

Befaringsrapport

Formåls- og næringsbygg

📍 Solliveien 64, 9303 SILSAND

📖 SENJA kommune

gnr. 221, bnr. 128, fnr. 1



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 20060-1999

Referansenummer: TW7656

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie
Solli



Gyldig rapport

17.10.2025

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

Beskrivelser

Mandat og forbehold

BRATAKST ved takstingeniør Anders Killie Solli er rekvirert av Bjørn Petter Lauransen, Senja kommune, for å utføre næringsvurdering over Solliveien 64, 9302 Silsand.

Mandatet omfatter vurdering av rettigheter knyttet til leieavtaler, tilført infrastruktur (vei, vann, avløp, strøm, internett) og immaterielle verdier. Rekvirent plikter å gi relevant informasjon som grunnlag for vurderingene. Det er ikke utført tekniske undersøkelser av bygningsmasse eller tekniskeinstallasjoner utover visuell befaring. Taksten følger Norsk Taksts etiske retningslinjer. Taksten baserer seg på eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og opplysninger fra rekvirent. For teknisk vurdering anbefales tilstandsrapport. For mer informasjon: www.bratakst.no og www.norsktakst.no.

Denne takseringen gjennomføres som ledd i forberedelsene til et potensielt salg av eiendommen Dansesletta barnehage, beliggende i Solliveien 64, Silsand. Taksten skal danne grunnlag for fastsettelse av forventet markedsverdi i et åpent marked.

Omfang og avgrensninger:

Takseringen skal baseres på prinsippene for verdivurdering av formålsbygg anvendt i det åpne markedet. Det presiseres at eiendommen vurderes som et formålsbygg uten eksisterende kontraktsfestede inntektsstrømmer.

Vi vil i denne rapporten gi en forenklet overordnet beskrivelse av bygningen, vedlikeholdsbehov og usikkerhetsmomenter. Dette vil ikke være en uttømmende liste over avvik og mangler med bygningsmassen og eiendommen. Potensielle kjøpere anbefales sterkt å gjennomføre en egen teknisk vurdering av bygningen og dens instalasjoners tekniske tilstand før bindende bud inngis.

BRATAKST AS er et takstfirma med base i Finnsnes, etablert for å levere profesjonelle tjenester innen bolig- og næringstaksering. Foretaket har tre takstingeniører ansatt.

Anders Killie Solli er daglig leder og takstingeniør i BRATAKST AS. Han har utdanning i næringstaksering fra Høgskolen på Vestlandet (HVL) og er TeGoVagodkjent, som gir internasjonal anerkjennelse for kompetanse innen verdibasert taksering.

Solli har også bakgrunn som byggmester og har lang erfaring fra eiendomsrelaterte prosjekter og faglig utvikling.

Oppdragsgiver

Bjørn Lauransen
Senja Kommune
bjorn.lauransen@senja.kommune.no
91714428

Eiendommen og reguleringsmessige forhold

Størrelse	4.874 m ²
Grunneiendom	5530-221/128/1/0
Reguleringsformål	Bolig
Etablert	22.05.1980
Eieform	Festet

Eiendom

Tomten er 4.874 m² i følge digitale kart. Terrengtet er lett skrånende fra nord-vest mot sør-øst.

Eiendommen er i dag festet. Senja Kommune er både fester og bortfester. Det forutsettes at ved salg av eiendommen avsluttes festeavtalen slik at ny eier også vil eie bruksnummeret uten at det foreligger festeavtale.

I dag er eiendommen benyttet til barnehagedrift. Det er montert opp lekeapparater, installasjoner og bygninger tilpasset barns utendørslek på tomten. Rundt hele eiendommen er det montert metallgjerde med to porter.

Dagens "levere/hente" parkering" er delvis utenfor eiendommen som vurderes i dette dokumentet. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser om rettighetsforhold her om potensielle nye eiere forventer lik bruk av dette arealet som i dag.

Det er ført frem kommunalvann og avløp til bygningen dimensjonert og tilpasset dagens drift.

Reguleringsbestemmelser:

Eiendommen er regulert til flere formål, der hoveddelen – 3 288 m² – er avsatt til boligformål (felt B1). Her tillates eneboliger eller tomannsboliger i inntil to etasjer, med maks utnyttelse BYA 25 %. Det kreves plass til garasje og biloppstillingsplasser etter boligens type.

Den nest største delen – 1 213 m² – er regulert til friluftsområde (F1) og skal fungere som vegetasjonsbelte og bevares mot annen bebyggelse. Vegetasjonen skal bevares eller reetableres med stedegne arter ved skade.

I tillegg er 293 m² regulert til felles avkjørsel (FA), som skal benyttes både av barnehagen og boligtomtene. 57 m² er regulert til offentlig kjørevei.

23 m² avsatt til offentlig formål (O1), der det tillates barnehagebygg i én etasje med tilhørende uteområde og parkering.
Lenke til reguleringsplanen: https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3220/PID_20191927_Bestemmelser_20190618.PDF

Vår vurdering av reguleringsplanen er at det ved de fleste tilfeller av alternativ bruk av eiendommen vil kreve omregulering av arealet eventuelt dispensasjonsbehandling ved endret bruk.

Bygningen

Bygget er i dag utformet som et to-avdelings barnehage med tilhørende struktur som stellerom, garderober og kjøkken. I tillegg er det en administrasjon- og personaldel med garderobe, pauserom og kontorer.

Taktekking, takkonstruksjon, beslag og utstyr på tak:

Bygningen har saltak tekket med asfalt shingel. Det er observert mosevekst i hovedsak på takflater mot nord, men også stedvis på øvrige deler av taket. Veksten indikerer påvirkning fra klima og miljø med fuktige forhold og begrenset uttørring. Taktekkingen vurderes å være av eldre dato, og tilstanden tilsier at vedlikehold eller utskifting bør vurderes innen normal levetid.

Det er fabrikkproduserte sperrer med troplater. Konstruksjonen oppleves tilfredsstillende ventilert. Det er funnet spor etter mus/røyskatt på kaldt loft.

I tavlerom er det påvist fuktmerker i himlingen. Årsak til dette er ikke vurdert av undertegnede.

Det er registrert enkelte mekaniske skader og lekkasjer i takrenne- og nedløpssystemet. Luftelyrer er beslått med metall og har tilfredsstillende utforming, men krever oppfølging av tettepunkter og overflatebehandling for å opprettholde funksjon.

Risiko og avvik

- Mose- og algevekst bidrar til økt fuktpåvirkning og forkortet levetid på shingeltekkingen.
- Aldrende tekking kan gi redusert tetthet og vedheft i skjøter.
- Det må gjøres ytterligere undersøkelser angående årsak til skader i himlingen samt kartlegge utbredelse av mus/røyskatt.
- Skader og lekkasjer i renne- og nedløpssystemet øker risikoen for vanninntrengning og skader på tilstøtende bygningsdeler.

Yttervegger og kledning:

Bygningen er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Kledningen er malt, det er registrert enkelte skader og slitasje i kledningen, spesielt der platting ligger tett inntil fasaden. Det er montert beslag i nedkant av fasadene på nordsiden. Dette stopper ventileringen av kledningen. Redusert ventilering gir økt fuktpåvirkning i skjulte deler av konstruksjonen. Enkelte detaljer rundt vinduer og hjørnebord har behov for vedlikehold av overflatebehandling og tettepunkter.

Konstruksjonen er tradisjonelt bygget med vindspærre og utlekting bak kledning. Det er ikke avdekket vesentlige tegn til råte eller omfattende skader, men bygningen bærer preg av normal aldring og værpåkjønning.

Risiko og avvik

- Tette overganger mellom platting/terreng og kledning gir økt risiko for fuktopptrekk og skader i nedre del av vegg.
- Vegetasjon inntil vegg og sokkel kan holde på fukt og forkorte levetiden på materialene.
- Sprekker i puss på sokkel kan gi vanninntrengning og frostskafer ved manglende utbedring.
- Lokalt behov for vedlikehold og maling for å opprettholde beskyttelse mot vær og fukt.

Vinduer og dører

Vinduer har karm og rammer i malt treverk. Vindusglass fremstår som to-lags isolerglass fra byggeår. Beslagsløsningene under vinduene er utført i metall, men beslag har mangelfull tilpasning og avslutning mot omramming. Det er registrert åpninger i hjørner og punkter hvor det mangler fugging mellom beslag, karm og omramming. Dette kan føre til vanninntrengning bak listverk og kledning. Omrammingene rundt vinduene er i malt treverk. Det er stedvis avflassing av maling, oppsprekking og lokale råteskader i nedre deler, særlig der vannavrenning ikke er tilstrekkelig ivarettatt. Enkelte vinduer har begynnende fuktskader i karm og overflateendringer som følge av fuktpåvirkning over tid. Innvendig ble det observert kondensmerker på enkelte vinduer.

Dører er hovedsakelig malt tre, hvor flere har slitasje i terskel og på beslag. Enkelte ytterdører har skader i tetningslist eller terskeløsninger som gir dårlig tetting mot fukt og trekk. Dørblad og karm fremstår ellers funksjonelle, men med behov for oppgradering av overflate og beslag.

Risiko og avvik

- Manglende tetting og skader i beslag og omramming øker risiko for vanninntrengning og fuktskader i veggkonstruksjon.
- Lokale råteskader i omramming og nedre vindusfelt kan utvikles ved fortsatt fuktbelastning.
- Slitte overflater og mangelfull maling gir redusert beskyttelse mot klima og forkorter levetid.
- Enkelte dørterskler og tetningslister er defekte, noe som gir økt risiko for trekk og fuktinntrengning.

Grunnmur

Bygningen er oppført med grunnmur av pusset lettklinkerblokk. På nordsiden og deler av østsiden er det utført en forsterket støpt betongmur som er etablert i ettertid. Denne vurderes å være et tiltak som følge av tidligere registrert ustabilitet i byggegrunnen. Det er registrert vertikale og skrå sprekker i muren, særlig ved hjørner og overganger mellom lettklinker og støpt betong. Sprekkene indikerer bevegelser i fundamentet og ujevn setning. På enkelte punkter har sprekkeåpningene åpnet seg slik at vann og frost kan forårsake ytterligere skader.

Under deler av bygningen er det kryperom med jordbunn. Konstruksjonen hviler her på tresøyler plassert på betongfundamenter til ukjent byggegrunn. Det er registrert variasjon i høyde og tilpasning mellom søyler og bærebjelker, noe som understøtter vurderingen av ustabil grunn og ujevn setning i fundamentet.

Egenerklæringen opplyser at det er utarbeidet tilstandsrapport for setningsskader i 2023. BRATAKST har ikke hatt tilgang til denne rapporten, og anbefaler potensielle kjøpere å innhente informasjon fra rapporten og ta dette med i sine videre undersøkelser og vurderinger.

Risiko og avvik

- Ustabil byggegrunn med påvist setningsskader i muren.
- Etterstøpt betongmur viser at tiltak allerede er forsøkt utført for å stabilisere konstruksjonen.
- Kryperom fundamentert på tresøyler til ukjent byggegrunn gir risiko for videre setninger og redusert bæreevne.
- Eksisterende sprekker i mur bør følges opp med tilstandsregistrering og eventuelt grunnteknisk vurdering.

Innvendige gulv

Gulvene er belagt med vinylbelegg. Det er registrert lokale skjevheter og helninger i flere rom, særlig ut mot yttervegger. Målinger med laser og rettholt viser høydeforskjeller som overstiger normal toleranse. Det er stedvis observert toppinger mot yttervegger og svanker i overflater, samt åpninger mellom gulvbelegg og fotlister.

Skjevhetene vurderes å være forenlige med setnings- og bevegelsesskader som følge av ustabil byggegrunn, og henger sammen med de utvendig registrerte sprekke- og deformasjonene i grunnmur og tidligere utførte forsterkningstiltak.

Innvendige overflater

Innvendige vegger er utført med malte plater og malte strier. Himlinger består av malte himlingsplater. Gulvflater har hovedsakelig belegg av vinyl i ulike farger og soner tilpasset bruken. Listverk og dørkarmer er malt treverk.

Det er registrert sprekker og riss mellom listverk, veggplater og himlingsplater. Overflatene har slitasje etter alder og bruk, men de observerte skadene og bevegelsesmerkene vurderes å ha sammenheng med ustabil byggegrunn og bevegelser i bærende konstruksjoner.

Våtrom

Det er flere garderober og våtrom i bygget. Disse har vinylbelegg på gulvet og veggene. Rommene har bruksslitasje med påviste utettheter i tettesjiktet.

Kjøkken

Kjøkkenet har slette platefronter og laminert benkeplate. Det er integrert kjølehjørne i tillegg til avsatt plass til hvitevarer. Det er påvist fukt og slitasjeskader på innredningen.

Tekniske installasjoner:

Det elektriske anlegget har automatsikrede kurser og skjult installasjon. Installasjonen er tilpasset barnehagedrift. BRATAKST er ikke forelagt samsvarserklæring for utførte arbeider.

Ventilasjonsanlegget er balansert og dimensjonert til dagens drift. Det foreligger ingen kjent serviceavtale for anlegget ut over loggbok for filterskifte.

Vann og avløpsrør er dimensjoner etter dagens bruk.

Generelt om tekniske installasjoner.

Installasjonene er tilpasset dagens drift. På grunn av alder vil det være behov for utbedringer og vedlikehold.

Verdi

Verdikonklusjon

Eiendommen Solliveien 64, 9303 Silsand er vurdert som et formålsbygg (tidligere barnehage) med et samlet bruksareal (BTA) på ca. 350 m². Befaring ble gjennomført 26.08.2025, og verdifastsettelsen er datert 17.10.2025.

Verdien bygger på følgende forutsetninger:

- Normal årlig markedsleie: kr 350 000,-
- Fradrag for eierkostnader: kr 98 000,-
- Netto årlig leieinntekt (potensiell): kr 252 000,-
- Anvendt avkastningskrav (yield): 7 %

Verdien er utledet gjennom direkte kapitalisering av netto leieinntekt, med hensyn til risiko, lokalt leienivå og bygningsmessig standard.

Tomt

Tomten utgjør 4 874 m² og er festet grunn. Den er i hovedsak regulert til boligformål (felt B1), med delarealer avsatt til friluftsområde (F1), felles avkjørsel (FA) og offentlig formål (O1). Basert på sammenlignbare eiendommer i området vurderes tomteverdien til kr 1 000 000,-

Bygningsverdi (teknisk verdi)

Bygningen ble oppført i 2004 og fremstår som normalt vedlikeholdt, men med enkelte konstruksjonsmessige svakheter mellom grunnmur, betonggulv og yttervegger. Det ble observert spor etter mus/røyskatt på kaldt loft, og det anbefales gjennomført nærmere undersøkelser av tekniske installasjoner.
Beregnet gjenanskaffelseskostnad er kr 15 000 000,-, med fradrag for alder og tilstand på kr 5 000 000,-, hvilket gir en teknisk verdi på kr 10 000 000,-.

Markedsvurdering
Det vurderes å være et visst marked for denne typen eiendommer i området. Selv om det ikke har vært mange sammenlignbare salg de senere årene, viser erfaring at slike eiendommer normalt oppnår interesse ved markedsføring. Beliggenheten vurderes som akseptabel for formålet, og omregulering må påregnes dersom eiendommen ønskes benyttet til annet formål enn barnehagedrift.

Konklusjon
På bakgrunn av gjennomført befaring, dokumenterte beregningsforutsetninger og markedsmessige vurderinger, fastsettes følgende verdi:

kr 3 600 000,-

Verdien representerer et anslag over sannsynlig salgsverdi i et normalt åpent marked, under forutsetning av fri omsetning og uten særskilte bindinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring				
Dato	Fra	Til	Til stede	

08.10.2025			Anders Killie Solli	Takstingeniør
26.8.2025			Anders Killie Solli	Takstingeniør
			Astrid Andreassen	Barnehagestyrer

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold

5530 SENJA	221	128	1	0	4873,6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
------------	-----	-----	---	---	-----------	-------------------------------	---------------

Adresse
Solliveien 64

Beregninger

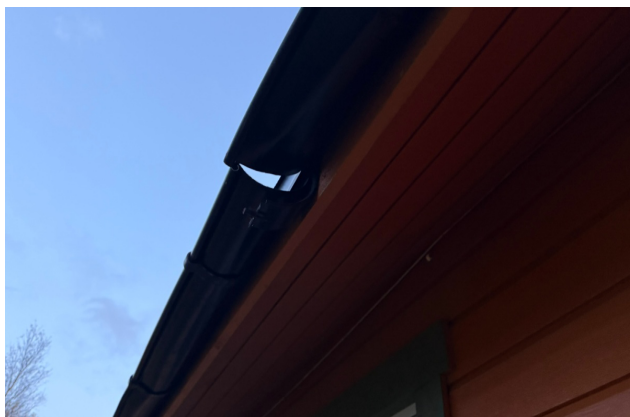
Beregninger	
Beskrivelse	Beløp

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Andre bilder



Eksempel på lekkasje/utetthet i takrenne



Topping på gulv ut mot yttervegg



Eksempel på sprekk i grunnmuren



Oversiktsbilde i garderobe



Spredt mosedannelse på taktekkingen



Påstøpt betongmur på grunnmuren



Eksempel på utvendige detaljer på vinduer



Mosedekket takteking mot nord



Eksempel på skade på dør, her løst pakning/tettelist



Sprekk mellom gulvet og veggen som har oppstått etter bygget var ferdigstilt.



Fuktskade i himling på tavlerom



Oversiktsbilde kjøkken



Ventilasjonsaggregat



Spor etter røyskatt/mus på kaldt lof