltak



— Vegg E130/D-s2,d0 (B30)
 → Rømningsvei.

Eikanger 1/7-06

TINN KOMMUNE MILAND SKOLE "VALHALL"	
HYDRO Norsk Hydro a.s.	KONTAKT: EGGEMENT: TEKNIKER: 009b.dgn

KONSEKVENNS- OG RISIKOANALYSE

MILAND SKOLE - VALHALL

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 kompensierende tiltak vurderes installering av brannalarmanlegg i kategori 2 i 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 kompensierende tiltak.

Det vises til "Brannteknisk vurdering av Miland skole - Valhall", 01.07.06.

Det anbefales at avvik for følgende punkter aksepteres:

1. Ikke branncellebegrensende konstruksjon mot rullestolrampe.
2. Evt. mangelfull sikring av gesimskasse.
3. Mangelfull bredde i rømningsvei.

Som kompensierende tiltak foreslås:

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

I denne analysen forutsettes det at de øvrige avvikene lukkes (jf. "Brannteknisk vurdering av Miland skole – Valhall", 01.07.06) slik at bygningen for øvrig tilfredsstiller 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	1996
Grunnflate	160 m ²
Antall etasjer	1 tellende.
Byggemeldt som	Skole
Spesifikk brannbelastning	50 – 400 MJ/m ²
Bygningsbrannklasse (fra 1985 til 1997)	4
Brannklasse (fra 1997)	1
Antall barn	Maks 30
Antall ansatte	2
Brannalarmanlegg	Nei
Avstand til nærmeste bygning	> 8m
Ferdigattest	
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, ansette 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 tilløpet 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.

- a) Den overordnede sikkerhetsstrategien.
Se ovenfor under "Mål for brannsikkerheten"
- b) Hovedtrekkene ved analyseobjektet.
Se ovenfor: "Bygningen og brannsikkerhetsinstallasjoner" og "Karakteristiske egenskaper hos personer i byggverket".
- c) 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 to dimensjonerende brannscenariene som velges er:

- a) Branntilløp i klasserom for 2. klasse mens det er personer til stede i klasserom for 1. klasse og tilhørende grupperom, men ikke i klasserom for 2. klasse.

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

Virksomheter 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 5 i denne analysen, er de fastsatte mål for sikkerheten i tråd med den sikkerheten som framkommer i scenariene nedenfor.

Scenario a.

Branntillop i klasserom for 2. klasse mens det er personer til stede i klasserom for 1. klasse og tilhørende grupperom, men ikke i klasserom for 2. klasse.

Branntillop og spredning i startbranncellen.

Det begynner å brenne i en elektrisk kontakt på veggen mot rullestolrampen. Det er installert brannalarmanlegg i bygningen. Det er 10 elever / ansatte til stede i klasserommet for 1. klasse og 3 personer i det tilhørende grupperommet. Brannalarmanlegget blir raskt utløst og bygningen evakueres straks. Alle kan evakuere gjennom den vanlige rømningsveien. En ansatt som i forbindelse med evakueringen ser at det er røyk i klasserommet, tar – etter at hun har forsikret seg om at alle i bygningen er evakuert – med seg husbrannslangen og slokker brannen. Brannvesenet varsles direkte.

Nødvendig rømningstid framkommer i Vedlegg 1.

Røykspredning i og utenfor startbranncellen.

Det kommer litt røyk ut i gangen 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 slökkemidlene.

Personrisiko.

Alle i bygningen kommer seg greit ut gjennom den vanlige rømningsveien 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 person-sikkerheten 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 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 kraftig 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).

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 b 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 b.

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 2 valgte scenariene vil de reduserte ytelseskravene kombinert med kompensierende tiltak ha noen 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 2 scenariene. Direkte viderekobling av brannalarmen 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 bygningen, med direkte varsling til brannvesen, som et kompensierende tiltak.

Krav til administrasjon (av sikkerhetsrelaterte systemer og aktiviteter).

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

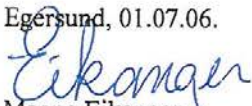
Konklusjoner.**Behov for brannverntiltak.**

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, som beskrevet ovenfor.

Det forutsettes i denne analysen at de 3 tiltakene som er listet opp på slutten av den tidligere omtalte branntekniske vurderingen av bygningen er gjennomført.

Egersund, 01.07.06.


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
Skole	< 1 min.	

Følgende personantall legges til grunn:

1. etasje: 10 personer i hvert av klasserommene, 3 personer i hvert av grupperommene.

Effektiv bredde:

Dør nr	Sted	Faktisk bredde	Effektiv bredde (W _e)
1	Klasseromdør	0,90 m.	0,75 m
2	Ytterdør	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.

Beregnet strøm av personer (F_c):

F_c = 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 og 2

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

Kritiske punkter:

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

Forflytningstid for personer i klasserom 2. klasse.

Tidsbruk i klasserommet fram til dør 1: inntil 7 m / 0,69 m/sek = 10 sek.

Tidsbruk i dør 1: 10 personer / 0,99 personer / sek = 10 sek.

Tidsbruk i gang: inntil 7 m / 0,69 m/sek = 10 sek.

Tidsbruk i dør 2: 26 personer / 0,99 personer / sek = 26 sek.

Samlet tidsbruk denne veien: 10 + 10 + 10 + 26 = 56 sek. (1 minutt)





Konklusjon.

Som det fremgår av ovenstående overslagsberegninger vil det ta maksimalt 1 minutt å tømme bygningen fra det tidspunktet evakueringen starter eller 2 minutter fra brannen starter, selv med maksimalt antall personer i bygningen.

Nødvendig rømningstid: 2 minutter	Sikkerhetsmargin: 8 minutter
-----------------------------------	------------------------------

Tilgjengelig rømningstid: 10 minutter

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 m² BRA-i: 591 m²



Befaringsdato: 27.05.2024

Rapportdato: 30.05.2024

Oppdragsnr.: 18697-1049

Referansenummer: C09675

Autorisert foretak: Takstmann Annfinn Helleberg

Sertifisert Takstingeniør: Annfinn 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.

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, anneks, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 straffeansvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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 tjenesteyter.

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 utvendige 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 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 lektekledning 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 luften 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 slitasje i maling. Taket er konkludert med TG3.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er gulver tildekket med belegg, 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 belegg, 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 belegg, 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 belegg, 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 sløydsal, 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, strømminntak med større dimensjonert kabel, elektrisk skap med sikrings tavle, vvs tank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med asfaltert 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 ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	591 m ²
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

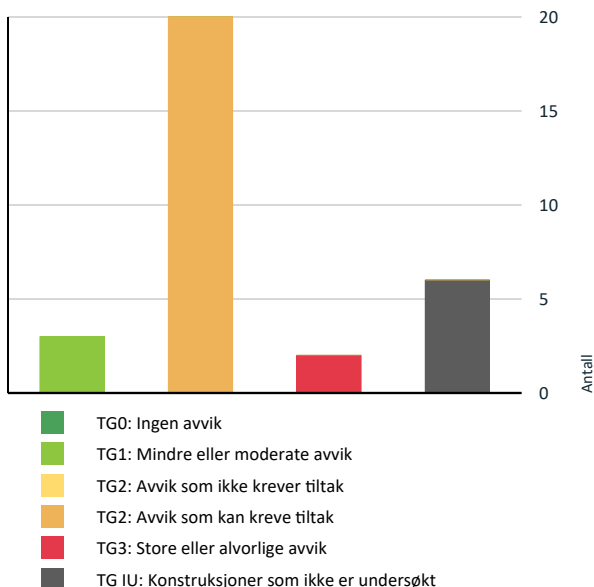
[Gå til side](#)

Skole bygning

- Det foreligger ikke tegninger

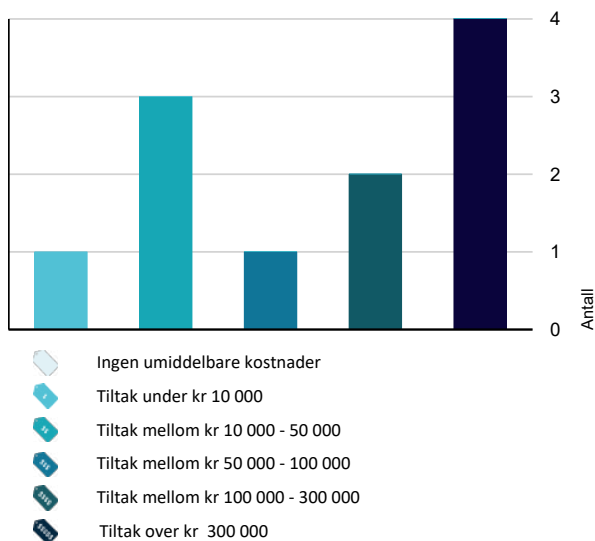
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takteking [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 antydte 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 nedbørsmengder fra stor takflate, det anbefales tiltak med bortledning av vann tett ved grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Taknedløp avsluttet over bakke.



Utvendig vegg fasader



Skifertak med firkantrenner.



Trebrett med overgang til kledning.

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 enkle råteskader overgang vannbord til kledning variert rundt bygningen. Runde stolper til tak utbygg ved hovedinngang registrert med råteskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjelder/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 koblete 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.

Utvendig vinduer er registrert med større slitasjer/ værslitte med skader og avskallinger i behandlinger, noen antydning til råteskader enkelte steder på belistning rundt vinduer utvendig. 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 utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendige hoveddører er registrert med utvendig 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 skiferstein 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.

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.

INNSENDIG

Overflater

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

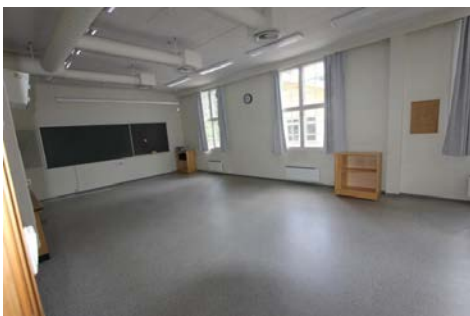
Det er registrert noen overflate slitasjer på gulv beleg, Vegg plater variert med registrert skader og bruker slitasjer, noen registrerte punkter etter fjerning/ ombygning av elektriske punkter og kabler. Himlinger med noe varierte overflater med registrert sprekker og noen ujevnheter variert i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Innvendige overflater.



Innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skiller av tre bjelker tildekket med antatt under gulv av tregulv, plater og belegg, 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 at gulv overflater er nivellert for kontroll. Det er registrert/ antydnet noen overflate slitassjer etter tids bruk på gulv belegg,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Gulv overlater med etasjeskille.



Gulv overlater med etasjeskille

Radon

Det foreligger ingen opplysninger om Radon målinger utført på bygningen.

Pipe og ildsted

Det er ingen registrert tilkoblet vedfyringer i bygningen.

Rom Under Terreng

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

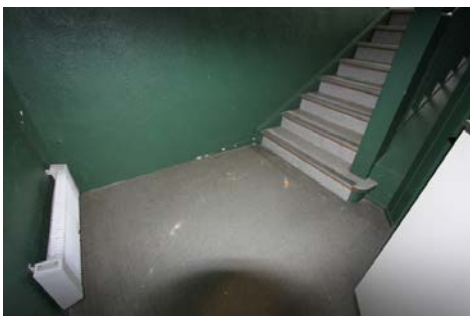
Gulv på grunn av betong gulv, hoveddelen av gulv overflater oppbygget med tilfarere på betong dekke med lakkerte tregulv og plater tildekket med belegg, noen gulver tildekket med fliser og maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ved fukt målinger registrert fukt under belegg 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 enkle steder dels mot yttervegger. Det anbefales utvidet sjekk av gulv på grunn i underetasje/ kjeller dette pga indikasjon på registrert fukt under belegg 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.

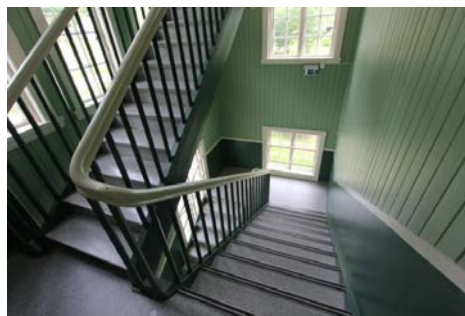
Konsekvens/tiltak

- 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:

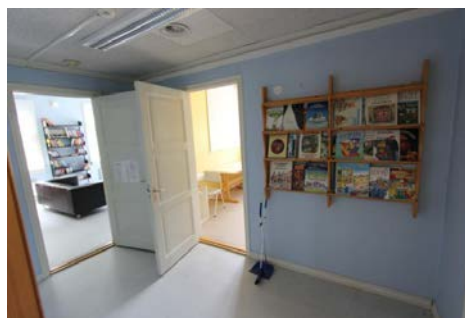
- Det er påvist andre avvik:

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



Innvendige malte fyllingsdører.



Innvendige 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 utlektet 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

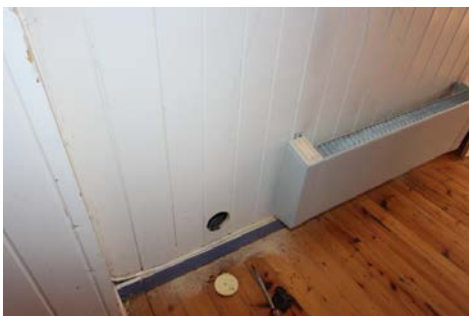
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

1 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:

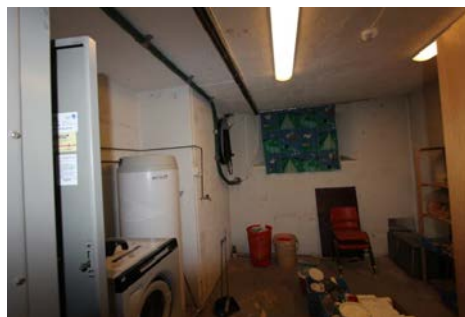
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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 tilliggende konstruksjoner

Hulltaking ikke tatt da det er murt/betong vegger.

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE (TRAPPEGANG 12 M BRA) > KJØKKEN

1 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:

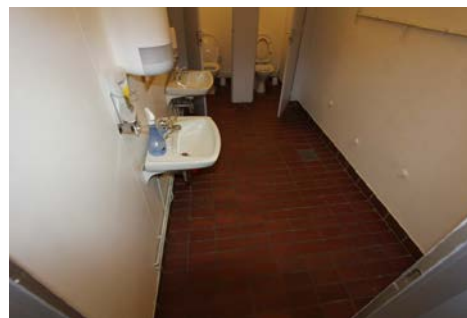
Det er registrert aldrende fliser på gulv med noen overflate merker, noen ujevne vegg overflater. Sluk med rist ikke sjekket da rist i gulv var ikke til å åpne er fuget fast til gulvfuger mellom fliser. Sluk i gulv er antatt av eldre soilrør sluk.

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:

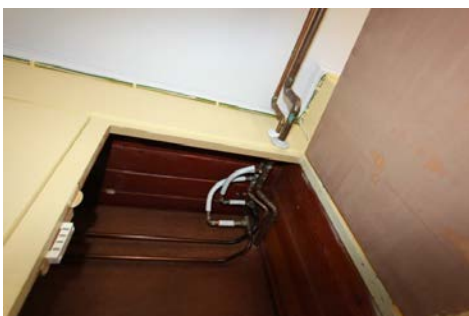
Tilstandsrapport

- 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 soillrør.

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 I 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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

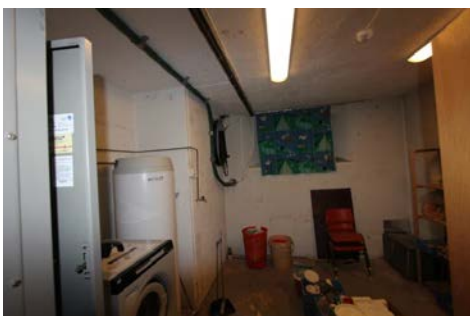
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

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 II 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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

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.

Tilstandsrapport



Utvendig terreng rund skolen.



Utvendig terreng rund skolen.

T O I U **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 m²/591 m²

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, borett, 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
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	128 000

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
Sum teknisk verdi - Skole bygning	Kr.	11 550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	11 550 000
------------------------------------	------------	-------------------

Teknisk verdi bygninger

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

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

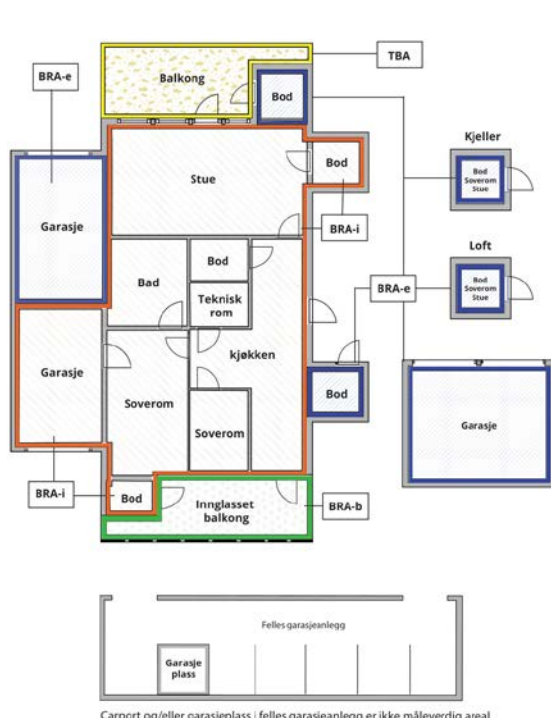
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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 ²			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
SUM	591						591
SUM BRA	591						

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, , Loftstrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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 ²	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 solløs 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 solløs 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. Straks tiltak 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 Rapportsammendrag 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 bruker 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 dampspæren 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 (kjølleretasje, 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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 måleverdig, 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/måleverdig 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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/personvernerklæring/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.takstklagenemd.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 kompensierende 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 kompensierende 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 tilfredsstiller kravene til A60.
2. Sekundære bærende bygningsdeler og etasjeskillere som ikke tilfredsstiller kravene til B60.
3. At trappeløpet ikke tilfredsstiller kravene til B30.
4. At kledning på vegger og i tak i rømningsveier ikke tilfredsstiller 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 tilfredsstiller 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 kompensierende tiltak foreslås:

- Det installeres brannalarmanlegg i kategori 2 i hele bygningen, med direkte varsling 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 tilfredsstiller 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 ²
Antall etasjer	3 tellende, pluss loft (kun tilleggsdel).
Byggemeldt som	Oppført før byggemelding var aktuelt.
Spesifikk brannbelastning	50 – 400 MJ/m ²
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 slukke tilløpet 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 slukkes 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 slukkes 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 slukke 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.

- a) Den overordnede sikkerhetsstrategien.
Se ovenfor under "Mål for brannsikkerheten"
- b) Hovedtrekkene ved analyseobjektet.
Se ovenfor: "Bygningen og brannsikkerhetsinstallasjoner" og "Karakteristiske egenskaper hos personer i byggverket".
- c) 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:

- a) Branntilløp i gangen i kjelleren mens det er personer til stede i både sløydsalen og musikkrommet, samt i 1. og 2. etasje.
- b) Branntilløp i trapperommet på nivå mellom kjelleren og 1. etasje mens det er personer til stede i kjelleren, 1. og 2. etasje.
- c) Branntilløp i gangen i 2. etasje mens det er personer til stede i kjelleren, 1. og 2. etasje.
- d) 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, sløkking 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 slukker 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 brannvernoppplæring og øvelser kunne slukke et branntilløp med de tilgjengelige slökkemidlene.

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 slukker 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 slukke et branntilløp med de tilgjengelige slukkemidlene.

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 loftsetasjen 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 kompensierende 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 brannalarmen til bemannet vaksentral 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 kompensierende 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 _e)
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.

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

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

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

Beregnet strøm av personer (F_c):

F_c = 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

BRANNTÉKNISK VURDERING AV MILAND SKOLE, HOVEDBYGNINGEN.

1. Opplysninger om bygningen.

Byggår	1915.
Grunnflate	210 m ²
Antall etasjer	3 tellende, pluss loft (kun tilleggsdel).
Byggemeldt som	Oppført før byggemelding var aktuelt.
Spesifikk brannbelastning	50 – 400 MJ/m ²
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)

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 vegger 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 ₂ 30-CS _m /D-s2,d0 (B30 med terskel).	Ikke alle dører er brannklassifiserte.	
Dør mellom korridor og Tr 2	E 30-CS _m ,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 brannsluse mellom de øvrige br.cellene og trapperommet i kjelleren. Vegg EI 60/A2-s1/d0 (A60) og dør EI ₂ 60-CS _m /A2-s1,d0 (A60 m/terskel).	Ikke brannsluse	

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 tømme tid 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.

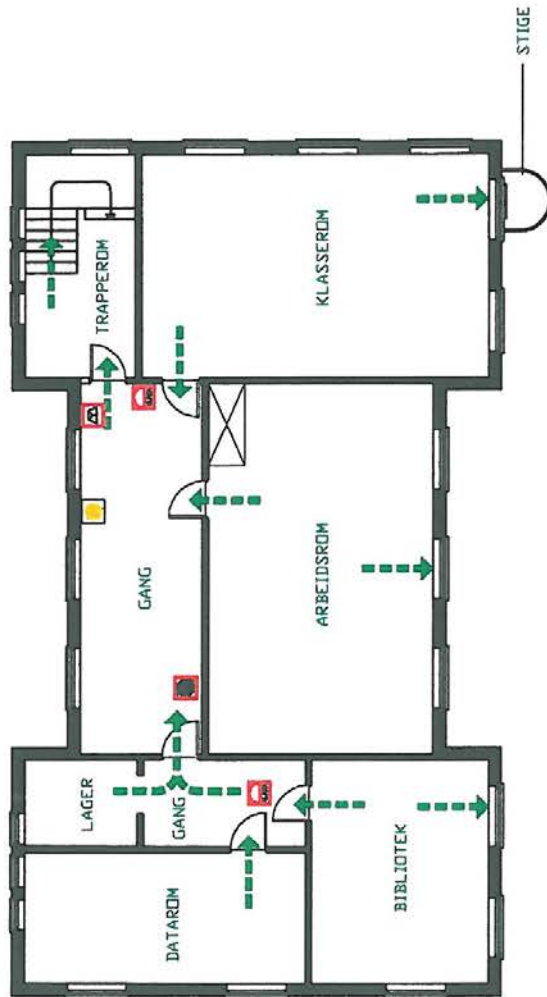
I denne rapporten legges det først og fremst vekt på personsikkerheten. Sikring av materielle verdier i form av bygning, inventar og materiell blir i mindre grad vektlagt.

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 BRANNMENDERE OG
BRANNSLANGER.

VED BRANNVARSLING:

FØRLAT ROMMET.
LUKK DØRER OG FØLG
OPPMÆRKET RØMNINGSVEI.

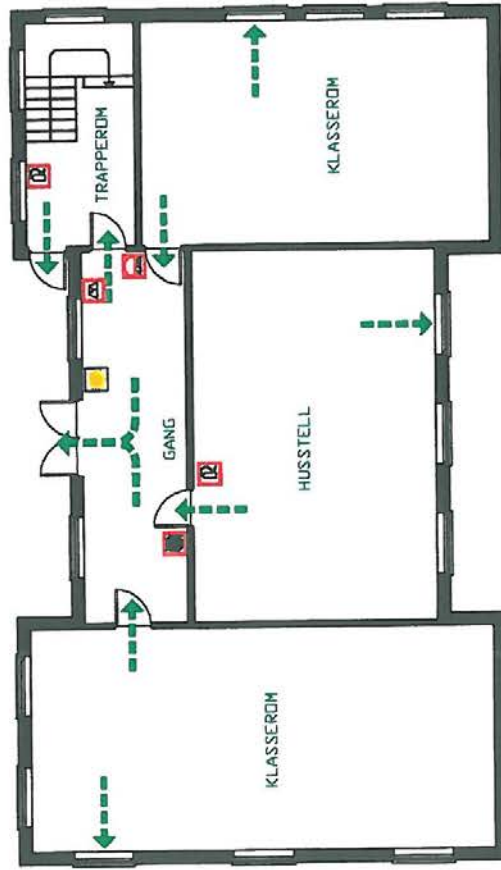
VED BRANN I ROMMET:

BRUK NÆRMESTE BRANNMELDER.
PRØV Å SLUKKE BRANNEN HVIS MULIG.
LUKK DØRENE.

TEGNINGSFORKLARING

-  HER ER DU
-  RØMNINGSVEI
-  BRANNSLANGE I SKAP
-  HANDSLUKKEAPPARAT
-  BRANNMELDER
-  ALARMKLOKKE

RØMNINGSPLAN 1. ETASJE, MILAN SKOLE.



GJØR DEG KJENT!

SJEKK RØMNINGSVELENE,
FINN BRANNMENDERE OG
BRANNSLANGER.

VED BRANNVARSLING:

FORLAT ROMMET,
LUKK DØRER OG FØLG
OPPMERKET RØMNINGSVEI.

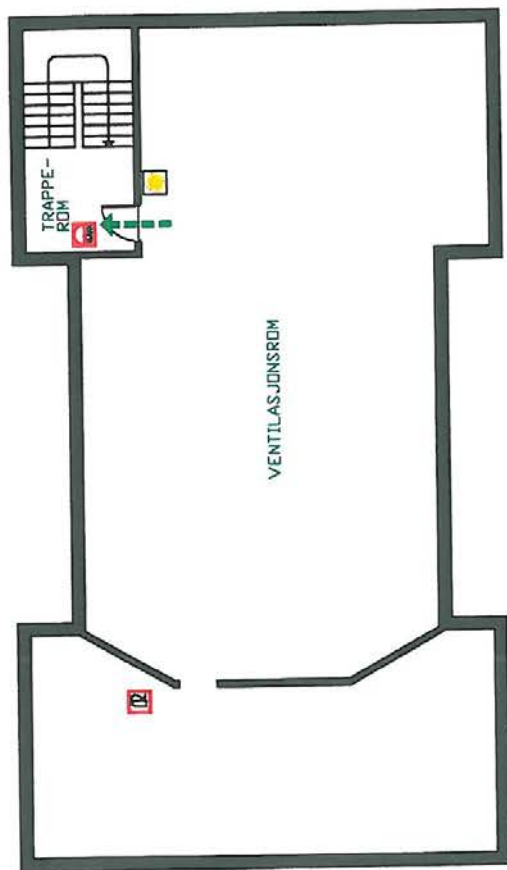
VED BRANN I ROMMET:

BRUK NÆRMESTE BRANNMELDER,
PRØV Å SLUKKE BRANNEN HVIS MULIG,
LUKK DØRENE.

TEGNINGSFORKLARING

-  HER ER DU
-  RØMNINGSVEI
-  BRANNSLANGET I SKAP
-  HANDSLUKKEAPPARAT
-  BRANNMELDER
-  ALARMKLOKKE

RØMNINGSPLAN 3. ETASJE, MILAN SKOLE.



TEGNINGSFORKLARING

-  HER ER DU
-  RØMNINGSVEI
-  BRANN I ROMMET
-  BRANN I ROMMET
-  BRANN I ROMMET
-  BRANN I ROMMET

VED BRANN I ROMMET:

BRUK NÆRMESTE BRANNWELDER.
PRØV Å SLUKKE BRANNEN HVIS MULIG.
LUKK DØRENE.

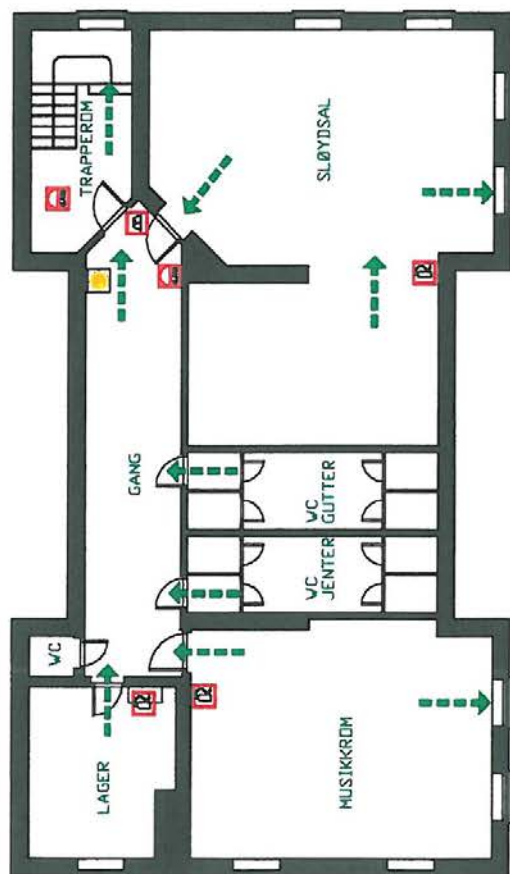
VED BRANNVARSLING:

FORLAT ROMMET.
LUKK DØRER OG FØLG
OPPMERKET RØMNINGSVEI.

GJØR DEG KJENTI!

SJEKK RØMNINGSVEIENE.
FINN BRANNWELDERE OG
BRANNSLANGER

RØMNINGSPLAN KJELLER, MILAN SKOLE.



GJØR DEG KJENTI!

SJEKK RØMNINGSVEIENE.
FINN BRANNVENDERE 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

-  HER ER DU
-  RØMNINGSVEI
-  BRANNSLANGET I SKAP
-  HANDSLUKKEAPPARAT
-  BRANNMELDER
-  ALARMKLOKKE

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.

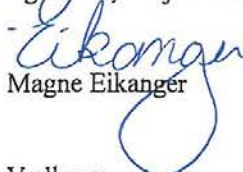
Følgende tiltak bør gjennomføres i skolebygningen, kombinert med brannalarmanlegg i kategori 2 med direkte varsling til brannvesen, i prioritert rekkefølge:

1. Overflater i rømningsvei (ganger og trapperom) males / lakkes 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 selvlukkende.
5. Etablere trapp ved rømningsvinduer i kjelleren, til maks. 1,0 m under vinduskarmen.
6. Oppgradere vegger mot trapperom til minst B30, helst B60.
7. Oppgradere 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.


Magne Eikanger

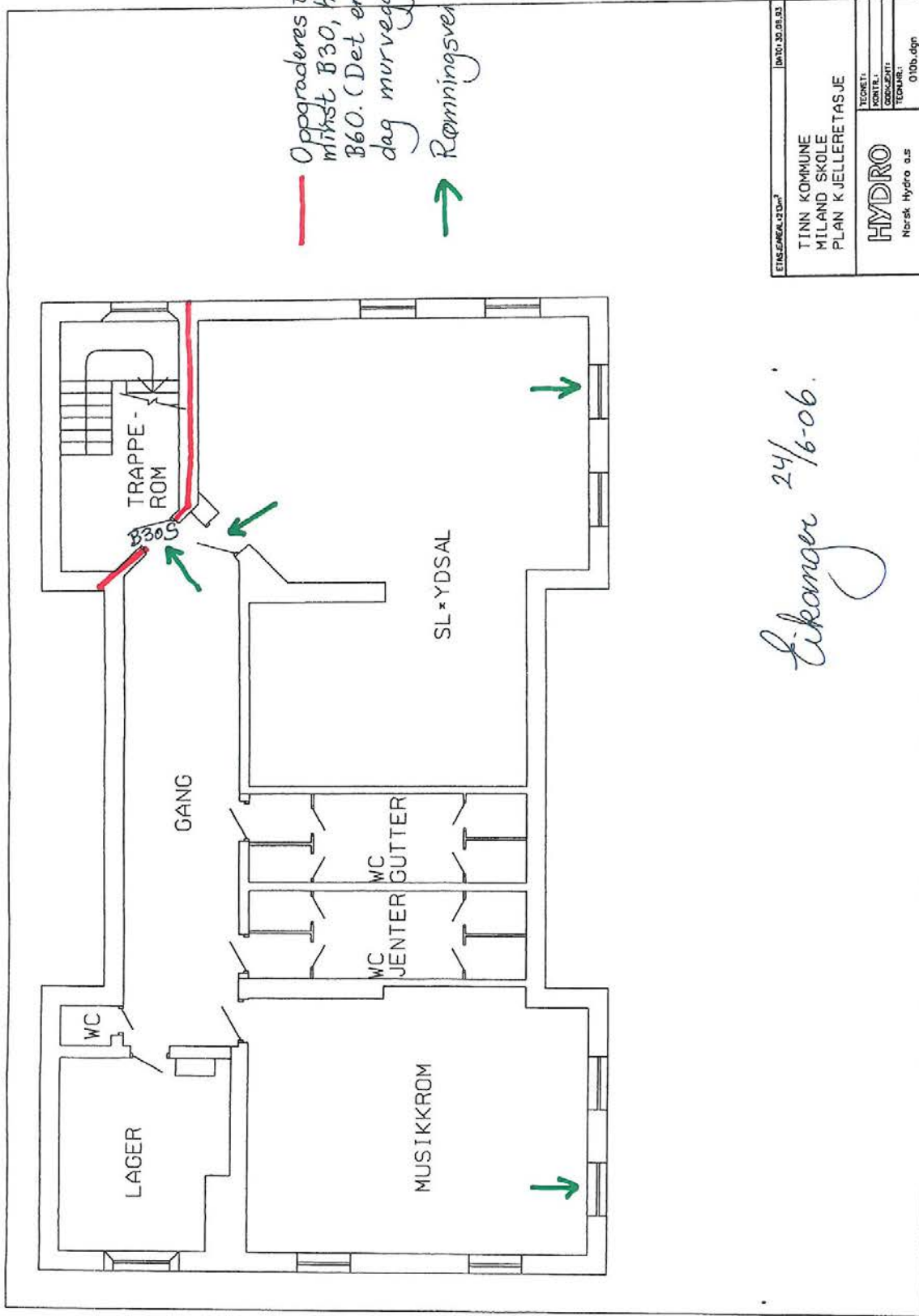
Vedlegg:

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

①

— Oppgraderes til
 minst B30, helst
 B60. (Det er i
 dag murvegg her).

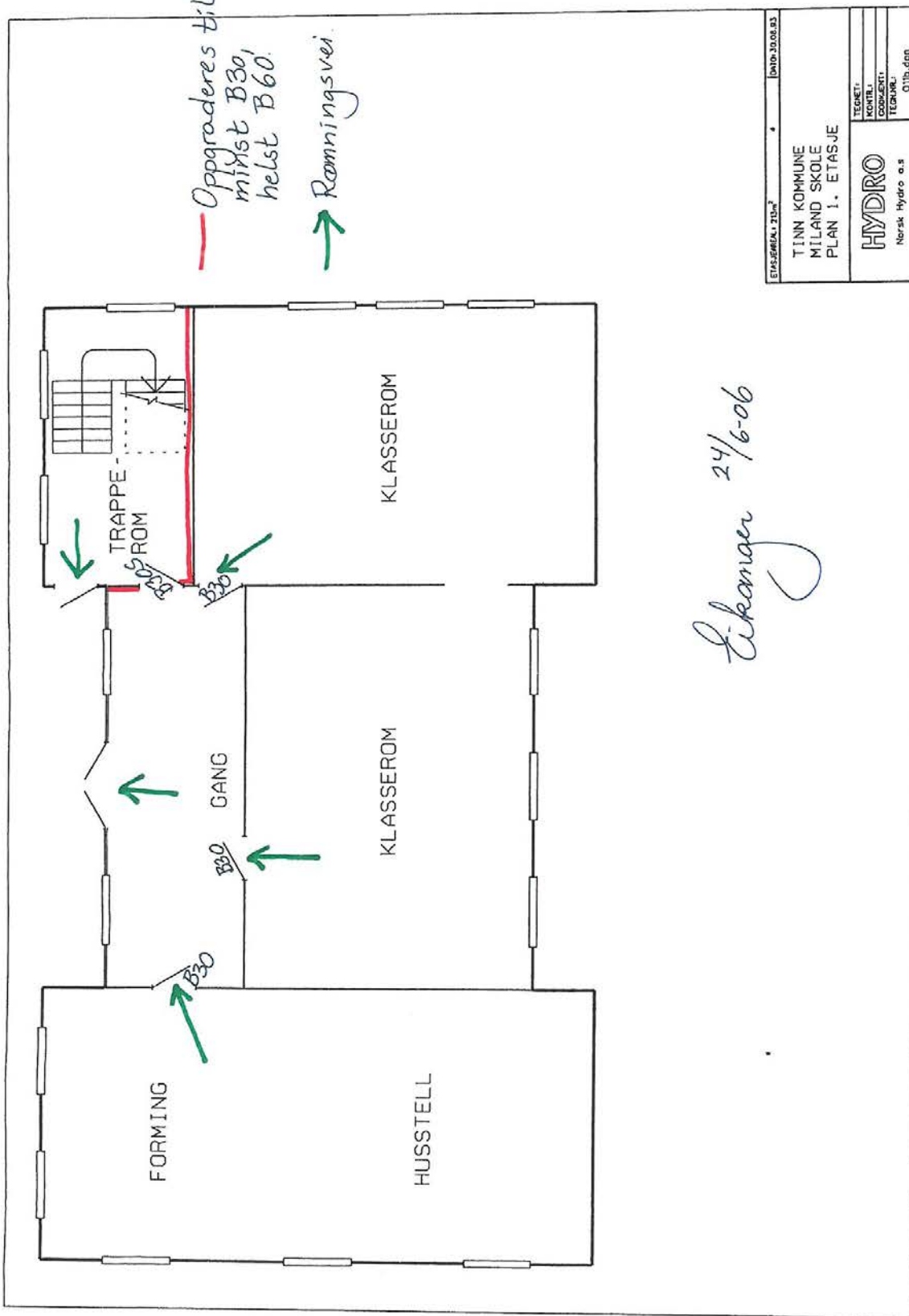
→ Rømningsvei



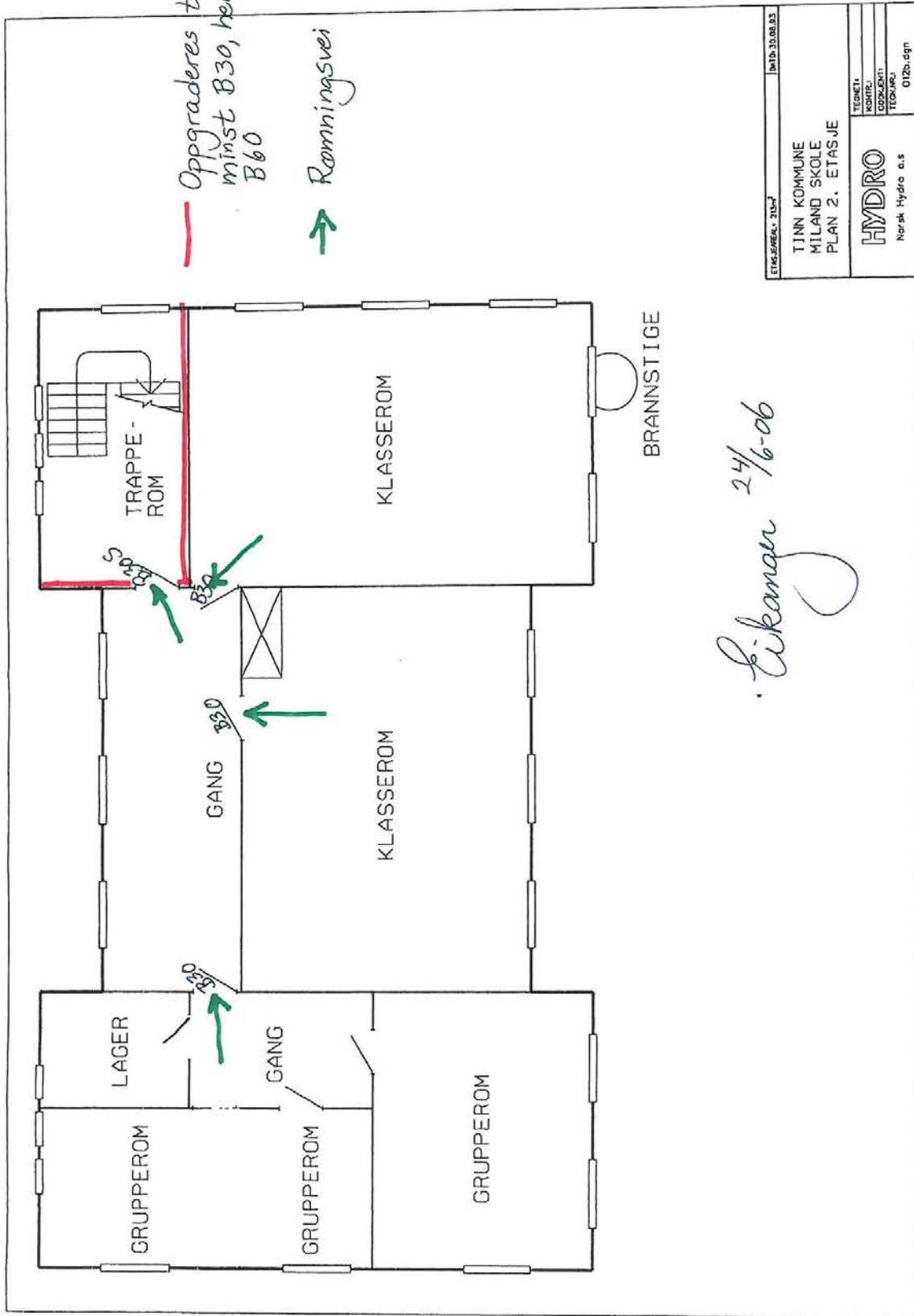
Likanger 24/16-06.

ETINGEN, 3000 ²	dato: 25.06.93
TINN KOMMUNE MILAND SKOLE PLAN K JELLERETASJE	
HYDRO	TEKNET: KONTR.: GODKJENT: TEKNER: 010b.dgn
Norsk Hydro a.s	

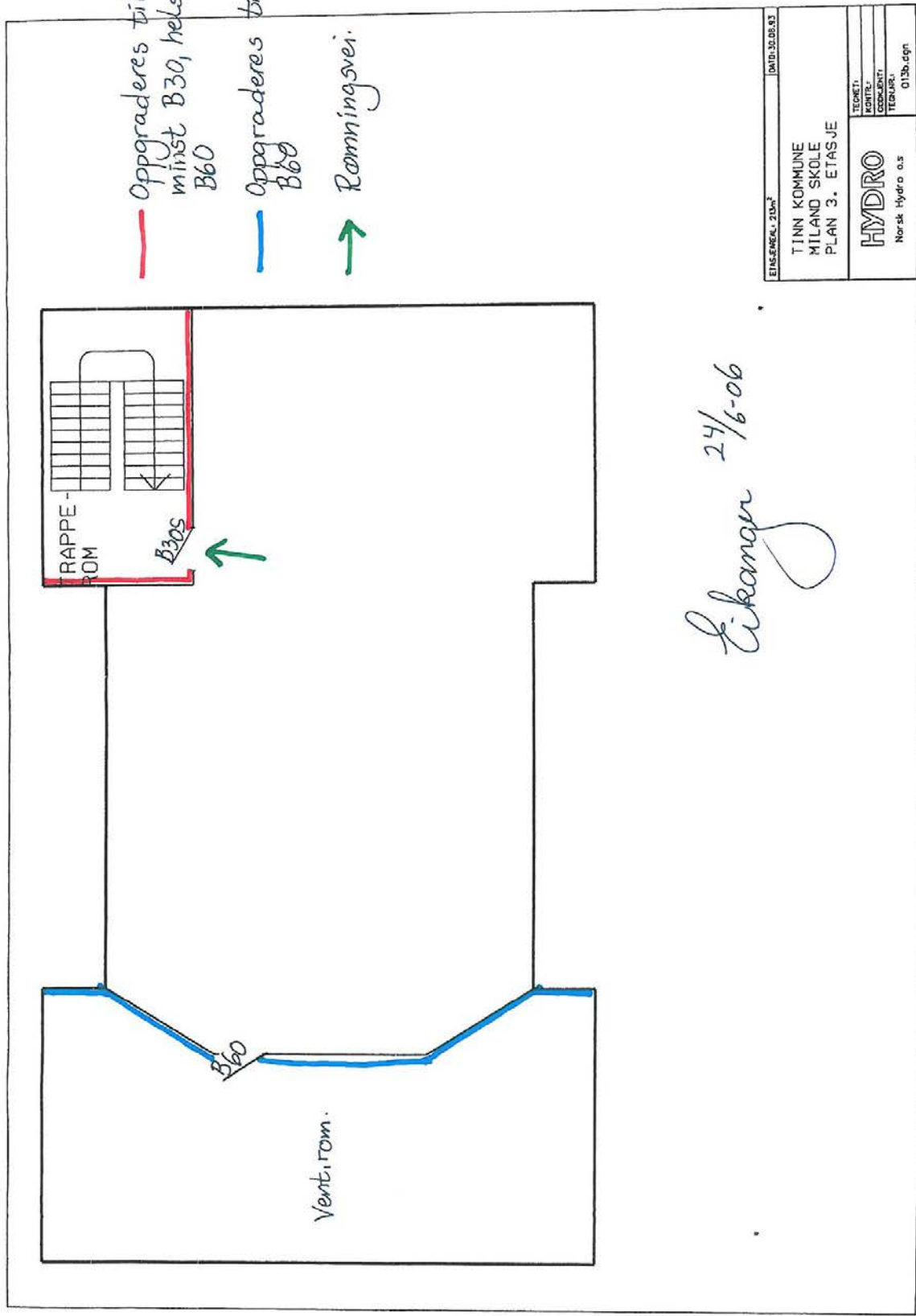
②



③



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 UMLEIE

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 strømutgifter 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.

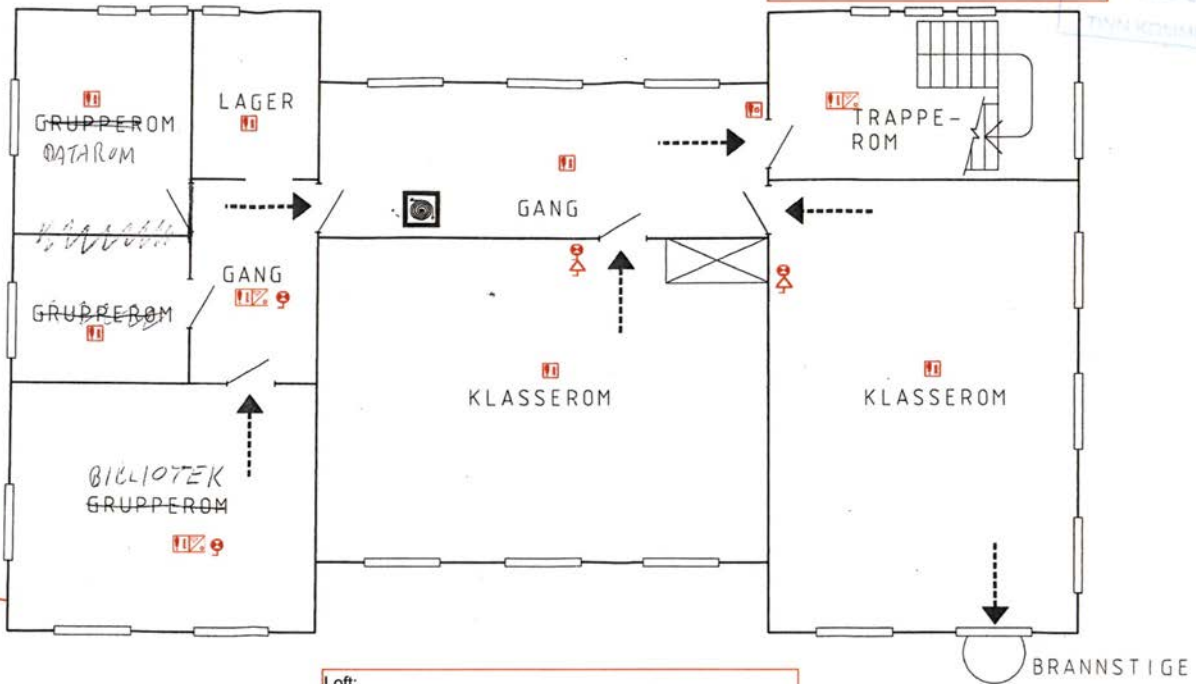
Disse vedtektene gjelder fra det tidspunktet de er vedtatt av sameiemøtet.

RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE

MOTTATT
21 DES 2017
TINA KOSMINA

Detektor i trapp monteres øverst i loftplan

Luftstrekk fra
Samf.hus



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

RØMNINGSFORKLARING

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

VED BRANNVARSLING:
Først forlat rommet, lukk dører og følg oppmerket rømningsvei.

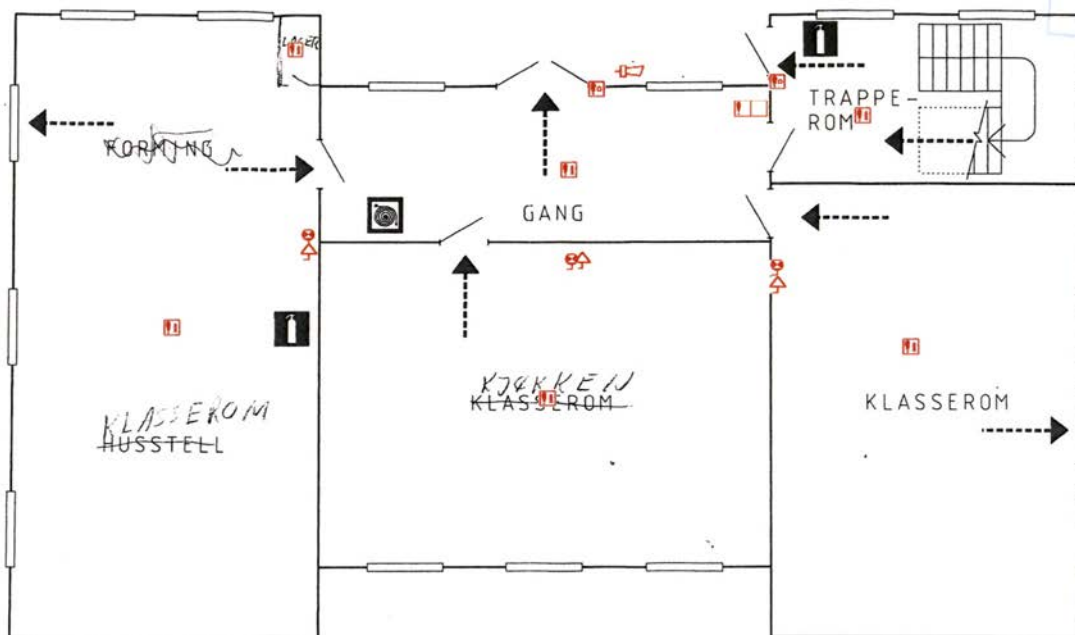
VED BRANN I ROMMET:
Bruk nærmeste brannmelder. Prøv å slukke brannen hvis mulig. Lukk dørene.

- > RØMNINGSVEI
- ☐ HER ER DU
- ☐ BRANNSI ANGE

E.L.

RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE

MOTTATT
21 DES 2017
ANN KOMMUNE



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.

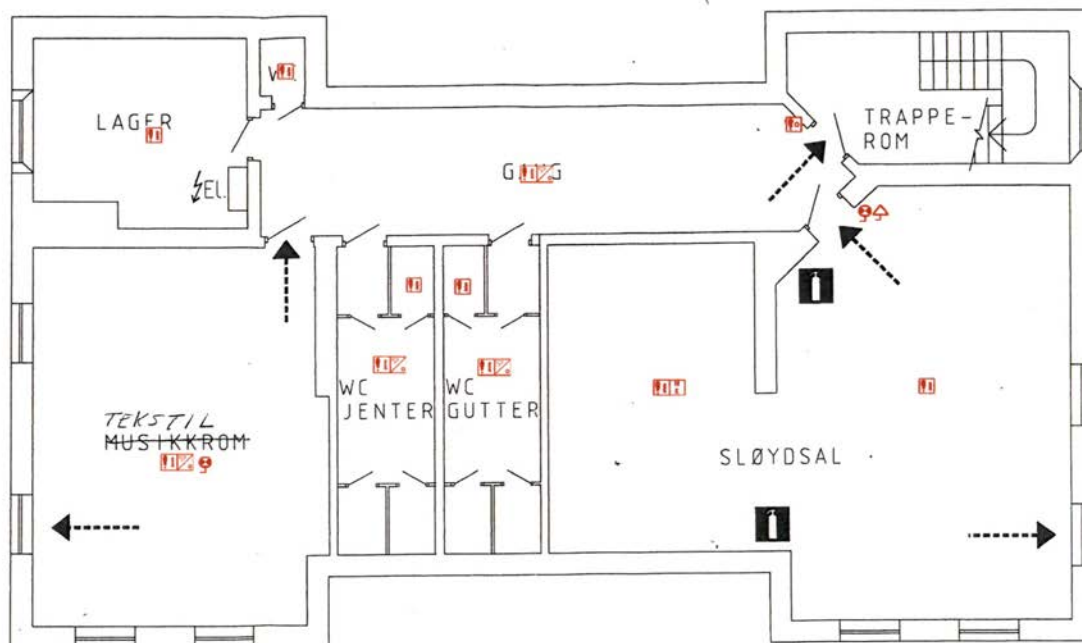
TEGNINGSFORKLARING

- > RØMNINGSVEI
- HER ER DU
- HANDSLUKKEAPPARAT
- BRANNSLANGE

TEGNET: Toiv

2

RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE



TÆGNINGSFORKLARING

- > RØMNINGSVEI
-  HER ER DU
-  HANDSLUKKEAPPARAT

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

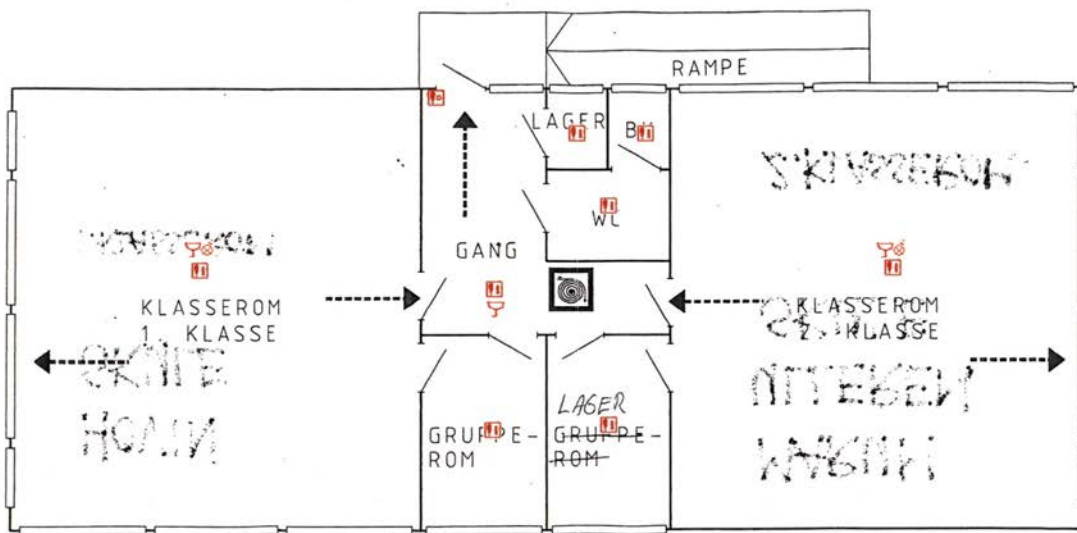
VED BRANNVARSLING:
Forlat rommet,
 lukk dører og følg
 oppmerket rømningsvei.

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

TEGNET: Toke

RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE, "VALHALL"

NOTAT
21 DES 2017
TILNORNING



2 stk røykdetektor monteres på loft.

TEGNINGSFORKLARING

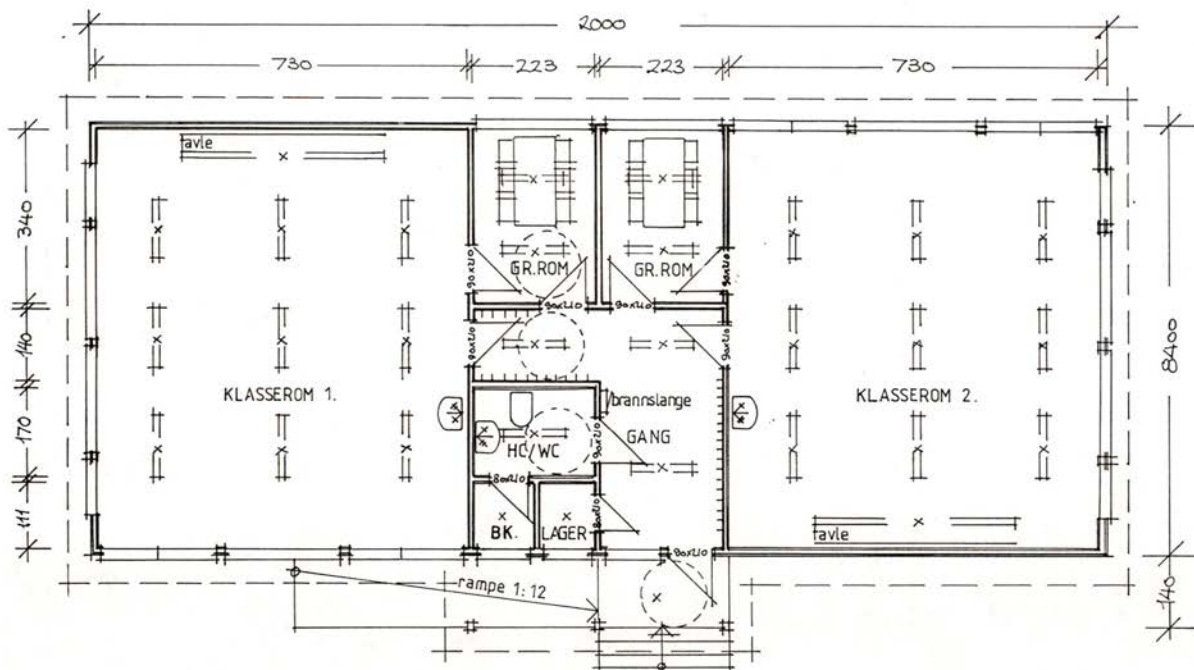
- > RØMNINGSVEI
-  HER ER DU
-  BRANNSLANGE

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.

TYFON: T.130



PLAN

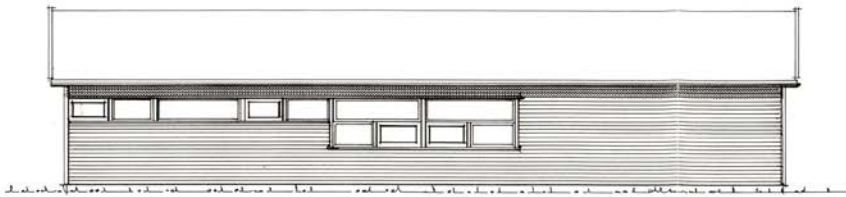
MILAND SKOLE - TINN
 PAVILJONG M/KLASSEROM

18.07.90

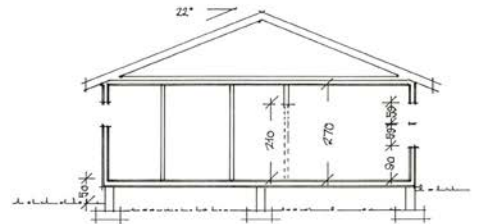
ARK. HANS DAHL

1:100

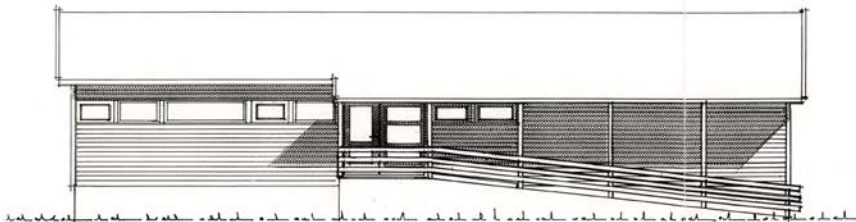
900701



FASADE NORD



SNITT A-A

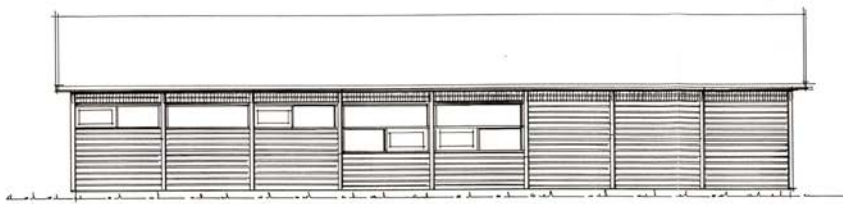


FASADE SYD

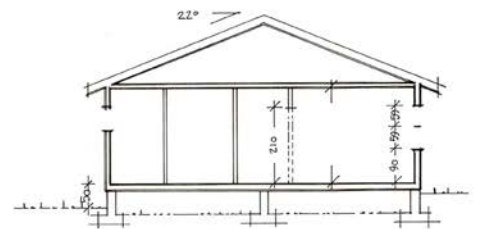


FASADE ØST & VEST

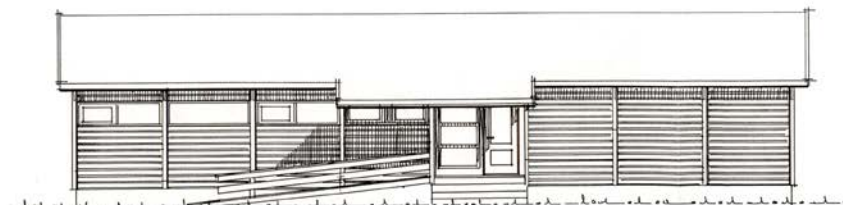
2A	FORLENGELSE	RAMPE - TAKOVERBYGG	8.1.91	hd
1A	SPEILVENDING	- RAMPE / INNGANGSPARTI / WC / LAGER / BK	26.10.90	hd
INDEXS	REVISJON		DATO	SIGN
MILAND SKOLE - TINN				
PAVILJONG M/KLASSEROM				
18.07.90		1:100	900702	
ARK. HANS DAHL				



FASADE NORD



SNITT A-A



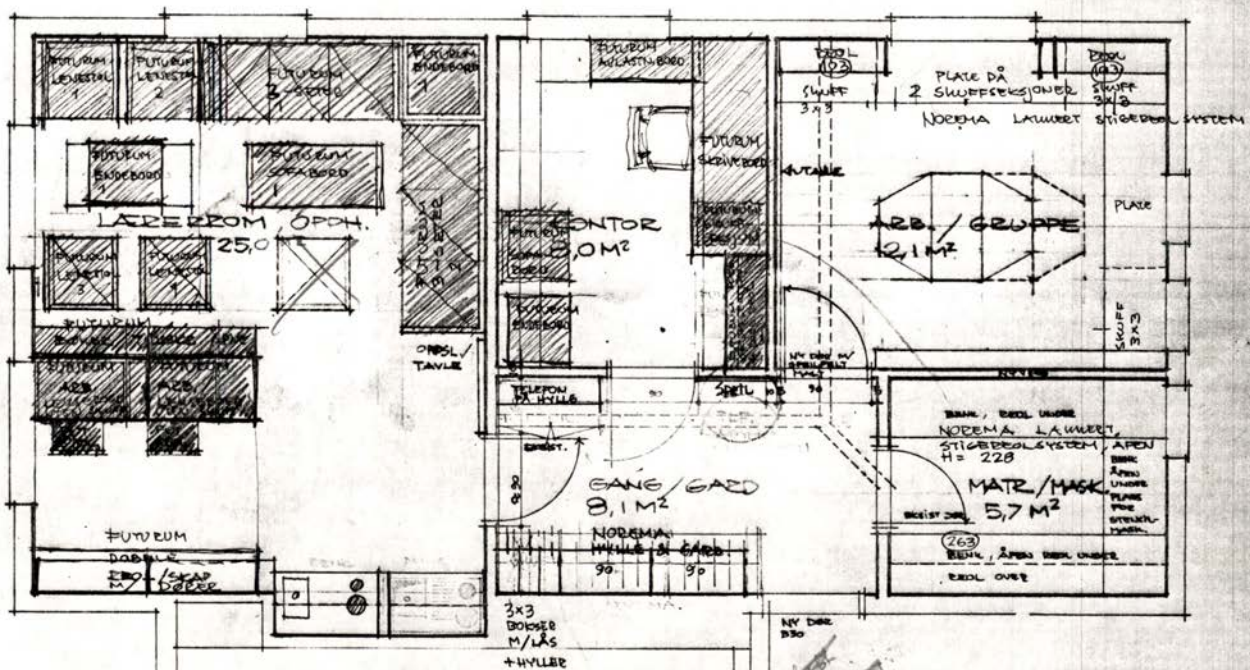
FASADE SYD



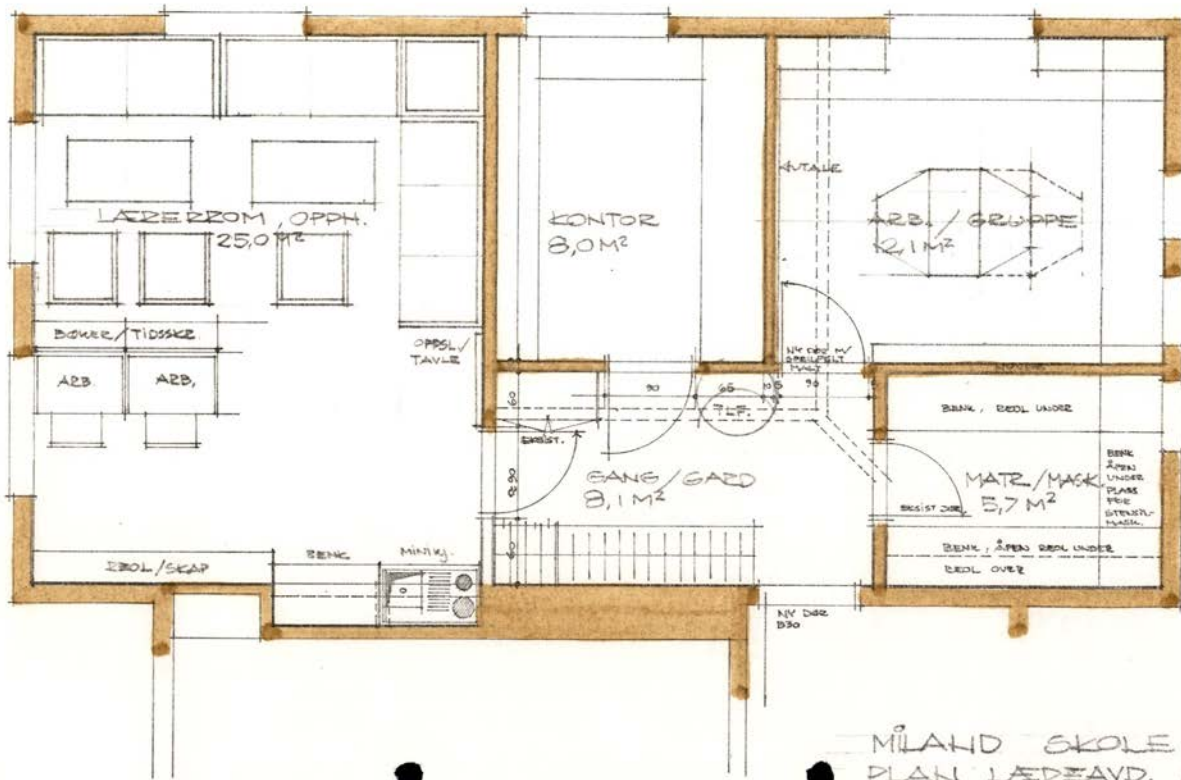
FASADE ÖST & VEST

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

FUTURUM NATURELL / LAURET

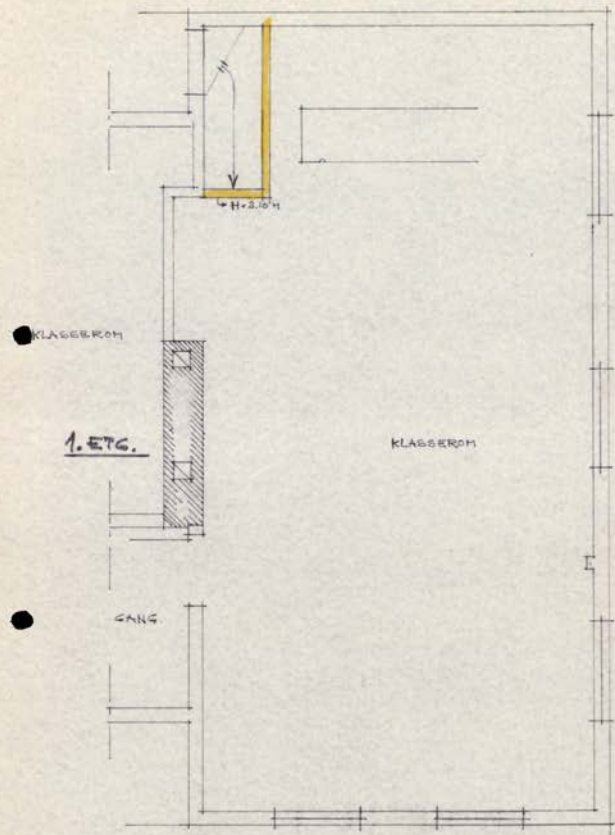
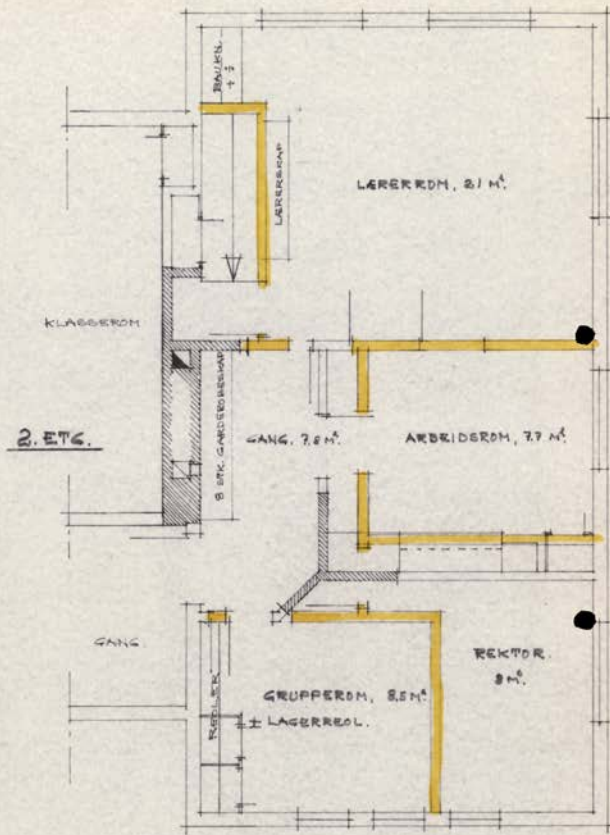


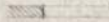

MILAND SKOLE
PLAN LÆREAVD. 2 ETJ.
AMBROCCIO



1/82

MILAND SKOLE
PLAN LÆREAVD. 2 ETSJ.

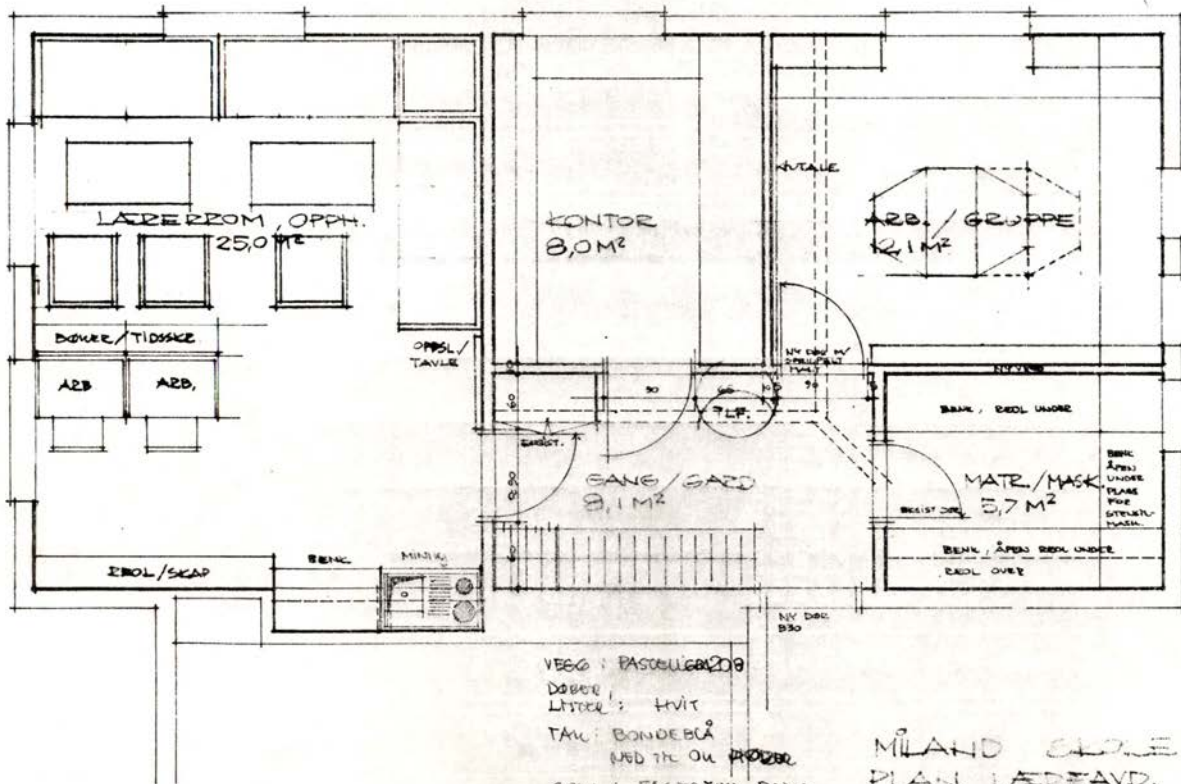


 EKISTERENDE VEGGER.
 NY INNDELING, GULFARVE.

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

BRYSTNING, LISTER: BENHVIT
 VEGG TIL OK VINDU: TAPET ^{GRØNNEMPIRE}
 EMT. GLASSHØR
 DØRER/VINDUER: HVIT
 TAK: HVIT NED TIL OK VINDU
 GOLV: FAGERTON BEIGE
 Hamorath 1240 D.L.V.

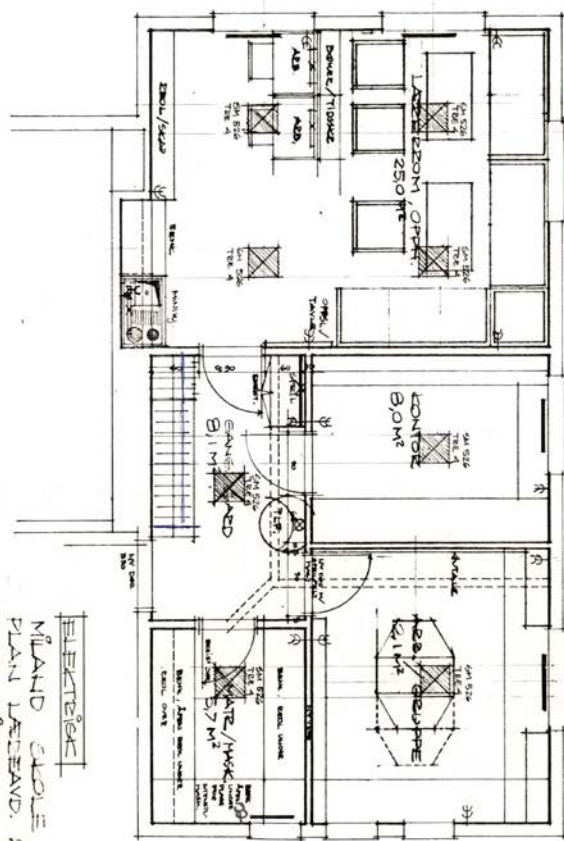
VEGG: CARAVAN 1280 PÅ GLASSSTRIE
 LISTER: HVIT
 VINDUER: HVIT
 DØRER: HVIT
 TAK: HVIT NED TIL OK VINDU.
 GOLV: FAGERTON BEIGE



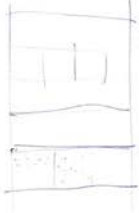
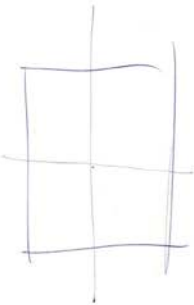
VEGG: VÅBERG 29
 LISTER, DØRER, VINDUER: HVIT
 TAK: HVIT NED TIL OK VINDU
 GOLV: FAGERTON BEIGE
 = ARB./GRUPPE- ROM

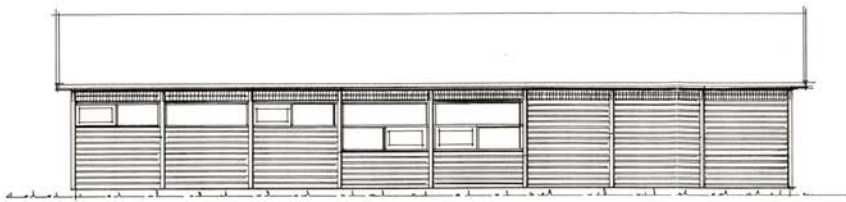
VEGG: PASOLLEGA 209
 DØRER, LISTER: HVIT
 TAK: BONDEBÅ NED TIL OK
 GOLV: FAGERTON BEIGE

MILANO GLOVE
 PLAN LADDAVD. 2 ETSJ.

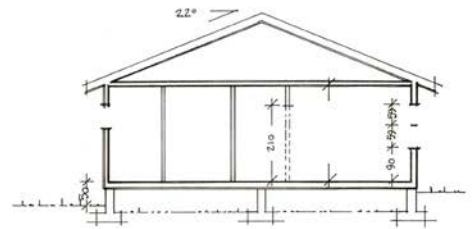


ELECTRICAL
 MILAND SKOLE
 PLAN LAJEAVD. R 1957
 OMBYSGING

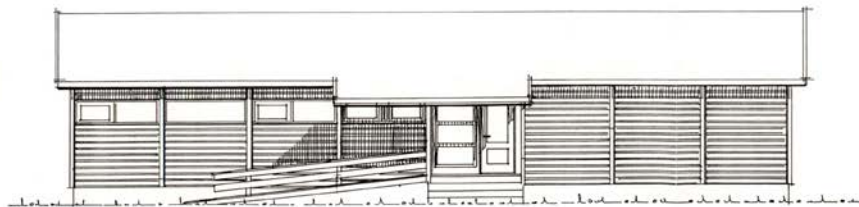




FASADE NORD



SNITT A-A

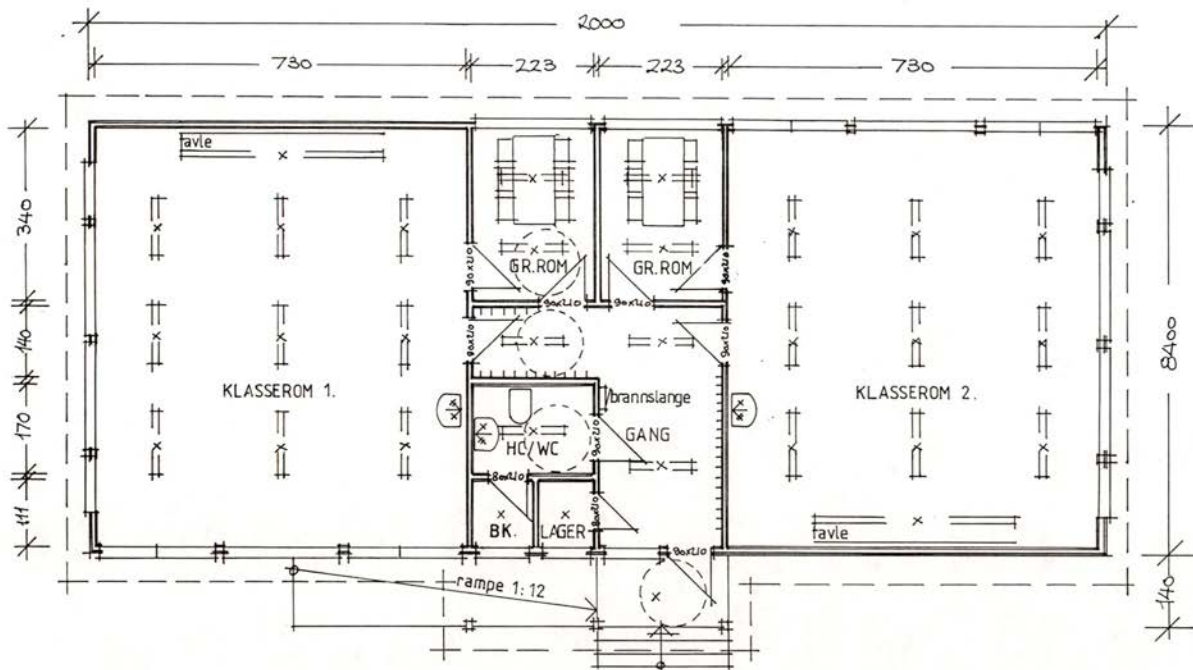


FASADE SYD



FASADE ÖST & VEST

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



PLAN

MILAND SKOLE - TINN

PAVILJONG M/KLASSEROM

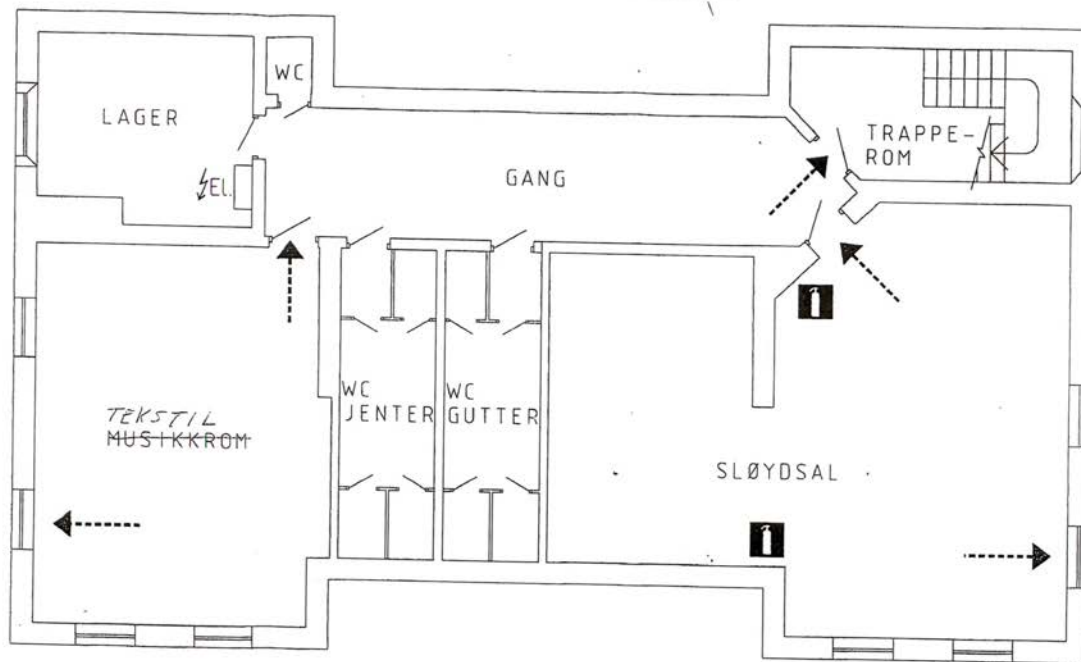
18.07.90

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.

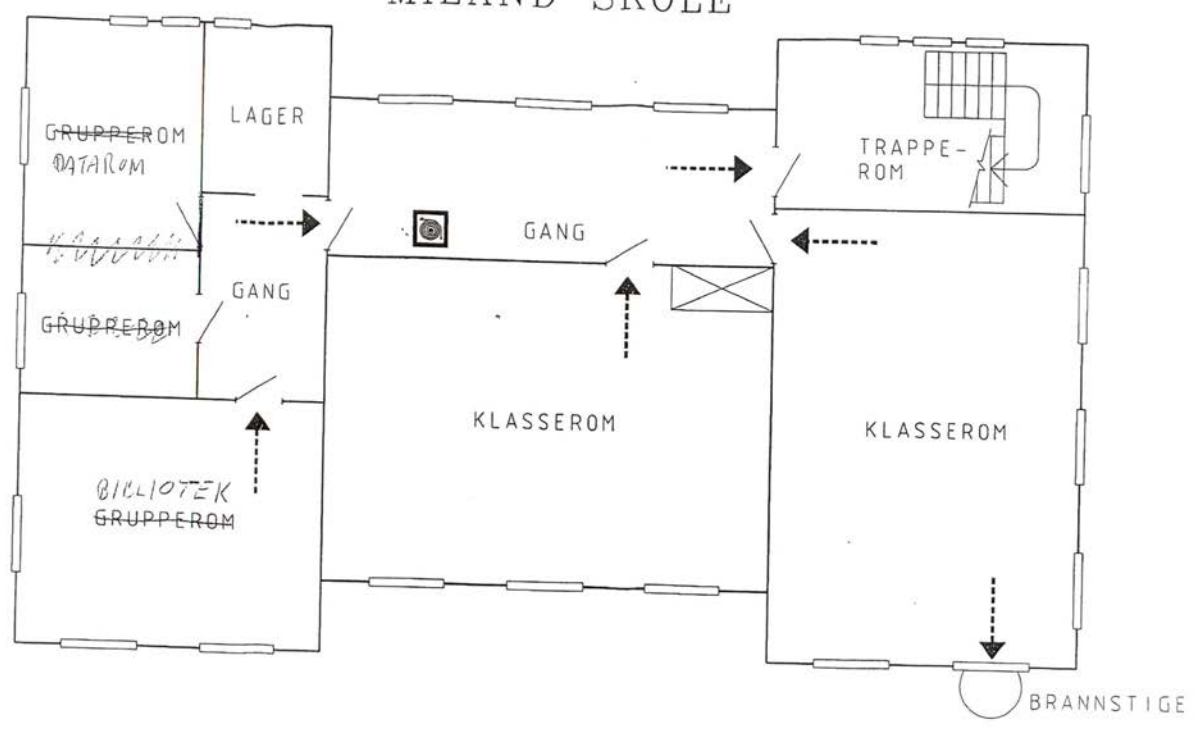
TÆGNINGSFORKLARING

-----➔ RØMNINGSVEI

 HER ER DU

 HANDSLUKKEAPPARAT

RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE



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

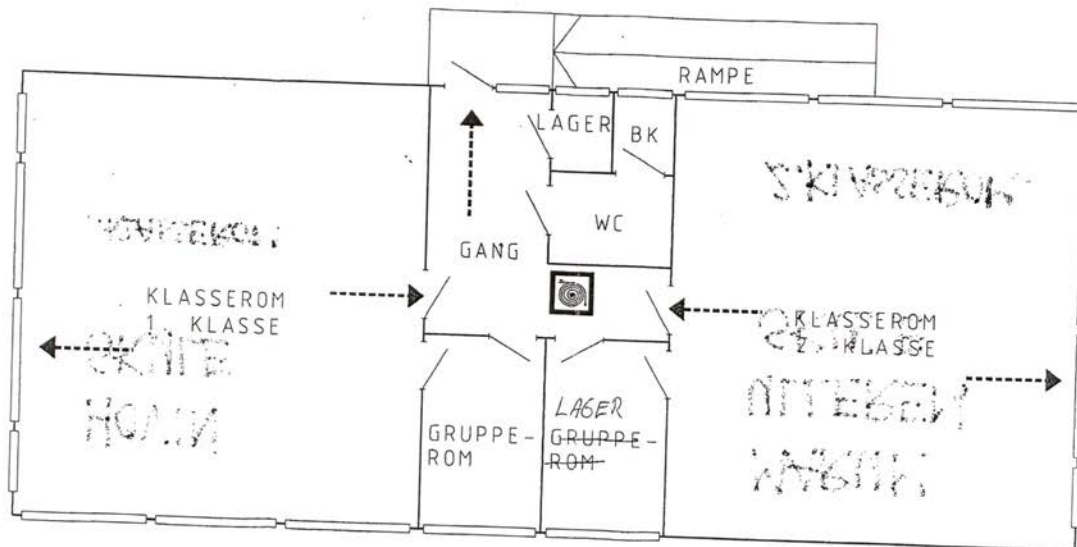
VED BRANNVARSLING:
Forlot rommet,
lukk dører og følg
oppmerket rømningsvei.

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

TEGNINGSFORKLARING

- > RØMNINGSVEI
-  HER ER DU
-  BRANNSI ANGE

RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE, "VALHALL"



TEGNINGSFORKLARING

-----> RØMNINGSVEI



HER ER DU



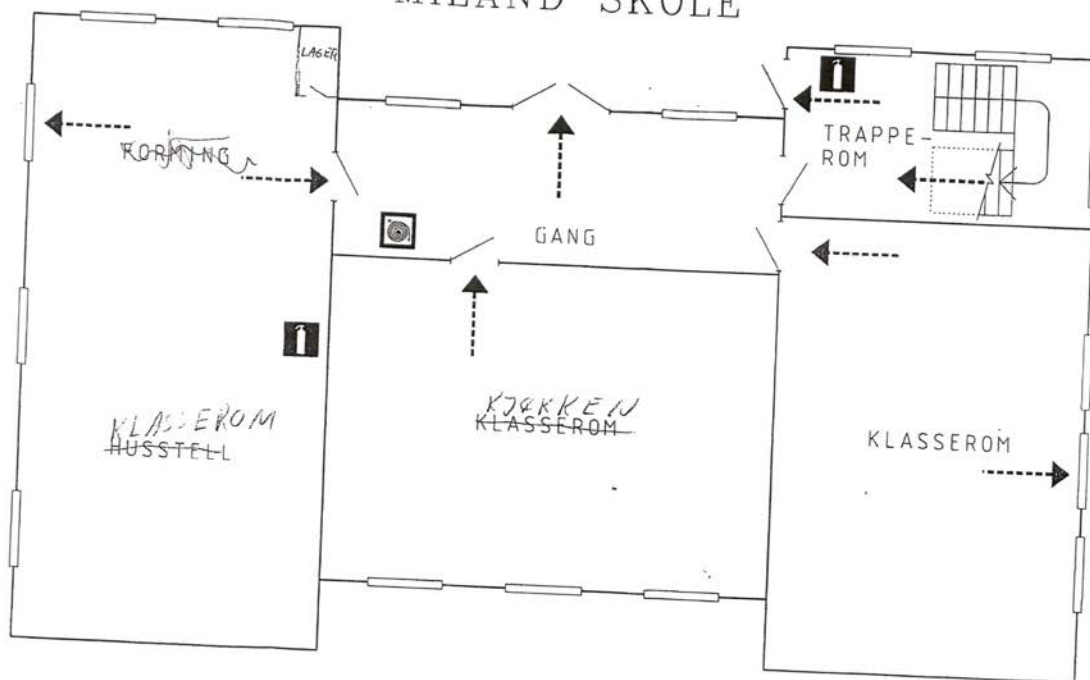
BRANNSLANGE

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 dørene.

RØMNINGSPLAN MILAND SKOLE







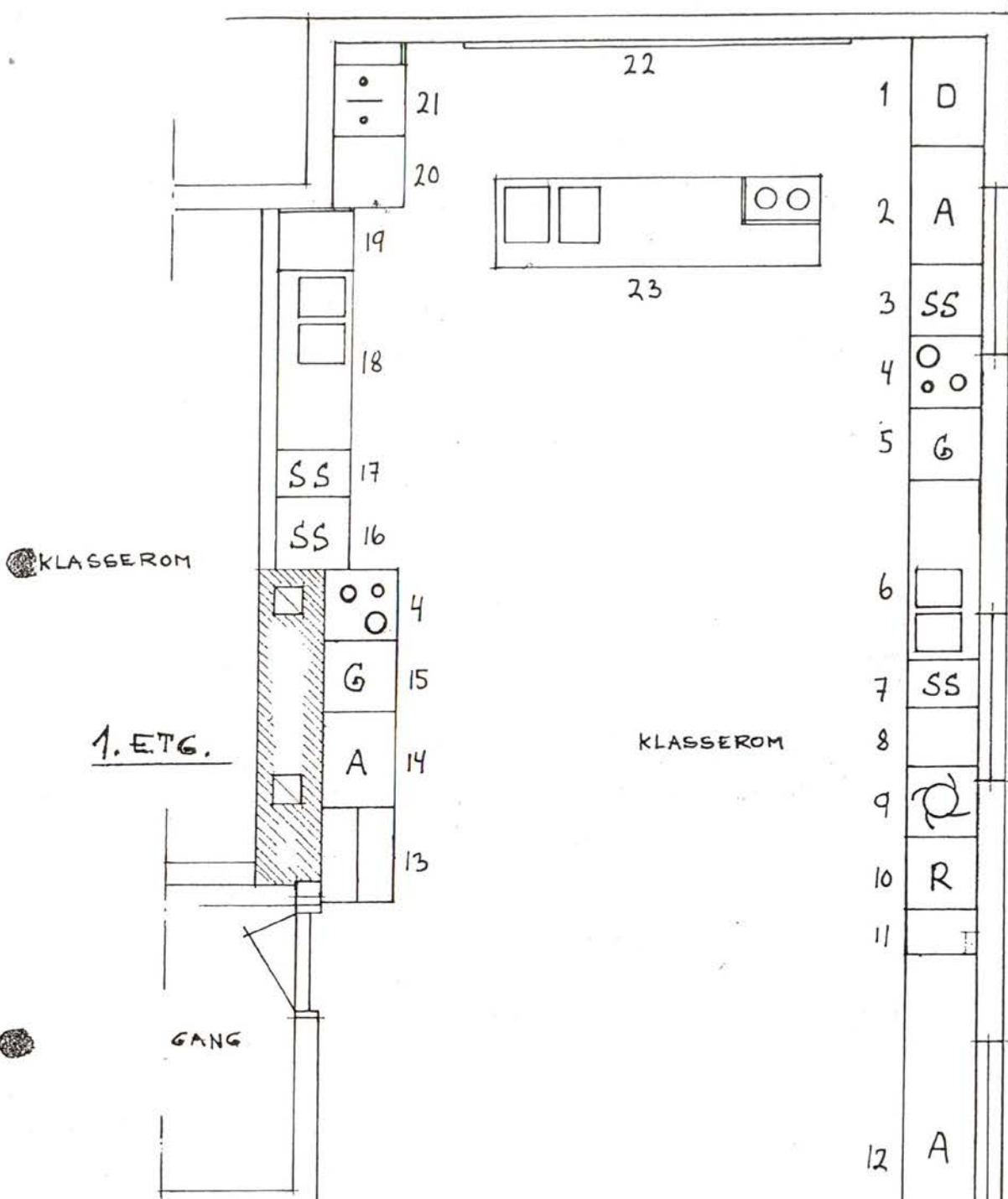
GJØR DEG KJENT!
Sjekk rømningsveiene,
finn brannmeldere og
brannslanger.

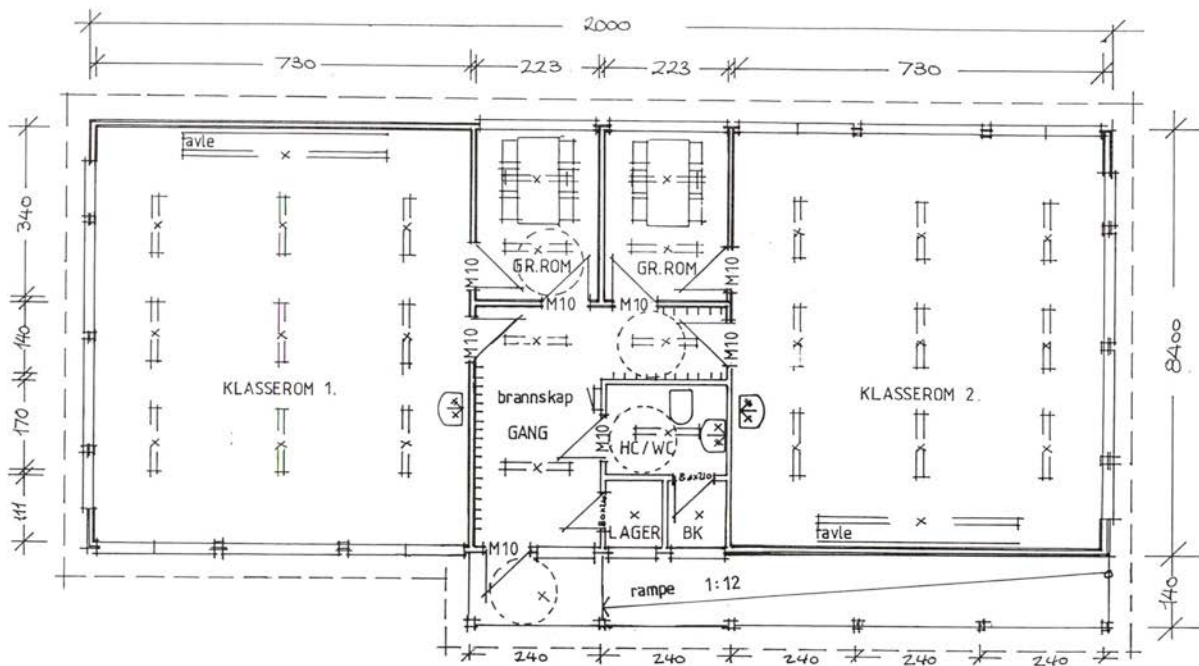
VED BRANNVARSLING:
Forlat rommet,
lukk dører og følg
oppmerket rømningsvei.

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

TEGNINGSFORKLARING

-  RØMNINGSVEI
-  HER ER DU
-  HANDSLUKKEAPPARAT
-  BRANNSLANGE





PLAN

2 A	FORLENGELSE RAMPE - TAKOVERBYGG	8.1.91	hd
1 A	SPEILVENDING - RAMPE / INNGANGSPARTI / WC / LAGER / BK	26.10.90	hd.
INDEKS	REVISJON	DATO	SIGN

MILAND SKOLE - TINN

PAVILJONG M / KLASSEROM

18.07.90

1 : 100

90 07 01

ARK. HANS DAHL

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 bolig- huset 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 bygnings- rådet. Plassering av garasje skal være vist på situa- sjonsplanen som følger byggemeldingen 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. garderobebygg 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 trafikksikker.
- 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.

**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 matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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/matrikkelbrev

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	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
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

Bygningsnr: 8 643 504	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	14.08.1990	
Repr.punkt:	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:	
Bygningsendringskode:		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

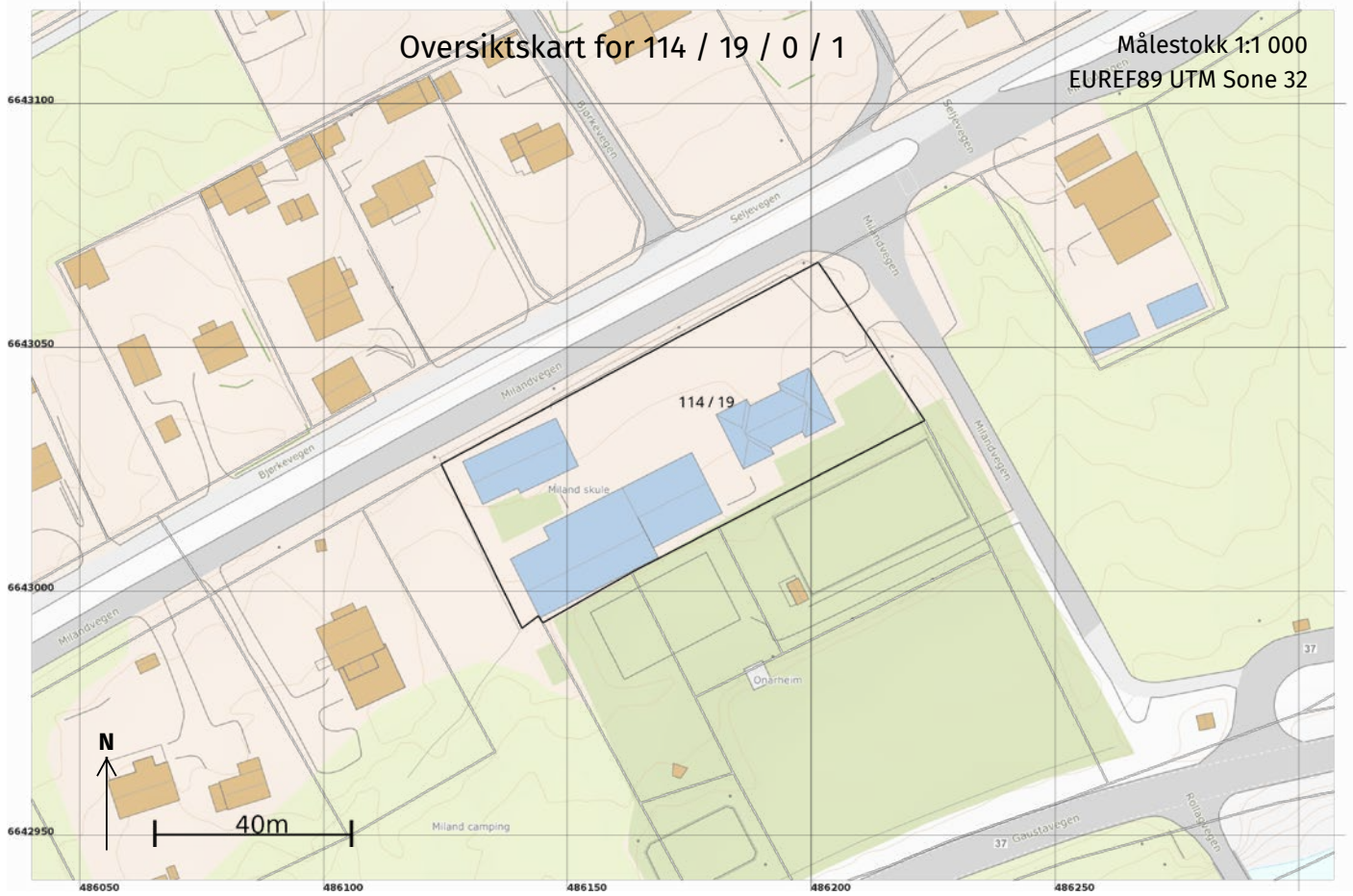
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2615 Milandvegen 52		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	114/19/0/1

Kontaktpersoner

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

Oversiktskart for 114 / 19 / 0 / 1

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



20.08.2024 12:21

Matrikelbrev for 4026 - 114 / 19 / 0 / 1

Side 4 av 4

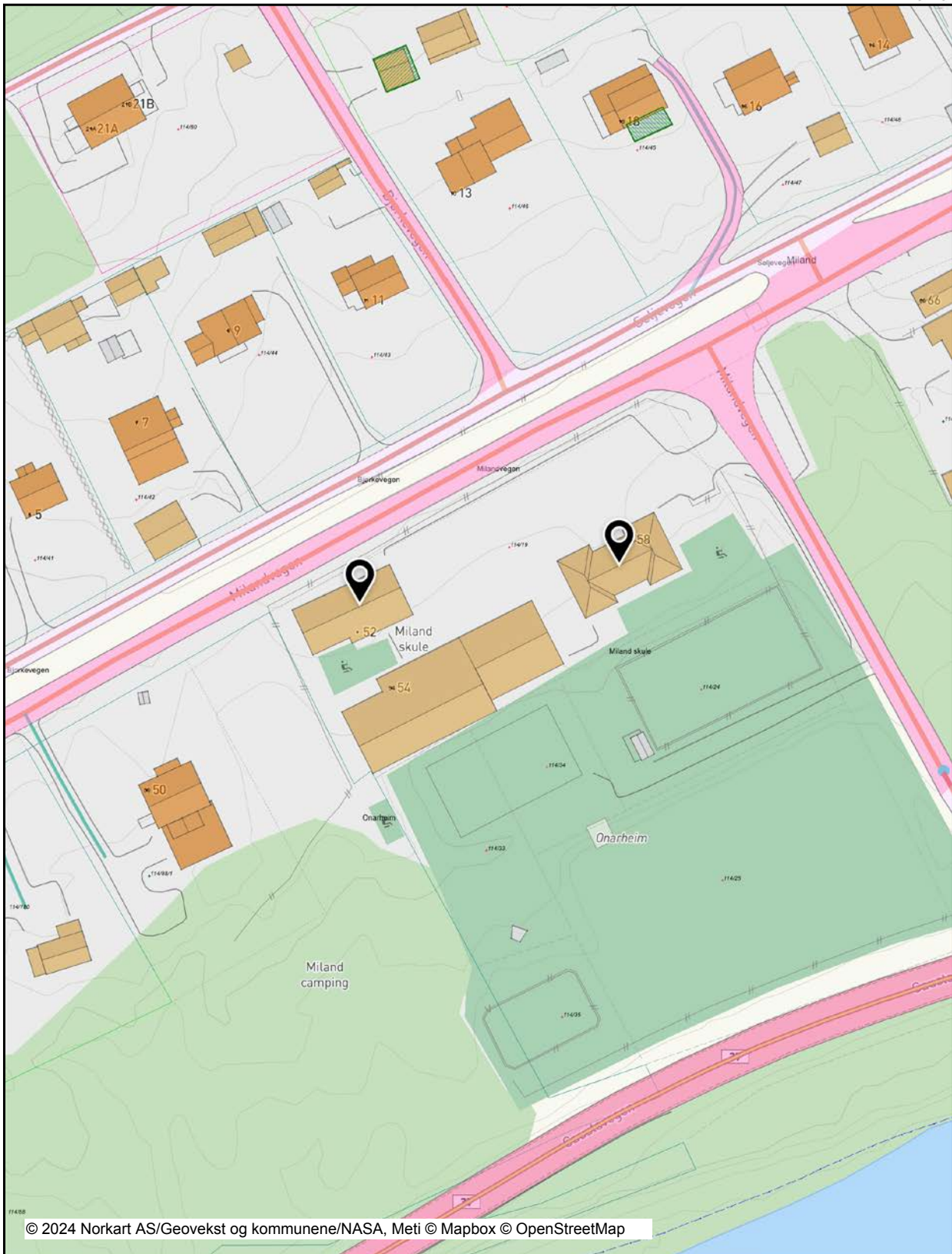


Situasjonskart 114/19

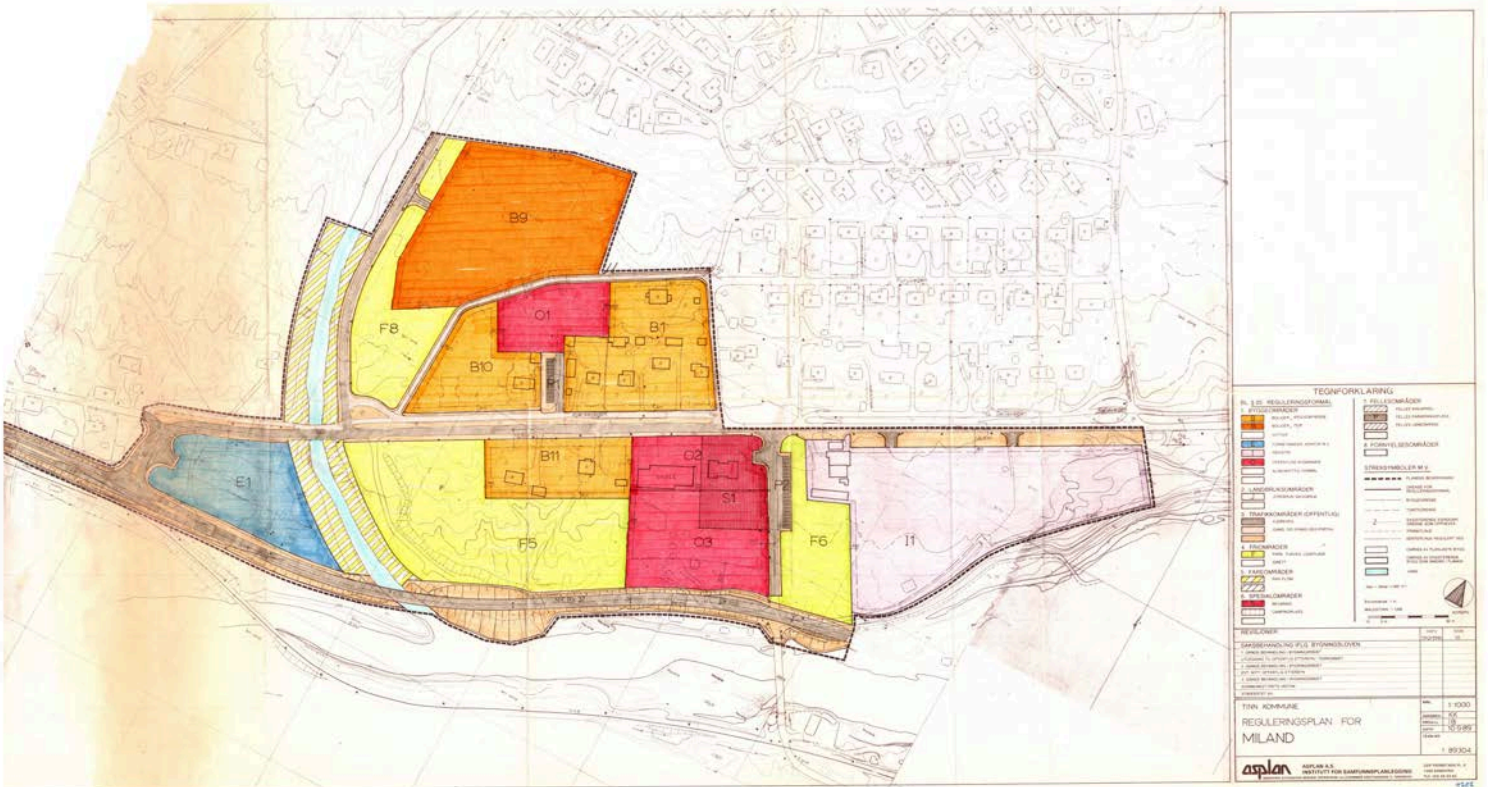
Dato: 21.08.2024

Målestokk: 1:1000

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.





Fotokart 114/19

Dato: 21.08.2024

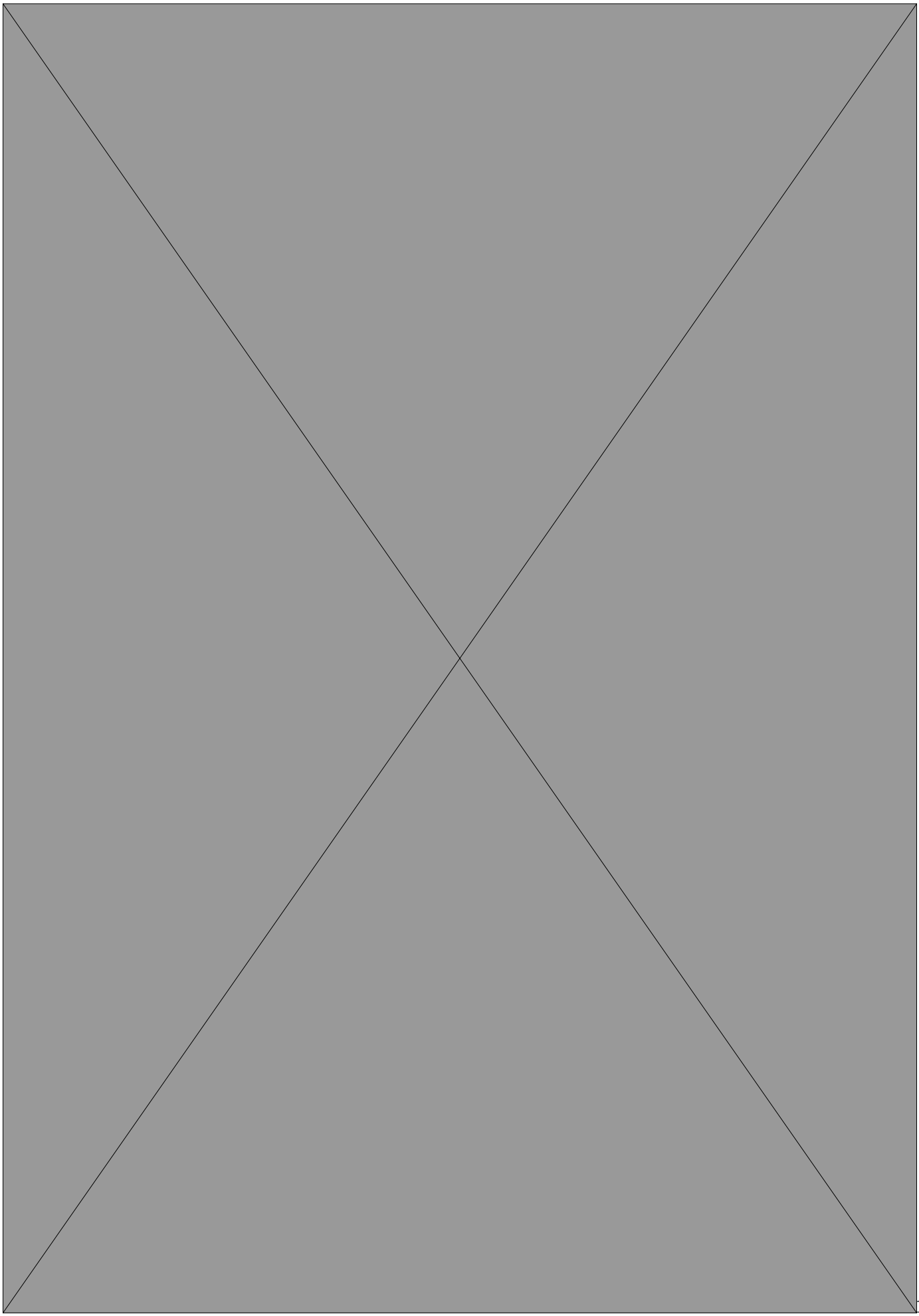
Målestokk: 1:1500

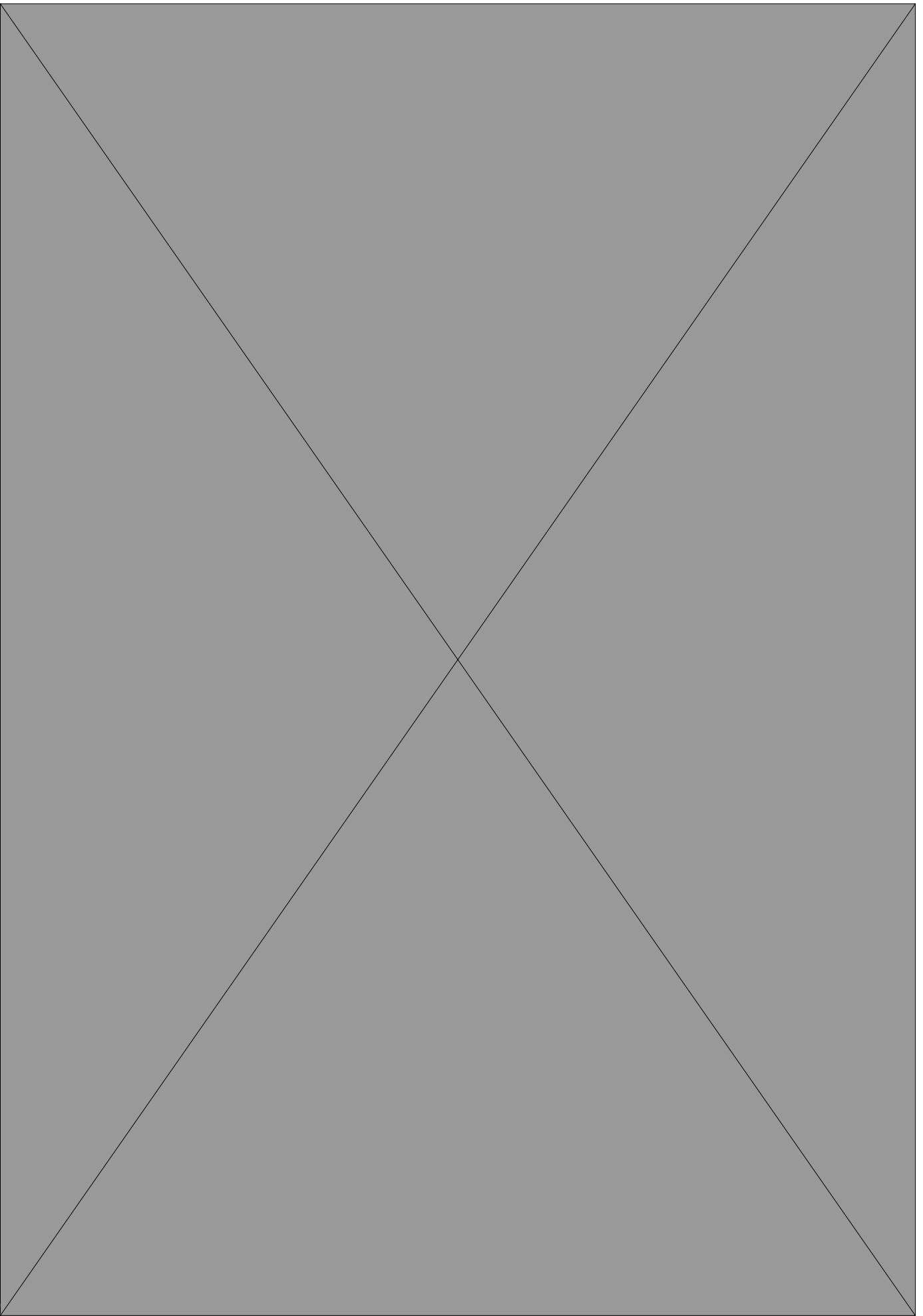
Koordinatsystem: UTM 32N

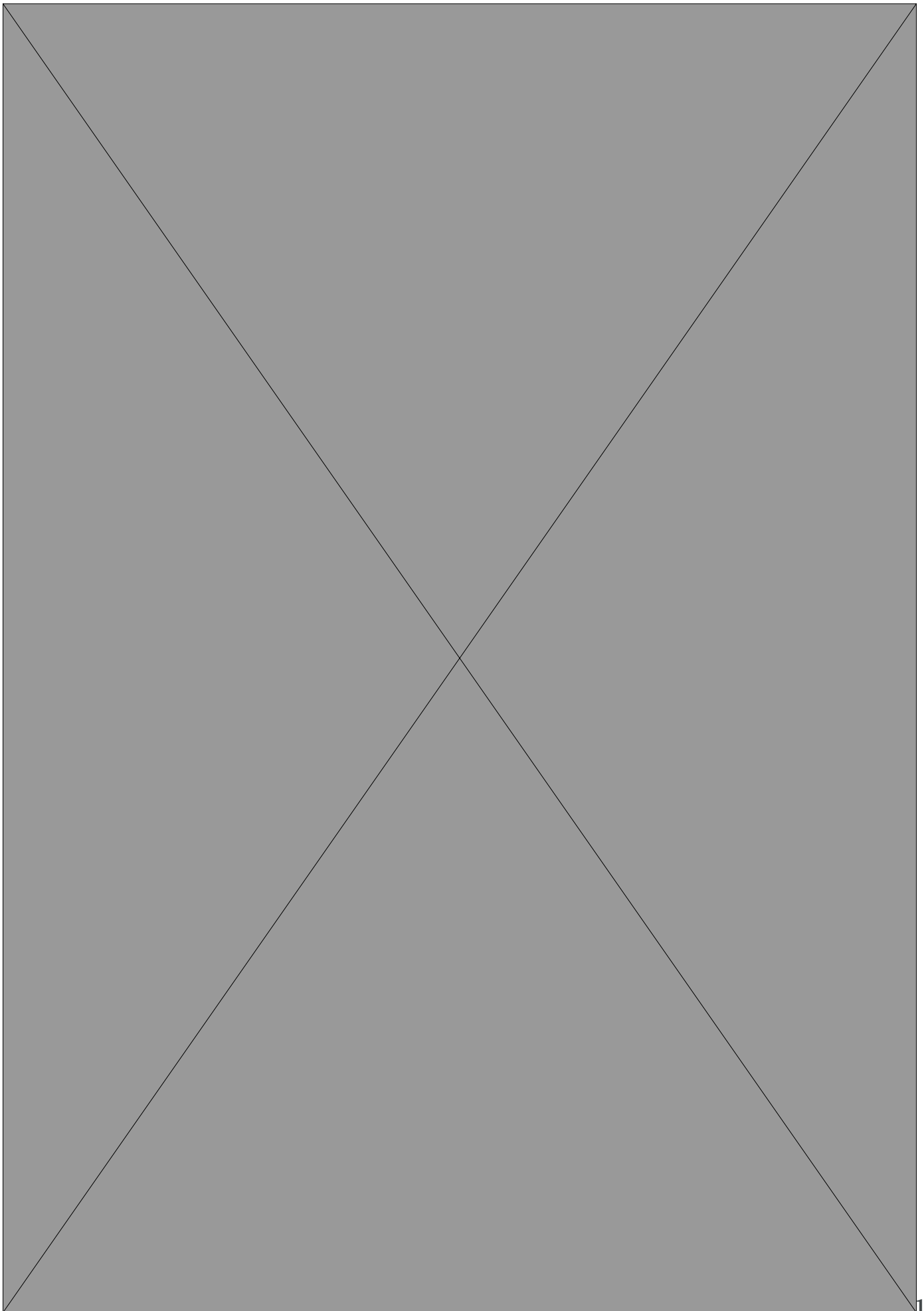


© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.









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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, prismetlamper 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/avgrenskingskabel 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



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.



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 eiendomsmegler. 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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**

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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. 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 gis.
4. 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

1. 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).
3. 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.

For eiendommen:

Adresse: Milandvegen 52 og 58
3658 MILAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christopher Lejonberg

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 viderefordlet 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 salgsoppgave 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre