



Verditakst

Næringseiendom

Sykehjemsveien 49, 9392 STONGLANDSEIDET

Gnr 216: Bnr 53
5530 SENJA KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 19.11.2025

kr 2 500 000

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	7
3.1 - Eiendommer	7
3.2 - Sykehjemsveien 49	8
4 - Verdivurdering	11
4.1 - Sykehjemsveien 49	11
4.2 - Sammenlignbare objekter	12
4.3 - Teknisk verdi	12
5 - Forutsetninger	13

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Bygnings- og tomtebeskrivelse, sammendrag

Sykehjemsveien 49 er oppført i to byggetrinn; eldste del antas eldre enn 1977 og et tilbygg ca. 1995 (med mulige avvik). Opprinnelig del har betong/betonghulstein grunnmur, bindingsverksvegger med stående trekledning og saltak med asfaltbelegg; innvendig delvis modernisert. Tilbygget har tilsvarende konstruksjoner og inneholder fem hybler med egne bad. Det er krypkjellere under begge byggetrinn. Eiendommen ligger sentralt i Stonglandseidet (Senja), med kort avstand til barnehage, skole, handel og sykehjem, og god regional tilgjengelighet via Finnsnes, Skrolsvik/Harstad og Bardufoss. Tomten består av to parseller: hovedparsellen er bebygget (overnatting og uthus/sjå) med gruslagte trafikkarealer og delvis gjengrodd vegetasjon; sjøparsellen er ubebygget naturtomt med strandlinje. Reguleringsmessig er hovedparsellen avsatt til offentlig formål (opptil 2 etasjer, parkering etter behov), mens sjøparsellen er spesialområde naustområde med begrensninger i utforming og bruk.

Vedlikeholdsstatus, sammendrag

Det foreligger ikke ferdigattest, og bygningstegninger avviker fra utført bygg; det er ikke gjennomført tilstandsanalyse etter NS 3424. Visuell befaring avdekket vedlikeholdsetterslep og flere alvorlige forhold: drenering antas fra byggeår med begrenset effekt; utvendig kledning er svært værslitt og stedvis råteskadet; krypkjellere vurderes som risikokonstruksjon med økt fuktrisiko; råteskader i rekkverk/bærende deler på veranda/balkong; mosedannelse på tak; bad i opprinnelig del har kraftig gulvsprekk med antatt svikt i tettesjikt og risiko for skjulte fuktskader; vinduer i tilbygg er værslitte og går tregt; bad i tilbygg har høy alder og økt lekkasjerisiko; tekniske installasjoner har behov for oppgradering/fornyelse. På denne bakgrunn vurderes teknisk usikkerhet som høy, og det anbefales grundig teknisk gjennomgang samt kommunal avklaring av lovlighet.

Leievurdering og kontantstrøm, sammendrag

Det er ingen registrerte leieinntekter på eiendommen i dag. Eiendommen er derfor verdsatt opp mot sammenlignbare eiendommer i regionen. Enkelte av eiendommene er solgt, flere av eiendommene i sammenligningsgrunnlaget er ikke solgt, dette sier også noe om markedsinteressen for eiendommer som dette.

Kunde/revirent

Sbb Omsorgsbolig 1 As
c/o Public Property Invest ASA, 0161 OSLO

Formål med taksten

Salg av eiendommen

Egne forutsetninger

Mandat for verditaksering av Sykehjemsveien 49, 9392 Stonglandseidet

Denne verditaksten er utarbeidet etter oppdrag fra SBB Omsorgsbolig 1 AS (org.nr. 912 507 238), ved Håkon Melseth. Formålet med takseringen er å fastsette eiendommens antatte markedsverdi ved salg i et åpent marked etter annonsering.

Takseringen er gjennomført på bakgrunn av fremlagte dokumenter, visuell befaring foretatt av takstingeniør, samt supplerende informasjon innhentet fra offentlige registre og tilgjengelig dokumentasjon.

Oppdraget er utført av TeGoVa-godkjent takstingeniør Anders Killie Solli, autorisert av Norsk takst med spesialisering innen næringseiendom. BRATAKST er tilknyttet bransjeorganisasjonen Norsk takst, og det foreligger ingen økonomiske bindinger mellom oppdragsgiver, takstingeniør eller takstforetaket.

F

or mer informasjon:

- www.bratakst.no
- www.norsktakst.no
- www.tegova.org

Viktige forutsetninger og avgrensninger:

Det foreligger ikke ferdigattest for bygningene. Det er videre påvist at bygningstegninger avviker fra faktisk utførte tiltak. Dette kan ha betydning for lovlighet og teknisk verdi, og det anbefales at kjøper foretar egen vurdering med bygningskyndig for videre avklaringer med kommunen.

Det er ikke gjennomført teknisk tilstandsvurdering i henhold til NS 3424. Ved visuell befaring er det påvist flere alvorlige skader og tegn til vedlikeholdsetterslep. Det anbefales derfor på det sterkeste at det foretas en grundig teknisk gjennomgang av hele bygningsmassen for å avdekke skader, teknisk risiko og behov for tiltak. Premissene for verdivurderingen må derfor anses å ha høy grad av usikkerhet knyttet til den tekniske tilstanden.

Verdivurderingen bygger på skjønnsmessige vurderinger foretatt på takseringstidspunktet og gjelder eiendommens tilstand slik den fremsto ved befaring. Taksten er ikke basert på inngrep i konstruksjoner og tar ikke høyde for skjulte feil eller mangler.

Arealopplysninger er hentet fra tilgjengelig dokumentasjon og matrikkelinformasjon. Det er ikke foretatt ny oppmåling som del av dette oppdraget. Ved eventuelt salg anbefales oppmåling for å sikre korrekt arealangivelse.

Verdien som angis er antatt markedsverdi, definert som det beløp eiendommen forventes å omsettes for i et fritt marked mellom uavhengige parter. Den tar ikke høyde for spesialinteresser, gunstige finansieringsbetingelser eller transaksjoner mellom nærstående parter.

Takseringen er utført i henhold til Norsk taksts retningslinjer og god takstskikk. Oppdragsgiver oppfordres til å gjennomgå rapporten og melde fra om eventuelle feil før videre bruk.

Verdi

kr 2 500 000

Dato verdsetting

19.11.2025

Befaringsdato

04.11.2025

Tilstede på befaringen

Anders Killie Solli, BRATAKST

Takstingeniør

Anders Killie Solli

anders@bratakst.no

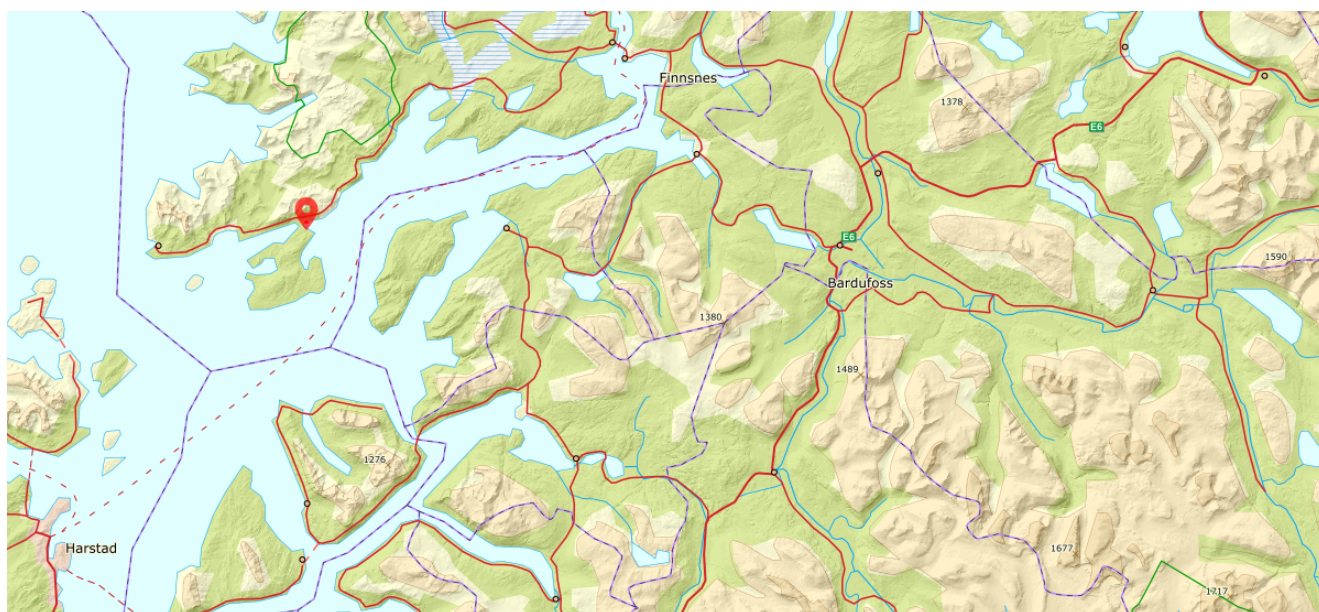
Tlf. 93050271

19.11.2025



Anders Killie Solli

(Oppdrag: b867c9ae-3bf4-476a-89f3-96c592a30ede - version 1)



3 Eiendom og bygninger

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	5530 SENJA	SBB OMSORGSBOLIG 1 AS	100,0%
Gårdsnummer	216	Areal	2667.9m ²
Bruksnummer	53		

Totalt areal	2667.9m ²
---------------------	----------------------

3.2 SYKEHJEMSVEIEN 49

Annen bygning for overnatting

Sykehjemsveien 49
9392 STONGLANDSEIDET

BTA	540 m ²
BRA	505 m ²
Byggeår	1975
Kommune	5530
Gårdsnr.	216
Bruksnr.	53



KJELLER

BTA	100 m ²	Bod og tekniskrom i opprinnelig del. Spiserom, kjøkken, garderobe og arkiv i tilbygget del
BRA	91 m ²	

1. ETASJE

BTA	440 m ²	Vindfang, gang 7 soverom, bad, kjøkken og stue.
BRA	414 m ²	Vindfang, gang, bod 5 hybler med bad, vaskerom, besøksrom, kjøkken, oppholdsrom, bad i tilbygget del.

Beskrivelse av bygning

Kort beskrivelse av bygget

Sykehjemsveien 49 er oppført i to byggetrinn. Eldste del ligger nærmest sjøen og vurderes som eldre enn 1977 (nøyaktig byggeår ukjent). Tilbygget del er antatt fra ca. 1995, men det kan være betydelige avvik fra dette. Vi har kontaktet Senja kommune for innhenting av tegninger og brukstillatelser på bygningen, men det er ikke mulig å fremskaffe tegninger for opprinnelig del, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hele bygget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konstruksjoner og materialer

- Opprinnelig del: Grunnmur av betong/betonghulstein med registrert saltutslag. Yttervegger i bindingsverk med stående trepanel; vinduer relativt nye, men udaterte. Saltak med fabrikkproduserte sperrer og takteking av asfaltbelegg. Utkraget balkong på fasade. Innvendig modernisert med parkett, malte plater, kjøkken med platefronter/laminat og bad med flis på gulv samt baderomsplater på vegger.
- Tilbygg: Grunnmur av betong eller lettklinkerblokk. Yttervegger i bindingsverk med stående trepanel. Vinduer fra byggeår med tolags forseglet glass. Saltak tekket med asfaltbelegg. Inneholder fem hybler med egne bad.
- Det er krypekjellere under begge byggetrinnene.

Tekniske installasjoner

Vannrør i plast og kobber. Avløp i plast og jern. Elektrisk anlegg med både skrusikringer og automatsikringer. Naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk på enkelte våtrom og kjøkken. Anleggene er i hovedsak tilpasset oppføringstidspunktet.

Vedlikehold og skader

- Drenering vurderes å være fra byggeår og har begrenset effekt.
- Utvendig kledning er svært værslitt og stedvis råteskadet.
- Kryp kjellere vurderes som risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for fuktrelaterte skader.
- Råteskader i rekkverk og bærende deler på veranda/balkong.
- Stedvis mosedannelse på taktekingen.
- Bad i opprinnelig del har kraftig sprekk i gulvet; antatt svikt i tettesjikt med risiko for skjulte fuktskader.
- Vinduene i tilbygget del er værslitte og går tregt.
- Badene i tilbygget del har høy alder og anses å ha økt risiko for skade/lekasje.
- Tekniske installasjoner har behov for oppgradering/fornyelse.

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Områdebeskrivelse – Stonglandseidet

Eiendommen ligger sentralt plassert i Stonglandseidet, en tettbebyggelse på sørsiden av Senja i Senja kommune. Området er preget av spredt boligbebyggelse med innslag av offentlige og kommersielle funksjoner. Det er gangavstand fra eiendommen til nærmeste barnehage, skole, dagligvarehandel og sykehjem, noe som understreker områdets funksjonelle karakter og gjør det særlig egnet for offentlig eller tjenestebasert virksomhet.

Avstanden til regionsenteret Finnsnes, som fungerer som kommunikasjons- og servicemessig knutepunkt for regionen, er omtrent 50 kilometer. Dette gir tilgang til et bredt spekter av handels-, helse- og utdanningstilbud samt videre transportmuligheter med buss og hurtigbåt. Til Skrolsvik, som har hurtigbåtforbindelse til Harstad fem dager i uken, er det i underkant av 20 kilometer. Dette gir mulighet for rask sjøtransport videre til Harstad og resten av Sør-Troms. Til Bardufoss lufthavn, som har daglige avganger til Oslo, er det cirka 95 kilometer, noe som gir god tilgjengelighet til nasjonale reisemål.

Området har et rolig preg med lav trafikkbelastning og nærhet til natur, samtidig som det er tilknyttet offentlig infrastruktur for vann og avløp, og inngår i regulerte arealplaner. Dette gjør det attraktivt både for offentlige formål og annen form for tjenesteyting som er avhengig av lokal tilstedeværelse og tilgjengelighet.

Reguleringsstatus for eiendommen Gnr 216 Bnr 53.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Stonglandseidet, sør på Senja i Senja kommune, og består av to adskilte parseller. Hovedparsellen er bebygget med et bygg for overnatting samt et tilhørende uthus/sjå, og det er etablert gruslagte trafikkarealer. Tomten bærer preg av manglende skjøtsel og er delvis gjengrodd med busker og kratt. Den andre parsellen har strandlinje og ligger nær sjøen, men er ubebygget og fremstår som naturtomt.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Stonglandseidet i Tranøt kommune, vedtatt av

Tranøy Kommunestyre 27.02.81.

Reguleringsstatus for eiendommen Gnr 216 Bnr 53.

Eiendommen består av to parseller, som i henhold til reguleringsplankartet og planrapporten er avsatt til ulike formål:

1. **Hovedparsellen** (der bebyggelsen står) er regulert til offentlig formål.
 - Dette innebærer at det kan føres opp bebyggelse for offentlig virksomhet, som for eksempel omsorgsfunksjoner, helserelaterte tjenester eller annen offentlig tjenesteyting.
 - Reguleringsbestemmelsene (§3) tillater bebyggelse i inntil 2 etasjer.
 - Parkeringsareal skal avsettes i tråd med behov, som fastsettes av bygningsmyndighetene.
2. **Parsellen ved sjøen** er regulert til spesialområde – naustområde.
 - Innenfor slike områder kan det oppføres naust og nødvendige anlegg for fortøyning og opplag av mindre båter, samt lagring av redskap (§10.2).
 - Det stilles krav til at bygningene skal ha saltak, og det er ikke anledning til å etablere annen type bebyggelse eller virksomhet som ikke er i tråd med områdets formål.

Oppsummering av reguleringsmessige implikasjoner

- Eksisterende bruk som overnattingssted i hovedbygget bør vurderes opp mot formålsbruken "offentlig formål". Dersom bygget benyttes til tjenester rettet mot offentlig sektor (f.eks. bemannet omsorgsbolig, helse-/rehabiliteringstjenester), vil dette kunne være i samsvar med planen.
- Enhver videre utbygging eller endret bruk krever vurdering opp mot reguleringsformålet og kan utløse krav om bebyggelsesplan.
- Den ubebygde sjøparsellen gir et potensial for småbåtanlegg, men begrenset til naustformål med klare begrensninger i utforming og bruk.

4

Verdivurdering

4.1 SYKEHJEMSVEIEN 49

4.1.2 KOSTNADER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
FDV-kostnader (Erfaringstall basert på areal, byggeår og bygningstype)	140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunale avgifter og gebyrer	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4.1.3 KONTANTSTRØM

Risikofri rente	0.00 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	3.00 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	3.00 %		
+ Eiendomsrisiko	3.00 %		
+ Renterisiko	3.00 %		
Nominelt avkastningskrav	12.00 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	10.00 %		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Leieinntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2025 (1 mnd)	0	179	-179	-179
2026	0	0	0	0
2027	0	0	0	0
2028	0	0	0	0
2029	0	0	0	0
2030	0	0	0	0
2031	0	0	0	0
2032	0	0	0	0
2033	0	0	0	0
2034	0	0	0	0
2035 (11 mnd)	0	0	0	0
Sum	0	179	-179	-179

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2035	0
Exit yield	0%
Nominell terminalverdi	0
Nåverdi av terminalverdi	0
+ Nåverdi av kontantstrøm	-179
Total verdi	-179

4.1.4 SENSITIVITETSSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie	Nominelt avkastningskrav										
	9,50%	10,00%	10,50%	11,00%	11,50%	12,00%	12,50%	13,00%	13,50%	14,00%	14,50%
-25%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
-20%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
-15%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
-10%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
-5%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
0%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
5%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
10%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
15%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
20%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
25%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179

4.2 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Pris	Areal	Pris/m²
Skoleveien 45, 9386 Senjhopen Hotell/overnatting	03.07.2024	900 000	450	2 000
Landøyveien 152, 9372 Gibostad Sykehjem	02.05.2024	1 350 000	3 345	404

4.3 TEKNISK VERDI

Sykehjemsveien 49	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	12 960 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 7 560 000
Teknisk verdi Sykehjemsveien 49	5 400 000
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantering, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	667 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	6 067 000

5 Forutsetninger

Denne rapporten er en kombinert verditakstrapport og tilstandsrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi og tekniske tilstand. Rapporten kan i noen tilfeller inneholde kun en verditakst eller kun en tilstandsrapport.

Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Tilstandsrapport

Den tekniske tilstanden er vurdert etter prinsippene i Norsk Standard NS 3424, som beskriver hvordan tilstandsanalyser skal gjennomføres og dokumenteres. Dette inkluderer en systematisk registrering av bygningsdeler, vurdering av risiko for unormal forringelse, samt konsekvenser av videre forringelse. Tilstandsgrader (TG 0–3) benyttes for å indikere nivået på nødvendige tiltak.

NS 3424 opererer med fire tilstandsgrader (TG 0–3), hvor TG 0 og TG 1 regnes som "OK", mens TG 2 og TG 3 indikerer behov for tiltak.

Premissene for fastsettelse av tilstandsgrad:

Tilstandsgrad	Beskrivelse	Typiske symptomer	Tiltaksbehov
TG 0	Ingen symptomer	Ingen avvik	Ingen tiltak
TG 1	Svake symptomer	Mindre avvik, små skader	Mindre tiltak kan vurderes
TG 2	Middels kraftige symptomer	Større avvik, tydelige skader	Tiltak bør vurderes
TG 3	Kraftige symptomer	Alvorlige avvik, funksjonssvikt	Tiltak må iverksettes

Analysenivåer

NS 3424 skiller mellom tre nivåer for tilstandsanalyse, avhengig av formål og ønsket grundighet:

- Nivå 1: Overordnet, visuell kontroll og enkle målinger. Brukes for grov kartlegging.
- Nivå 2: Mer detaljert, inkluderer gjennomgang av dokumentasjon og grundigere undersøkelser.
- Nivå 3: Spesialundersøkelser, ofte med avanserte målemetoder eller laboratorieprøver.

Denne rapporten er utelukkende på **NIVÅ 1**, med mindre noe annet fremkommer tydelig i rapporten.

Undersøkelsene er basert på stikkprøver av deler av konstruksjonene, f.eks. er ikke alle vinduer kontrollert, men et utvalg av dem.

Kostnadsestimat for utbedringer

Dersom kostnadsestimater for utbedringstiltak er oppgitt i rapporten, må det gjøres oppmerksom på at dette er anslag med betydelig usikkerhetsfaktor. Faktorer som valg av løsning, skjulte avvik som kan oppdages under utbedringsarbeidet, samt markedssvingninger knyttet til material- og arbeidskostnader kan påvirke de faktiske kostnadene. Estimatenes går alltid tilbake på angitt tiltak og angitt standard. De må betraktes som veiledende og

ikke bindende.

Arealmåling

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal.

Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme.

For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg, finansiering eller vedlikehold av næringseiendommer.

BRATAKST er et takstforetak etablert i 2017, med kjerneområde i Troms og oppdrag i hele Nord-Norge innen næringstaksering. Foretaket ledes av Anders Killie Solli, byggmester og takstingeniør med erfaring fra bransjen siden 2007. Han har autorisasjon for næringstaksering, utviklingstomter, tilstandsrapporter, skadetaksering og verditaksering, og er sertifisert gjennom TeGova for verdisetting av eiendom. I tillegg har han faglig utdanning fra Høgskolen på Vestlandet innen større næringseiendommer og utviklingstomter.

BRATAKST har bred erfaring fra ulike typer næringseiendommer, fra mindre nedlagte samvirkelag til større industrieiendommer. I alle oppdrag legges det vekt på grundig befaring, sikre metoder og tydelig dokumentasjon. Sporbarhet, etterrettelighet og integritet er grunnleggende prinsipper for foretaket, og habiliteten vurderes og opplyses ved hvert enkelt oppdrag.

Foretaket arbeider aktivt for å ligge i forkant av utviklingen i bransjen. Teknologi brukes som et naturlig verktøy for å styrke kvaliteten i vurderingene og øke presisjonen i arbeidet. Ambisjonen er å være et moderne og fremtidsrettet takstforetak som kombinerer lang erfaring med nytenkning.

En leser av rapportene fra BRATAKST skal sitte igjen med trygghet for at vurderingen er nøyaktig, forståelig og faglig solid. Målet er å levere rapporter som gir et klart og pålitelig beslutningsgrunnlag for banker, næringsdrivende og andre profesjonelle aktører.

