



VERDIVURDERING/TILSTANDSRAPPORT – SEKSJONERT LEILIGHET (rom 210)

over

Skurdalsvegen 14, 3580 Geilo

Gnr. 64, bnr. 415, snr. 14 i Hol kommune



Utført av

Per Skaar

Ingeniør – takstmann

Sammenfattet beskrivelse.

Leiligheten har sentral beliggenhet på Geilo, like ved Ustedalsfjorden. Fra leiligheten er det ca. 5-6 minutters gange til togstasjon og Geilo sentrum med stort utvalg av butikker og restauranter. Langrensløyper, blant annet rundt Ustedalsfjorden, ligger tett opptil sameiets eiendom. Skibuss til alpinanleggene har stopp ved sameiets eiendom. Nærhet til flotte turområder både sommer og vinter. Ca. 3,5 - 4 timers kjøring fra Bergen sentrum. God parkeringsdekning på sameiets felles eiendom.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med tilkomst til terrenget via terrassen.

Dokumenter.

- Skjøte
- Plantegning
- Seksjoneringsdokumenter
- Vedtekter
- Kommunale avgifter
- Situasjonkart
- Reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser.
- Oversiktskart – matrikkelbrev
- Midlertidig brukstillatelse

Eiendomsdata

Matrikkeldata	Gnr. 64, bnr. 415, snr. 14, sameiebrøk 38/2223
Sameiets navn	Geiloholtet Sameie
Hjemmelshaver	Per Skaar
Tomt	Eiet tomt. Areal: 10464,7 m2
Adkomst	Privat veg frem til offentlig veg.
Vann	Offentlig vann via felles privat ledning til tilknytningspunktet
Avløp	Offentlig avløp via privat ledning til tilknytningspunktet
Kommuneplan	Eiendommen inngår i kommuneplan for Geilo, vedtatt september 2000. Arealet er avsatt til turistbedrift
Reguleringsplan	Eiendommen inngår i reguleringsplan for Geilo, del 4, rundkjøring, stadfestet 28.08.2986. Reguleringsformålet er turistbedrift.
Offentlig avgifter	Kr. 1596,-
Felleskostnader	Kr. 2.700,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer drift av sameiet herunder styregodtgjørelse og regnskapsføring, snørydding, noe avsetning til vedlikehold, strøm på fellesarealer, felles bygningsforsikring, kabel TV og internett.

Bygning

Leilighetsbygg - byggeår	1982
--------------------------	------

Eierleilighet – arealer

Etasje	BTA m2	BRA m2	P-rom m2	S-rom m2	Anvendelse
Kjeller	1	1		1	Bod (inngjerdet fellesareal)
2. etasje	43	38	38		Entre/stue/kjøkken, bad/
Sum	44	39	38	1	

Arealer - romfordeling

Entre/kjøkken/stue	24 m2
Soverom	10,5 m2
Bad/wc	2,8 m2
Kjellerbod	0.8 m2
Terrasse	9,4 m2

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader.

Tilstandsgradene 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 bygningsfaglige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgraden. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsfaglig anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, **må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.**

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og forskrift om avhendingslova.

TG0	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.
TG1	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG 1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på god faglig utførelse.
TG2	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIG AVVIK ETTER NS 3600 - Tilstandsgrad 2, TG 2: Avvik som kan kreve tiltak.
TG2	TILSTANDSGRAD 2, TG2: MINDRE AVVIK ETTER NS 3600

	<p>- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbart tiltak.</p> <p>I denne rapporten kan TG2 i rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjoner enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større eller følgeskade.</p>
TG3	<p>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</p> <p>Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring, strakstiltak eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.</p>
TGIU	<p>IKKE UNDERSØKT/IKKE ER TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSER</p> <p>Det kan være avvik/skader om ikke er avdekket.</p>

Bygningsmessige beskrivelse

<p>Fundamentering, grunnmur, kjellergulv og etasjeskiller</p> <p>Betonggulv i kjeller. Grunnmuren er utført i betong. Gulv mellom etasjene er utført i betong</p> <p>Vurdering: Vedlikehold er sameiets ansvar.</p>	TGIU
---	-------------

<p>Yttertak</p> <p>Taket er tekket med papp.</p> <p>Vurdering: Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vedlikeholdet er sameiets ansvar.</p>	TGIU
---	-------------

<p>Gulv</p> <p>Parkett i entre, stue og kjøkken. Laminatparkett på soverom. Fliser på bad/wc.</p> <p>Vurdering: I 2019 ble det lagt nytt parkettgulv i entre, stue og kjøkken. Usikker angående alder på laminatparketten og flisene på bad/wc – men antar alderen er fra begynnelsen på år 2000. Det er ikke registrert overflateskader på gulvfliser. Velger TG1 for parkettgulvet i entre, stue og kjøkken. Velger TG2 for laminatparkett og gulvfliser, basert på alder og slitasje.</p>	TG1/TG2
--	----------------

<p>Innvendige vegger</p> <p>Fiser på bad/wc. Ellers er det malte veggflater.</p> <p>Vurdering: Etter tidligere dusjoppeheng på bad/wc er det noen monteringshull som nå er tettet med silikon. Bak dusjkabinettet er det montert baderomsplater. Det er ikke registrert skade på veggfliser. Alder på veggfliser er trolig fra byggets oppførings år. Med bakgrunn i alder og slitasje vurderes tilstandsgrad TG2.</p>	TG1/TG2
---	----------------

Himling**TG1/TG2**

Malte himlingsflater.

Vurdering: Himling i entre, kjøkken, stue og soverom er vurdert til **TG1**.

Det er påvist monteringshull i himling på bad/wc etter oppheng. Monteringshullet er tettet med silikon – velger tilstandsgrad **TG2**

Innvendige dører**TG1**

Malte glatte dører.

Vurdering: Nye dører fra 2019.

Ytterdør**TG1**

Malt terrassedør med glassfelt.

Vurdering: Ny terrassedør i 2018.

Entredør**TG2**

Malt entredør – brannklassifisert B30

Vurdering: Døren er fra byggets oppførings år. Vedlikehold er sameiets ansvar. På sikt har det vært snakk i sameiet om utskiftning av dører og dørlåser. Med bakgrunn av branndørens alder vurderes tilstandsgraden til **TG2**

Vinduer**TG2**

Vinduer er utført med isolerglass i trekarmer.

Vurdering: Vinduene er fra byggets oppførings år. På grunn av alder bør en vurdere å skifte til dagens isolerglass med tanke på varmeisolering – energisparing.

Kjøkken**TG1**

Ikea kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter med komfyr, Flexit ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og stål oppvaskkum. Fliser over benkeplate.

Vurdering: Kjøkkeninnredningen er fra 2019

Bad/wc**TG1/TG2**

Sanitærutstyr på badet inneholder Geberit vegghengt toalett, servant nedfelt i baderomsinnredningen og dusjkabinett.

Vurdering: I 2018 ble det montert ny baderomsinnredning bestående av dusjkabinett, Geberit vegghengt toalett og Ikea servant med uttrekkskuffer - **TG1**.

På grunn av usikker alder på vegg- og gulvfliser ble det satt opp baderomsplater på vegg bak dusjkabinettet.

Det er ikke registrert overflateskader på gulvfliser. Velger **TG 2** på grunn av alder og slitasje. Det mangler spalteventil/tilførselsluft i dørblad på bad/wc. Velger tilstandsgrad **TG2** på grunn av manglende spalteventil under dør. (Normalt skal det være flat terskel)

Oppvarming

TG1/TG2

Elektrisk oppvarming. Varmekabler med termostat på bad/wc. Det er montert 2 veggovner i stuen og 1 veggovn på soverom.

Vurdering: Ny veggovn i stuen fra 2022 – **TG1**. Ellers antas øvrige panelovner og varmekabler på bad/wc er fra 1982 da bygget ble oppført – **TG2**.

Terrasse

TG1

Terrassen er på 9,4 m2 og er utført i betong. I 2018 ble det lagt trykkimpregnerte terrassebord på betongdekket. Rekkverket er utført i trevirke med port og utgang til terreng.

Vurdering: Vurderer terrassens tilstandsgrad til **TG1**

Elektrisk anlegg.

Sikringssskap med automatsikringer.

Vurdering: I 2022 ble det elektriske anlegget i leiligheten oppgradert av Elektro 12.24 AS

Verdivurdering – teknisk verdi

Leilighet Normale bygge kostnader inklusiv fellesarealer (sykkelboder, felles lekerom, TV stue, peisestue skistall etc.)	1.750.000,-	
Fradrag (alder, utidsmessig, vedlikehold, mangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeid)	300.000,-	
Sum teknisk verdi		1.450.000,-
Tomteverdi Tomteverdien er beregnet verdi for tomten slik som den fremstår på befaringsdagen. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad frem kommer ved teknisk verdi for rå tomt, inkl. tilknytning av infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		600.000,-
Teknisk verdi inkludert tomteverdi		2.050.000,-

Markedsvurdering

Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Verdivurderingen er basert på statistikk over kvadratmeterpris på eiendommer som er omsatt i området i den senere tid, vurdert i forhold til standard/teknisk kvalitet og beliggenhet.

Ved fastsettelsen av verdien på eiendommen er det i vurderingen hensyntatt faktorer som kjente salg i området (hentet fra eiendomsverdi), adkomst, tilstand, teknisk verdi og beliggenhet.

På grunnlag av ovennevnte har undertegnede vurdert verdien **til kr. 1.950.000,-**

Bergen 21.11.2022

Per Skaar

