

Verditakst - fast eiendom

**Brygghaugveien 520**

9303 SILSAND
Gnr. 227 Bnr. 42
Senja kommune

Benevnelse

161 - Fritidsbygg
Anneks

Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

BRA

55 m²
11 m²

Markedsverdi

Kr. 860 000

Tomteareal

1 072 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 565582

Befaringsdato 02.06.2021

Rapportdato 07.06.2021

Rapportansvarlig

BRATAKST AS

Takstingeniør: Anders Killie Solli

Rådhusveien 1, 9300 FINNSNES

Tlf.: 778 44044

E-post: anders@bratakst.no

Verditakst - fast eiendom

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/565582>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Brygggaugveien 520	Gnr.	227	Bnr.	42	Fnr.		Snr.		Bolignr.	
Postnr./sted	9303 SILSAND										
Område/bydel	Brygggaugen										
Kommune	Senja										
Rekvirent	Odd Inge Søreng Heng										
Hjemmelshaver(e)	Ellen-Irene Søreng Heng, Odd Inge Heng										
Befaringsdato	02.06.2021										
Tilstede/opplysninger gitt av	Odd Inge Heng og Anders Killie Solli, BRATAKST										

Verditakst - fast eiendom

Premisser - generelle opplysninger

BRATAKST ved byggmester og TEGoVA sertifisert takstingeniør Anders Killie Solli er av Odd Inge Heng gitt i oppdrag å utarbeide en verditakst over Brygghaugveien 520, 9303 Silsand.

På grunn av restriksjoner og forholdsregler i forbindelse med Corona-viruset er innvendig besiktigelse noe begrenset. Takstmannen har blant annet valgt i ikke gå inn på soverom, men inspisert disse fra dør. Forhold rundt kjøkken er også inspisert på større avstand enn normalt.

Habilitet:

1. Takstmannen eller foretaket har ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mot hjemmelshaver.
2. BRATAKST har tidligere utført verditakst over samme eiendom, men da med annen hjemmelshaver.
3. Vederlag for oppdraget er fastsatt ved avtaleinngåelse.

Takstmannen er på bakgrunn av overnevnte å anse som uavhengig i henhold til Norsk Taksts etiske retningslinjer.

For ytterligere opplysninger om takstmannen eller foretaket se www.bratakst.no

Denne rapporten har aktive linker som leder til informasjon om planer, lovverk og relevante nettsider for denne eiendommen. Linkene er merket **slik**.

Foretaket er organisert i Norsk Takst, for ytterligere informasjon om bransjeorganisasjonen se www.norsktakst.no

Mandat for oppdraget: Utarbeidelse av verditakst med formål om salg

Takseringsmetode: Sammenlignbare salg.

Formål med takseringen: Verdsette eiendommen for finansiering.

Oppdraget omfatter ikke: Tilstandsvurdering av andre bygg på eiendommen.

Befaringen ble gjennomført: 02.06.2021

Vær og lysforhold ved befaring: 24°C, sol.

Referansenivå for vurderinger: Byggeår om ikke annet er oppgitt.

På befaringen er målinger utført med: Leica X4 avstandsmåler.

Besiktigelsen og rapportutarbeidelsen er utført med følgende begrensninger og forutsetninger:

- Boligen var møblert.
- Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på under befaringen.
- Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra sentralmatrikkel.
- Grensemerker er ikke besiktiget.
- Taksten er basert på en visuell besiktigelse av objektet, uten fysiske inngrep i konstruksjoner eller bygningsdeler.
- Taktekking og utstyr på tak er besiktiget fra bakkenivå.

VIKTIG INFORMASJON TIL BRUKERE AV RAPPORTEN:

Hjemmelshaver plikter å lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding dersom dokumentet inneholder faktafeil. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som innvirker på taksten.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og megler må forsikre seg om rapportens gyldighet ved å kontrollere QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i seks måneder fra underskrevet dato. Denne rapporten må ikke brukes om status er satt til ugyldig.

Verditakst - fast eiendom

Sammendrag

EIENDOM:

Forholdsvis flat eiendom med noe plen og naturtomt. Adkomstvei til eiendommen går over eiendommen 227/13, veirett er tinglyst.

KONSTRUKSJON OG BYGGEMÅTE:

Fritidsboligen er oppført på søyler av kreosotstolper mot ukjent byggegrunn. Etasjeskillere er trebjelkelag med stubbloft. Yttervegger av bindingsverk med malt trepanel utvendig. Innvendige vegger, både bærende og ikke bærende er utført med bindingsverk. Trepanel på vegger. Saltak tekket med metallplater. Balkong er utført med uimpregnert trekvailtet.

VEDLIKEHOLDSSTATUS:

Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men med noe utidsmessigheter. De aller fleste bygningsdeler er fra byggeår. Det er påvist skjevheter i søylekonstruksjonen til balkong, det er ikke mulig å vurdere om også søyler til resterende del av bygget også kan ha bevegelse ved tele. Uthus er oppført på upussede lettklinkerblokker. Skjevheter i fundamenter registrert. Fuktmerker og begynnende skader i lafteknuter. Skjevheter har ført til åpninger i fasader.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger ved Brygghaugveien på vestsiden av Sørlivatnet, ca. 1.3 km fra veikryss på Svanelvmoen. Sørlivatnet er et populært badevann i området.

Svanelvmoen er ei bygd i Senja kommune i Troms og Finnmark. Sammen med Sørli og Brygghaugen utgjør Svanelvmoen grunnkretsen Sørli, som hadde 134 innbyggere i 2015. Svanelvmoen er et knutepunkt for veinettet på midtre Senja. Fylkesvei 86 fra Gryllefjord til Finnsnes går gjennom bygda.

Fra Fv86 går Fv7856 sørover til Styrmannshaugen og Sør-Senja, mens Fv7862 går vestover til Sifjord og Grunnfarnes og Fv7858 går mot nordøst og de nordre delene av øya.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er i Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Tranøy kommune avsatt til fritidsbebyggelse. https://webhotel3.gisline.no/Webplan_5421/gl_planarkiv.aspx?planid=20191927
For ytterligere opplysninger, kontakt Senja kommune.

Eiendommens tomt

Tomteareal	1 071,8 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Vann:

Sommervann fra bekk

Avløp:

Avløp til gråvannsgroft

Vei og parkering:

Gårdsvei over annen manns eiendom. Parkering i rekke like utenfor tomtegrensen.

Terrengforhold

Tomt:

Lett skrånende tomt.

Omkringliggende terreng:

Terreng er skrånende fra sør-øst mot nord-vest.

Fallforhold rundt bolig:

Fallforhold fra bygningen er begrenset på baksiden. Dette gir økt risiko for teleskader på fundamenter.

Verditakst - fast eiendom

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
161 - Fritidsbygg	1985	2014

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2019				
Kjøpesum / kostpris	Kr.	550 000			
Forsikringsselskap		Type forsikring		Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

FUNDAMENTER:

Hytten er fundamentert til ukjent byggegrunn, antatt bestående av stedligemasser og tilførte steinmasser.

SØYLER:

Søyler av kreosotstolper. Søylene har knastepapp som "glidesjikt" mot terreng. Dette for å redusere risiko for teleløft. Det er registrert skjevheter i søylekonstruksjonen for balkong og del av bygget med inngangsparti, det er usikkert om det har vært/kan være bevegelse i flere søyler til hytten. Det er ikke påvist vesentlige skjevheter i etasjeskillet innvendig på befaringstidspunktet ut over ved inngangsparti.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

KONSTRUKSJON:

Bindingsverk.

ETASJESKILLER:

Trebjelkelag med stubbloft. Planhetsmålinger er ikke foretatt

KLEDNING

Malt liggende spaltepanel på opprinnelig del av bygget. Tilbygget soverom har liggende malt vestlandspanel. Normalt vedlikeholdt.

Jevnlig vedlikehold anbefales.

Dører og vinduer

DØRER:

Innvendige lakkerte fyllingsdører.

Ytterdør av heltre med malt utside. Ytterdøren kniper, trolig som følge konstruksjonsskjevheter.

VINDUER:

Vinduer med forsegletglass i lakkerte trekarmer. Vinduene er fra flere tidsperioder fra byggeår til 2013.

Beslag under vinduer har ikke oppbrett på endene, noe som kan føre til vanninndriv i skjulte deler av konstruksjonen

Takkonstruksjon med yttertak

OPPBYGGING OG FORM:

Saltak med utført som varm takkonstruksjon.

Luftet skråhimling.

Takkonstruksjon over tilbygg er ikke mulig å inspisere. Denne delen har trolig kald del.

LUFTING:

Luftespalter i takutstikk

TEKKING:

Metallplater fra 2012. Halve taket på baksiden er skiftet i 2020 som forsikringskade.

TAKRENNER OG NEDLØP:

Lakkert stål.

Taknedløp avsluttes med utkaster over terreng. Dette gir ekstra vannpåkjenning mot søyler.

Verditakst - fast eiendom

Piper, ildsteder og oppvarming

PIPE:

Spekkmurt pipe. Det er tegn til sprekke/brudd i pipestokken på hemsen. Tilfredstillende avstand til brennbart materiale fra pipestokk. Helbeslått beslag over tak.

ILDSTEDER:

Vedovn i stue 1. etasje. Det er påvist forholdsvis mye sot på brannmur bak ildsted. Årsak er ukjent.

OPPVARMING:

Vedfyring. Termosattstyret panelovner.

YTTERLIGERE INFORMASJON:

Undertegnede er ikke fagmann innenfor området piper og ildsteder. For ytterligere informasjon om elementenes tilstand og funksjonalitet kontakt lokalt brann og feiervesen.

Bad og vaskerom

OVERFLATER:

Gulv: Heltregulv. Vegg: Trepanel.

VENTILASJON:

Naturlig.

INNREDNINGER OG SANITÆRUTSTYR:

Dusjkabinett med avløp til pose som manuelt må tømmes. Forbrenningstolett.

EGNETHET:

Overflater på gulv og vegger er ikke egnet til bruk på våtrom på grunn av at de ikke er vantette. Det oppfordres til å bruke rommet med forsiktighet og rengjøre sluk jevnlig for å redusere risiko for skader.

Kjøkken

GENERELT:

Åpen kjøkkenløsning. Brukspreget.

INNREDNING:

Heltrefronter. Laminert benkeplate.

Innvendige overflater

GULV:

Heltregulv.

VEGGER:

Trepanel.

HIMLING:

Trepanel.

ANNET:

Det må forventes bruksslitasje, og merker etter tidligere innfestninger og oppheng.

Elektrisk anlegg

INNVENDIG:

Åpen montert elektrisk anlegg.

UTVENDIG:

Installasjon til utelys.

SIKRINGSSKAP:

Automatsikringer i sikringskap plassert i bod.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Visuelle feil kommenteres hvis de fremkommer særskilt.

Verditakst - fast eiendom

VVS-installasjoner

VARME:

Beskrevet under pipe, ildsteder og oppvarming.

SANITÆR:

Sommervann og avløp til gråvannsgrøft.

Forbrenningstoalett montert.

Generelt om andre bygg

Frittstående sjå/uthus med vedsjul og bod. Bygget har sviktende fundamenter som har ført til konstruksjonsskjevheter.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

161 - Fritidsbygg	Bruttoareal		Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
Etasje							
1.etg.	59	55	55	0	Vindfang, toalettrom, stue, kjøkken, bad og to soverom.		
Sum	59	55	55	0			

Anneks	Bruttoareal		Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
Etasje							
1.etg.	12	11	0	11		To bodar.	
Sum	12	11	0	11			

Sum alle bygninger	71	66	55	11		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealer:

Målemetode

BRA er målt på stedet med Leica X4 laseravstandsmåler.

BTA er beregnet ut fra erfaringsforhold mellom BRA og BTA.

Spesielle forhold:

Arealer og rom benevnes ut fra dagens bruk, selv om disse kan avvike både fra forskrift og omsøkte formål.

Hems er ikke måleverdig på grunn av lav etasjehøyde. Arealet har bruksverdi.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser

Ubekreftet grunnboksutskrift av 31.05.2021 angir ingen heftelser som innvirker på eiendommens verdi.

Rettigheter på andre eiendommer:

I ubekreftet grunnbok av 03.06.2021 for eiendommen 227/13 fremkommer det at eiendommen 227/42 har bestemmelser om veg på denne eiendommen. For ytterligere opplysninger om hva rettighetene omfatter må skjøter kontrolleres.

Verditakst - fast eiendom

Teknisk verdiberegning

Bygg A: 161 - Fritidsbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 750 000
	Verdireduksjon	36% - Kr.	630 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 120 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 120 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	350 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 470 000

Markedsanalyse

MARKEDSVERDI:

Markedsverdi skal estimere eiendommens verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsperiode. Markedsverdien følger av nedenforstående vurderinger.

GENERELT/ANDRE FORHOLD:

Området er bebygget med boliger og fritidsboliger. Området er attraktivt for fritidsbebyggelse.

TEKNISK VERDI:

Skal gjenspeile de faktiske kostnadene med oppføring av tilsvarende bolig etter dagens gjeldende forskrifter med fratrukk for elde, tidsmessigheter og forskriftsendringer.

Teknisk verdi skal også synliggjøre tomteverdien er ansett som en ren teknisk kost som i hovedsak reflekterer opparbeidelse og tilknytning av vann, avløp og vei. Dette sett i sammenheng med etterspørsel, slik at hovedverdien ligger i bygningsmassen, men tomt er også utslagsgivende.

Årsak til forskjellen mellom teknisk verdi og markedsverdi er geografisk betinget. Med unntak av tomtekjøp vil kostnader for opparbeidelse av tomt og oppføring av bygninger være relativt like i regionen.

For denne fritidsboligen er det valgt lineær nedskrivning av teknisk verdi basert på de referanseår denne rapporten angir.

SALGBARHET:

Denne eiendommen er beliggende i attraktivt område for fritidsboliger med flere nærliggende fiskeplasser og fint turterreng både sommer og vinter.

Siste år er det solgt 63 fritidsboliger i kommunen mot 42 året før. Den generelle prisveksten på fritidsboliger i Senja Kommune var i samme periode 38%.

For tiden er det tre fritidsboliger i markedet som jeg anser som sammenlignbar med denne. Øvrige fem fritidsboliger har en betydelig høyere prisklasse enn hva denne eiendommen kan forventes omsatt for.

I denne markedsvurderingen har jeg valgt å ikke legge alle salg til grunn for sammenligningen, dette på grunn av forskjeller på bygningskvalitet, innhold og beliggenhet.

På bakgrunn av undertegnendes kjennskap til eiendomsmarkedet i området og eiendommens tilstand, beliggenhet og potensiale i forhold til andre objekter mener takstmannen at realistisk omsetningsverdi for denne eiendommen vil ligge rundt 15.600kr/m²/P-ROM

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 860 000,-

Verditakst - fast eiendom

Sted og dato
Finnsnes, 07.06.2021



Anders Killie Solli

Dokumentkontroll



Denne rapporten er levert av BRATAKST AS

BRATAKST leverer alt innen taksering, kontroll og byggesaker. Vi har mange års erfaring innen våre fagområder og leverer tjenester til både privatkunder, kommuner, stat og til privat næringsliv.

Les mer om våre tjenester på vår nettside:

www.bratakst.no

TILSTANDSRAPPORT

En tilstandsrapport gir kjøper langt grundigere informasjon om bygningens tekniske tilstand, forventet salgspris og hva som må påregnes av vedlikehold og utbedringer. Ved befaringen utføres det blant annet fuktmålinger, inspeksjon av taktekkning, krypekjeller samt kontroll av reguleringsplaner og dokumenter. I markedsområdet Midt-Toms benyttes tilstandsrapport ved de fleste bolighandler.

VERDIVURDERING

Skal du refinansiere boliglånet er det verdivurdering du trenger. Enkel beskrivelse av boligen og dagens verdi.

VERDITAKST

Verditakst ansees av de fleste banker i vårt område som et minimum av dokumentasjon ved salg av eiendom. Det foretas en visuell bygningsteknisk inspeksjon uten fuktmåling, man måler opp boligens areal samt at det settes en forventet salgspris. Denne typen takst kan også utføres som en "forhåndstakst" som beskriver planlagte arbeider og den fremtidige verdien på boligen.

NYBYGG

Vi bistår gjennom hele prosessen fra byggesak til bistand ved overlevering. I denne prosessen vil det ofte være behov for forhåndstakst, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet samt byggelånsoppfølging for bank. Alle disse tjenestene kan vi tilby. Vi har også samarbeidspartnere som leverer de nødvendige og tilpassede tegninger til ditt prosjekt.

NÆRINGSTAKST

Ved taksering av næringsseiendom legges som oftest leieinntektene til grunn. Det utarbeides en omfattende rapport hvor takstmannen vurderer områdets generelle leienivå for næringsbygg, og tar i tillegg hensyn til byggets kvaliteter og beliggenhet.



Anders Killie Solli

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 31.05.2021 kl. 10.15
Oppdatert per: 31.05.2021 kl. 10.15
Kommune: 5421 SENJA
Gnr: 227 Bnr: 42

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/882261-1/200 01.08.2019 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 550 000 HENG ELLEN-IRENE SØRENG F.NR: 170181 HENG ODD INGE F.NR: 210880	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
--	--	----------------------------

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2019/882277-1/200 01.08.2019 21.00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 600 000 PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORD-NORGE ORG.NR: 952 706 365
--	--

GRUNNDATA

1984/7640-1/80 20.12.1984	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5421 GNR:227 BNR:13
2020/1083967-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1927 GNR:27 BNR:42

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



Målestokk 1:500 ved A4 stående utskrift

