

Verditakst for landbrukseiendom

Sørøst

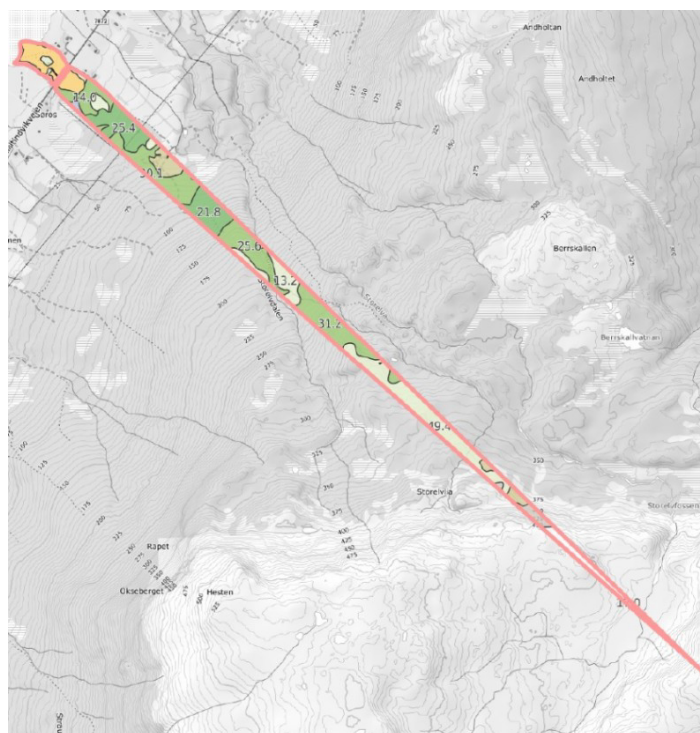
📍 Sultindvikveien 278, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN

📖 SENJA kommune

gnr/bnr 5/10

Markedsverdi

600 000



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 20060-1984

Referansenummer: ZD5879

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



Gyldig rapport

21.10.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig



Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Landbrukseiendommen Sørøros ligger i Rossfjord i Senja kommune, om lag tre kilometer fra Rossfjord sentrum. Eiendommen består av totalt ca. 296 daa fordelt på to teiger, hvorav 22,9 daa er fulldyrka jord og 151 daa er produktiv skog. Eiendommen vurderes som en typisk skogseiendom med begrenset jordbruksdrift, men med et visst potensial for vedproduksjon til eget bruk og jakt.

Våningshuset er registrert i SEFRAK og fremstår i svært dårlig teknisk stand. Bygningen er tilnærmet kondemnabel og krever omfattende rehabilitering eller nyoppføring. Det er påvist setningsskader i grunnmuren, råteskader i kledning, tak og bjelkelag, samt betydelige fuktskader i våtrom og konstruksjoner. Elektrisk anlegg og rørlegg er av eldre type og må totalfornyes. På bakgrunn av dette er boligen tillagt kun begrenset verdi som våningshus. Det er i tillegg en enkel garasje på eiendommen med begrenset teknisk verdi.

Grunndata viser at eiendommen ikke er odelsjord, men er konsesjonspliktig ved salg i det åpne markedet. Ved overdragelse innen familien kan eiendommen overtas konsesjonsfritt, men våningshusets tilstand tilsier at personlig boplikt ikke kan oppfylles. Det kan derfor være grunnlag for fritak fra boplikten etter konsesjonsloven § 5.

Grunnboken viser ingen pengeheftelser, men enkelte eldre servitutter om veg, vann og beite, samt jordskiftesaker knyttet til Rossfjordvassdraget. Disse vurderes ikke å ha negativ innvirkning på eiendommens bruk.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	22,9	3 750	85 875
Skog	151,4	397	60 070
Uproduktig skog og utmark	104,0	150	15 600
Jakt og fiske			30 000
Driftsbygninger			150 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			260 000
Eiendommens totale verdi			601 545

Mandat

Mandat for landbrukstakst

Oppdrag:

Taksering av landbrukseiendommen Sørø, gnr. 5 bnr. 10, beliggende i Senja kommune, adresse Sultindvikveien 278, 9302 Rossfjordstraumen.

Rekvirent:

Karlo Sørås, på vegne av hjemmelshavernes dødsbo.

Formål:

Taksten utarbeides i forbindelse med eiendomsoverdragelse. Formålet er å fastsette en realistisk markedsverdi som reflekterer eiendommens verdi som landbrukseiendom, basert på jord- og skogressurser, tun og bygninger, samt eventuelle rettigheter og begrensninger.

Omfang:

Takseringen omfatter eiendommens samlede arealer, bebyggelse og rettsforhold slik de fremgår av grunnbok, matrikkel og gårdskart. Vurderingen gjennomføres som en helhetlig analyse av eiendommens produksjonsgrunnlag og tekniske status.

Bygninger:

Boligen på eiendommen vurderes å være i så dårlig teknisk stand at den vil kreve svært omfattende renovering, utskifting og påkostninger for å kunne brukes som bolig. Bygningen anses som tilnærmet kondemnabel. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for boligen, og potensielle kjøpere må selv gjøre seg grundig kjent med byggets faktiske tilstand. Som følge av at bygningen er registrert i SEFRAK-registeret, må det foretas ytterligere undersøkelser hos kulturminnemyndighetene for å avklare hvilke tiltak som er tillatt ved eventuell sanering eller renovering.

Grunnlagsdokumenter:

Taksten bygger på følgende dokumenter:

- Grunnboksutskrift for gnr. 5 bnr. 10, datert 20.10.2025
- Matrikkelutskrift for gnr. 5 bnr. 10, datert 20.10.2025
- Gårdskart fra NIBIO, datert 20.10.2025
- SEFRAK-opplysninger fra Riksantikvaren
- Befaring og visuell vurdering av eiendommen

Metode:

Taksten utarbeides etter Norsk Takst sine retningslinjer for landbrukstaksering, hvor verdien settes som summen av jordverdi, skogverdi, tomt og bygninger, med fradrag for relevante kostnader og begrensninger. Verdien skal gjenspeile markedsnivået for sammenlignbare eiendommer i området, basert på dagens driftsforhold og tekniske tilstand.

Avgrensninger:

Taksten er ikke en teknisk tilstandsrapport og omfatter ingen inngrep eller fysiske undersøkelser utover visuell vurdering. Eiendommen er vurdert som helhet, og det tas forbehold om skjulte feil eller mangler. For SEFRAK-registrert bebyggelse må tiltak avklares med kulturminnemyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
26.9.2025			Anders Killie Solli Karlo Sørås	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	5	10	0	295963,7 m ²	BEREGNET AREAL	Eiet

(Ambita)

Adresse

Sultindvikveien 278

Hjemmelshaver

Sørås Arild Andreas, Kristoffersen Ranveig Marie

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

År

0

2008

Arealgrunnlag



Juridisk status

Arealstatus

Arealstatus og juridiske forhold

Eiendommen Sørås, gnr. 5 bnr. 10 i Senja kommune, har et samlet registrert areal på om lag 296 dekar, fordelt på to teiger. Av dette utgjør 22,9 dekar fulldyrka jord og omkring 151 dekar produktiv skog, fordelt på 47,2 dekar skog av høy bonitet og 104,2 dekar skog av middels bonitet. I tillegg inngår 78,6 dekar uproduktiv skog, samt mindre partier med myr, åpen fastmark og bebygd areal. Arealfordelingen viser at eiendommen hovedsakelig består av skog med god produksjonsevne, mens jordbruksarealet har begrenset omfang.

Etter odelsloven § 2 kreves det minst 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog for at en eiendom skal regnes som odelseiendom. Sørås har 22,9 dekar fulldyrka jord og 151 dekar produktiv skog, og oppfyller dermed ikke vilkårene for odelsrett. Eiendommen er dermed ikke odelsjord.

Etter konsesjonsloven § 4 utløses konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom når arealet overstiger 100 dekar, eller når fulldyrka og overflatedyrka jord samlet overstiger 35 dekar. Selv om eiendommen ikke har odelsgrunnlag, overstiger den samlet arealgrense for konsesjonsplikt ved salg i det åpne markedet. Ved overdragelse innen familien, slik som ved arveoppgjør, kan eiendommen imidlertid overtas konsesjonsfritt, forutsatt at boplikten ivaretas.

Når det gjelder boplikt, gjelder reglene i konsesjonsloven § 5 og odelsloven § 27, hvor det stilles krav om personlig bosetting på eiendommen som overtas konsesjonsfritt dersom eiendommen har et bebygd våningshus og et visst produksjonsgrunnlag. Boplikten innebærer at ny eier må bosette seg på eiendommen og opprettholde dette som sin faste bolig i minst fem år. På bakgrunn av boligens tilstand vurderes det imidlertid at boplikt ikke kan oppfylles i praksis. Våningshuset er i så dårlig forfatning at det ikke kan benyttes som bolig uten omfattende og kostbar rehabilitering. Det må derfor legges til grunn at ny eier kan søke om fritak fra boplikten etter konsesjonsloven § 5, første ledd. BRATAKST vurderer ikke sannsynlighet for eventuell bortfall av boplikt. Det anbefales å kontakte Senja Kommune for ytterligere spørsmål.

Etter jordlova § 1 skal eiendommen forvaltes på en måte som fremmer bærekraftig ressursbruk, bosetting og matproduksjon. Den fulldyrka jorda skal holdes i hevd, og omdisponering til andre formål krever godkjenning. Etter skoglova § 1 skal skogressursene forvaltes med tanke på både verdiskaping og ivaretagelse av miljøverdier. Skogen på Sørås har høy og middels bonitet og representerer et reelt produksjonspotensial som kan bidra til langsiktig verdiskaping, men krever aktiv forvaltning i tråd med lovens krav.

Samlet vurdert fremstår Sørø som en typisk skogseiendom med begrenset jordbruksdrift. Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg i det åpne markedet, men ikke odelsjord. Den omfattes både av jordlova og skoglova.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Eiendommens dyrket mark slås i dag. Rekvirent er ikke kjent med hvem som utfører dette.

Kommentar til grunnboksbladet

Eiendommen Sørø, gnr. 5 bnr. 10 i Senja kommune, er opprettet ved skylddeling fra hovedbruket gnr. 5 bnr. 8 den 27. oktober 1884. Hjemmel til eiendomsretten er tinglyst 7. mars 2008 på Ranveig M. Kristoffersen og Arild Andreas Sørås, hver med ideell halvpart. Begge hjemmelshavere er registrert som avdøde, og oppdraget er rekvirert av Arild Andreas Sørås' sønn, Karlo Sørås, på vegne av dødsboet.

Det er ingen pengeheftelser tinglyst på eiendommen.

Grunnboken viser flere eldre servitutter og bestemmelser, hvorav de fleste er av historisk karakter. Disse omfatter blant annet:

- Bestemmelser om veg fra 1908 og 1914, knyttet til regulering av veggrunn og adkomstrett.
- Bestemmelse om felles vannledning fra 1948 og erklæring om felles vannverk fra 1970, med bestemmelser om vedlikehold.
- Jordskiftesaker fra 1998 og 2017 som omhandler Rossfjordvassdraget og etablering av Rossfjordvassdragets grunneierlag, med bestemmelser om fiskerett og vedtekter for forvaltning av vassdraget.
- Bestemmelser om beiterett fra 1914, med henvisning til gnr. 5 bnr. 12 og flere tilgrensende bruk.

Ingen av de registrerte heftelsene antas å ha negativ innvirkning på eiendommens daglige bruk eller verdi. Retten til beite, vann og veg anses som tradisjonelle landbruksservitutter som fortsatt kan ha praktisk betydning for driften.

Eiendommen har ikke tinglyste pantobligasjoner, forkjøpsretter eller andre økonomiske heftelser.

Vil du at jeg nå lager neste del – Regulerings- og arealstatus – som beskriver LNF-formålet og hvilke føringer kommuneplanen legger for bruk av eiendommen?

Generelt om eiendommen

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

SEFRAC-registrering – betydning for eiendommen

På eiendommen Sørø er det registrert to SEFRAC-objekter. Hovedbygningen er registrert med gul markering, mens restene etter den tidligere driftsbygningen er registrert med grå markering. Fargene i SEFRAC-registeret har ingen direkte juridisk virkning, men brukes som informasjonsnivå i Riksantikvarens database og gir veiledning om bygningenes status og forventet verneverdi.

Gul registrering (boligen) En gul registrering betyr at bygningen fortsatt står og er synlig i terrenget. Bygningen er vurdert å ha et visst kulturhistorisk potensial, men den er ikke formelt fredet. Kommunen og fylkeskommunen skal likevel vurdere verneinteresser ved søknad om tiltak som riving, ombygging eller vesentlige endringer. I praksis betyr dette at eier har ordinær råderett, men må forvente at kulturminnemyndighetene skal uttale seg før eventuelle tiltak. SEFRAC-registreringen gir ingen automatisk vernestatus, men utløser et melde- og vurderingsansvar ved behandling av byggesaker. For Sørø innebærer dette at hovedhuset, selv om det er i sterkt forfall og tilnærmet kondemnabelt, ikke kan fjernes eller bygges om uten at det foreligger avklaring fra kommunen. Det bør derfor innhentes vurdering fra fylkeskommunens kulturminneforvaltning før det planlegges sanering, ombygging eller oppføring av ny bolig.

Grå registrering (ruinen etter driftsbygningen) En grå markering betyr at bygningen tidligere har vært registrert i SEFRAC, men nå er revet, brent eller gått tapt. Den beholdes likevel i registeret som et historisk dokument over tidligere bebyggelse. En grå registrering har ingen praktiske eller juridiske konsekvenser for dagens bruk av eiendommen, men markerer at stedet har hatt bygninger av historisk interesse. Kommunen vil normalt ikke stille krav til bevaring eller vurdering av slike ruiner utover eventuell arkeologisk vurdering dersom tiltak berører selve tuftene.

For Sørø betyr dette at restene etter den tidligere driftsbygningen ikke har noen rettslig binding, men at stedet er registrert som del av det historiske kulturlandskapet rundt tunet.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen Sørø ligger i Rossfjordbygda, et bygdesamfunn i den østlige delen av Senja kommune. Området har et aktivt lokalsamfunn med næringsvirksomhet, håndverksbedrifter og offentlig virksomhet, og er preget av spredt bebyggelse, skog og jordbruksarealer som danner et åpent og variert kulturlandskap.

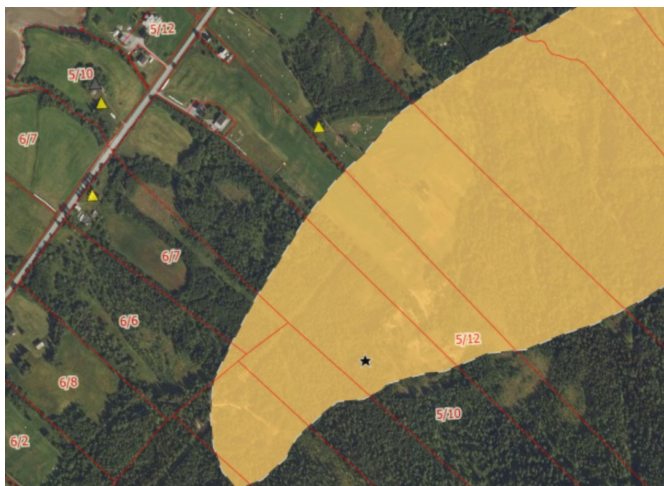
Fra eiendommen er det om lag 3 kilometer til Rossfjord sentrum, hvor man finner barneskole, barnehage og døgnåpen dagligvarebutikk. I sentrum finnes også flere lokale arbeidsplasser, herunder sykehjem, servicebedrifter, produksjons- og anleggsvirksomhet. Området har et stabilt befolkningsgrunnlag og god tilgang til offentlige tjenester.

Avstanden til Finnsnes, som fungerer som kommunesenter og handelssentrum for Midt-Troms, er i underkant av 30 kilometer. Her finnes videregående skole, større butikker, legekontor, kulturhus og hurtigbåtanløp til Tromsø og Harstad. Til Tennskjær kai er det om lag 20 kilometer, hvor hurtigbåt har avganger til Tromsø tre dager i uken, noe som gir mulighet for pendling og enkel tilgang til bymessige funksjoner.

Rossfjordområdet har gode tur- og friluftsmuligheter, både sommer og vinter. Nærliggende fjell, skogsområder og Rossfjordvassdraget gir fine forhold for jakt, fiske og rekreasjon. Området har lite gjennomgangstrafikk, og fremstår som rolig og landlig, samtidig som det ligger innenfor grei pendleravstand til Finnsnes og Tromsø.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Grus



Det er ett mindre grusfelt på eiendommen ifølge økonomisk kart. Ved siste registrering av forekomsten, i 1994, er den beskrevet som: Forekomsten består av små strandterrasser. Mektigheten ligger på omkring 2 m. En god del materiale er uttatt i området, men massetakene er utplanert og tilbakeført til jordbruksland. I samme høyde nordøstover fra massetaket, mellom bekkene, ligger flere små terrasserester som sannsynligvis inneholder sand og grus.

Eventuell grusforekomst er ikke tillagt økonomisk verdi for eiendommen basert på de opplysninger som er tilgjengelige.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	22,9 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite		22,9 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	47,2 daa	
Skog av middels bonitet	104,2 daa	
Skog av lav bonitet		151,4 daa
Uproduktiv skog	78,6 daa	
Myr	1,9 daa	
Åpen jorddekt fastmark	16,7 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	6,5 daa	103,7 daa
Bebyggd, vann, bre	0,8 daa	
Ikke klassifisert	17,0 daa	17,8 daa
Sum		295,8 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	22,9	Nei		150	3 435
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite		Nei			
Sum jordbruksareal	22,9				3 435
				Verdi	85 875

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen har lett tilgjengelig og enkle arealer for drift med dagens maskiner. Det dyrkbare arealet er forholdsvis lite. Markene ser ut til å være våte slik at det er stedvis kraftige spor i terrenget etter traktor og utstyr benyttet til høsting. Det bør vurderes tilak for økt bereevne.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	104,0	Verdi pr. daa	150	Sum verdi	Kr. 15 600
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	47,2	500	23 600		
Skog av middels bonitet	104,2	350	36 470		
Skog av lav bonitet					
Sum	151,4		60 070	Total produktiv skogverdi:	Kr. 60 070
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 75 670

Opplysningskilder, beskrivelse

Hovedmomenter i kapitalisering av skog: Inntekter fra hogst: Basert på skogens alder og tilvekst beregnes fremtidige inntekter fra salg av skogen som ved. Deler av eiendommen er utilgjengelig for forvaltning. Stående skog er beregnet ut fra erfaringstall, alder og bonitet.

Driftskostnader:

Dette inkluderer utgifter til planting, vedlikehold, tynning, og transport. Driftskostnader reduserer den kapitaliserte verdien.

Kapitaliseringsrente:

En fastsatt rente 4 % for skog brukes til å diskontere fremtidige inntekter til en nåverdi. Valg av kapitaliseringsrente for skogbruk er beskrevet i Rundskriv M-3/2002 fra Landbruks- og matdepartementet. Dette rundskrivet gir retningslinjer for verdsetting av landbrukseiendommer og spesifiserer hvordan kapitaliseringsrente skal fastsettes for beregning av avkastningsverdien i skogbruket.

Tidshorisont og omløpstid:

Skog har en lang omløpstid, ofte flere tiår, og kapitaliseringsberegninger må derfor ta hensyn til lang tidshorisont.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1 200	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 30 000
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er lagt til grunnverdi av jakt basert på avkastning fra kjøtt og egen jakt. Faktorene som er benyttet er ca 4 kr/daa som er gjengs forområdet.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

1925

Kommentar

I følge SEFRAK-registreringen er boligen oppført i første kvartal av 1900-tallet, noe jeg tolker å være før 1925. Boligen er tilbygget med bad senere, trolig etter krigen. Men vi har ingen opplysninger om byggeår. Som referanseår settes 1920, men det bemerkes at denne opplysningen kan være beheftet med store feil. Om eksakt byggeår er vesentlig for potensielle kjøpere må det gjøres ytterligere undersøkelser.

Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur

Frittliggende enebolig med ukjent oppføringstidspunkt.



Utvendige forhold

Boligen er oppført med grunnmur av betong mot stedlige masser. Det er krypekjeller under hele boligen. De fleste delene av krypekjelleren er ikke mulig å inspisere på grunn av lav etasjehøyde. Det er klare spor etter mus og gnagere i krypekjelleren. Jeg har funnet kraftige sprekker i grunnmuren, skadene er forenelig med setninger i grunnen.

Opprinnelig del av boligen har tømmerkonstruksjon. Den tilbygde delen har sannsynligvis veggkonstruksjon av bindingsverk. Utvendig kledning er liggende malt trepanel.

Kledningen har langt fremkommen råteskade på de fleste fasadene. Ved enkel stikk kontroll er det påvist råteskade i tømmerkonstruksjonen som følge av ødelagt kledning.

Saltak av ås- og sperretak. Opprinnelig del er tekket med skiferstein, tilbygget del er tekket med metallplater. Det er utettheter i begge taktekingene. Dette har ført til råteskader på tro, sperrer og underliggende konstruksjoner/materialer.

Vinduer er i hovedsak av to-lags uisolerte glass. Enkelte vinduer med forseglede glass.

Malt tredør som hoveddør.

Dører og vinduer har fukt og råteskader.



Eksempel på råteskadet kledning.



Skader i takkonstruksjonen på opprinnelig del.



Eksempel på skade på vindu



Sprekk i grunnmuren.



Krypekjeller

Innvendige forhold

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.
Det er påvist råteskadet etasjeskille i 1. etasje mot krypekjelleren.

Overflater på gulvene er belegg. Veggene har malte plater. I Himlingen er det plater og panel.
Det er fuktskader på flere overflater. Svekkelser i gulvet gir risiko for å trå gjennom dette.

Loftstrapp av tre med belegg i trinnene.
Trappen mangler rekkverk.

Teglsteinspipe, det er ikke ildsted tilknyttet.
Pipen har frostspreng, vannavrenning og rustet sotluke. Piperehabilitering må gjennomføres før denne tas i bruk.



Skader i himlingen på loftet som følge av utett takteking.



Stuen



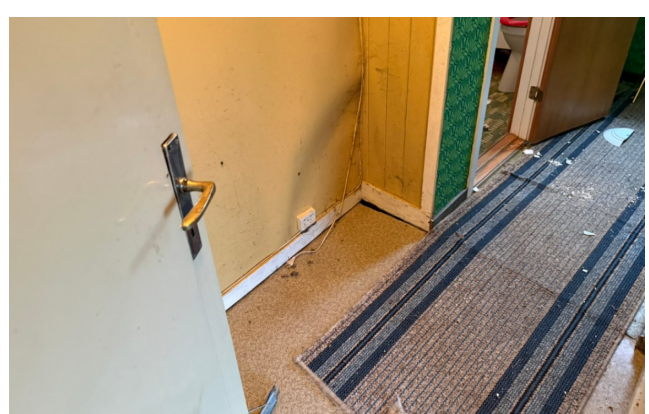
Råteskade i gulvet



Råteskade i gulvet har ført til åpning mellom gulv og vegg



Vannskadet himling, det er ikke mulig å vurdere overliggende konstruksjon.



Gang



Rustet sotluke

Tekniske installasjoner

Det vannrør av kobber og avløpsrør av plast og SOIL.

Rørene er av en slik alder at det frarådes å sette vanntrykk på de på grunn av stor lekkasjerisiko.

Det elektriske anlegget har skrusikringer og åpeninstallasjon.

Anlegget er av en slik alder at det må oppgraderes før det utnyttes slik normale elektiske anlegg forventes å yte i dag.



Rørøpplagg under oppvaskkum.



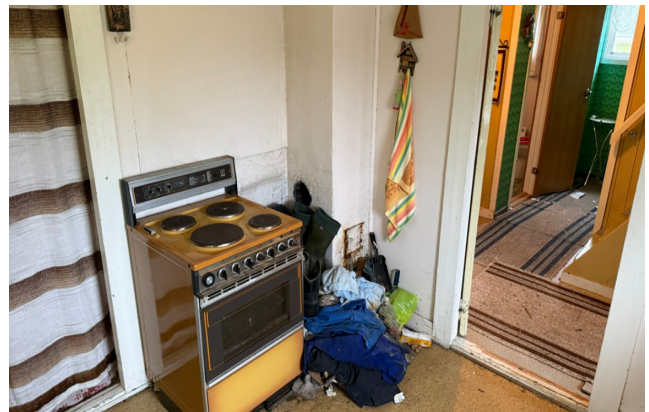
Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

Kjøkken

Eldre plassbygget kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Innredningen er brukspreget, men kan benyttes.



Kjøkkeninnredning



Våtrom

Badet har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant, opplegg for vaskemaskin samt dusjplass. Rommet har omfattende fuktskader, i hovedsak utenfra våtrommet, men skadene omfatter etasjeskille og veggkonstruksjon slik at våtrommet kan ikke menyttes slik det er i dag.



Skader på badet



Skader på badet



Skader på badet

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	42			42	
Loft	20			20	
SUM	62				
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, bad, bod, kjøkken, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Soverommene er for små for å tilfredsstille arealkravet for rom for varig opphold.

Garasje

Anvendelse



Byggeår

1990

Kommentar

Ukjent byggeår for garasjen. Som referanseår settes 1990. Det kan være store avvik rundt byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. etasje	67,0
SUM BTA	67

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje oppført med jordgulv. Ringmur og yttervegger av bindingsverk med liggende trepanel utvendig. Saltak tekket med metallplater.

Det må regnes med oppgraderinger og vedlikehold på bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 2 500 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 0
Sum Teknisk verdi - Enebolig	Kr.	300 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	300 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Garasje	600 000	5	5	150 000
<i>*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10</i>			Total verdi	150 000

Markedsvurdering

Eiendommen Sørø ligger i Rossfjord, et bygdesamfunn med stabil bosetting og jevn etterspørsel etter både boligeiendommer og mindre landbrukseiendommer. Avstanden til Rossfjord sentrum er om lag tre kilometer, der man finner skole, barnehage, dagligvarehandel og flere lokale arbeidsplasser. Det er kort vei til større arbeidsmarked på Finnsnes, cirka 30 kilometer unna, og hurtigbåtforbindelse til Tromsø fra Tennskjær, rundt 20 kilometer fra eiendommen. Området har gode natur- og friluftsmuligheter, og mange eiendommer i bygda har de siste årene fått økt etterspørsel som følge av økt tilflytting og interesse for landlige boliger.

Markedsutviklingen i Rossfjordområdet er generelt positiv, og eiendommer med brukbar bygningsmasse og sentral beliggenhet omsettes relativt raskt. Det er registrert flere salg av mindre gårdsbruk og boligeiendommer i området, ofte med prisnivå mellom 1,2 og 3,6 millioner kroner avhengig av standard og størrelse. De fleste omsetningene gjelder eiendommer med rehabiliteringsbehov, men hvor bygningsmassen fortsatt er brukbar og beboelig.

Sørø skiller seg vesentlig fra disse eiendommene ved at boligen er i så dårlig stand at den ikke lenger anses som beboelig uten fullstendig renovering. Bygningen er tilnærmet kondemnabel og påført omfattende skader etter mange år uten vedlikehold. Dette reduserer markedsattraktiviteten betydelig, selv om eiendommen har et visst potensial gjennom sine jord- og skogressurser og den landlige beliggenheten. Det må også tas høyde for at SEFRAK-registreringen kan medføre begrensninger for riving eller nybygg, og at ny eier må søke avklaringer hos kulturminnemyndighetene før tiltak kan iverksettes.

Eiendommen har ingen pågående drift, og bygningsmassen gir ikke grunnlag for leieinntekter eller løpende avkastning. De fulldyrka arealene har beskjedent omfang, men kan utnyttes til grasproduksjon, beite eller hobbybruk. Skogarealet består hovedsakelig av skog med høy og middels bonitet, og representerer et visst produksjonspotensial, men uten vesentlig inntektsgrunnlag på kort sikt.

Ut fra markedsforholdene i området, bygningsmassens tilstand og begrensningene som følger av SEFRAK-statusen, er eiendommens markedsverdi vurdert til kr 600 000. Verdien reflekterer i hovedsak tomt, jord- og skogarealer samt beliggenheten i et attraktivt område, men med betydelig fradrag for bygningsmassens tilstand og nødvendig påkostningsnivå.

Kr 600 000

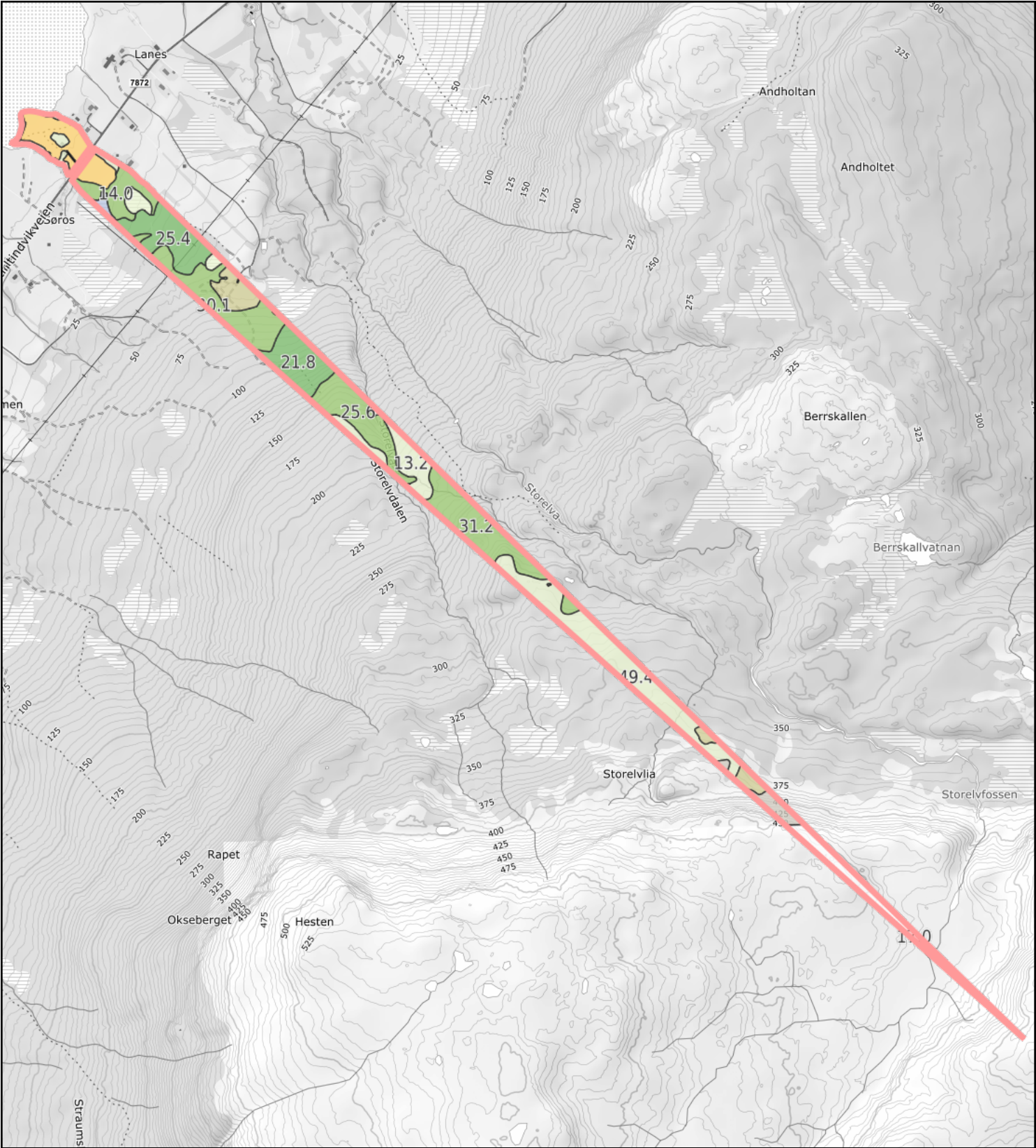
Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gårdskart	20.10.2025		Gjennomgått	1	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.



0100200300m Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 20.10.2025 22:33 Eiendomsdata verifisert: 20.10.2025 22:33		Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog av sær hø bonitet Skog av hø bonitet Skog av middels bonitet Skog av lav bonitet Uproduktiv skog Myr uten skog Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 22.9 0.0 0.0 0.0 47.2 104.2 0.0 78.6 1.9 16.7 6.5 0.8 17.0 295.8 22.9 151.4 103.7 17.8 295.8		Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt	
GÅRDSKART 5530-5/10/0 Tilknyttede grunneiendommer: 5/10/0		Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.			