

Verditakst Tomt

📍 Strandveien 25, 9300 FINNSNES

📖 SENJA kommune

gnr. 44, bnr. 408

Markedsverdi

1 600 000

Tomteareal 581,70 m²



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 10.12.2024

Oppdragsnr.: 20060-1302

Referansenummer: RG6681

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



Gyldig rapport
10.12.2024

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.

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 over 600 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



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr1 600 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 600 000

Markedsvurdering

Ut fra dagens planstatus, D1, som angir 70% BYA. Ved vurdering av terrengforhold antas det at det vil være mulig å oppføre bygning i tre plan om riktig takkonstruksjon benyttes.

Basert på at tomten gis et areal på 580m² vil dette gi 580X70%= 406 m² til bebyggelse på tomten. Parkeringsareal og internt trafikkarealer inngår i BYA.

Bebygd areal er det arealet som bygningen opptar av terrenget («fotavtrykket»).

Tomten kan bebygges over terreng med 400m² X 3 etg. = 1.600m². Det beregnes at ca 30% av BYA benyttes til parkering og trafikkarealer. Dette gir 1.150m² til bebyggelse.

Det er solgt enkelte frittliggende eiendommer med i nærområdet. De eiendommer som har samme reguleringsstatus som denne eiendommen omsettes i området rundt 1.000 kr/m². De sammenlignbare eiendommene ligger noe nærmere sentrum, men på tomter som er betydelig mer kupert og således vanskeligere å utnytte. Eiendommene i sammenligningsgrunnlaget vil ikke være mulig å bebygge på tilsvarende måte som denne eiendommen. Det finnes også enkelte salg av eiendommer med reguleringsstatus D1 og D2 som er omsatt for 350-500kr/m². Disse omsetningene er ikke å anse som frie salg og utelukkes derfor i sammenligningsgrunnlaget.

I Sentrum er det solgt flere bebygde eiendommer som er nyttet som utviklingstomter ved at eksisterende bolig er revet og nye flermannsboliger er oppført. Disse eiendommene er omsatt i området 1.800-3.200kr/m² BYA.

Eiendommen som takseres har lavere utnyttelsesgrad enn utviklingstomtene samt at avstanden til sentrum er lengre. Det kan ikke legges til grunn samme verdi per m² BYA. Det må antas et denne eiendommen kan omsettes for ca 1.400 kr/m² BYA. Dette gir en pris per m² på 2.800kr.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	
04.12.2024	Anders Killie Solli	Takstingeniør
21.10.2022	Anders Killie Solli	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	408	0	0	581.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 25

Hjemmelshaver

Lorentzen Stein Ivar

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms. Finnsnes er regionsenter for Midt-Troms. Stedet har bystatus fra 1. januar 2000, og ligger delvis vestvendt mot Gisundet og Finnsnesrenna, og delvis sørvendt mot Finnfjorden. Byen er forbundet med tettstedet Silsand på Senja-siden med den 1 147 meter lange Gisundbrua. Finnsnes tettsted har 4 580 innbyggere per 1. januar 2016, men når man snakker om byen regner man gjerne med tettstedet Silsand som har 1 558 innbyggere.

Finnsnes har hatt en kraftig vekst de siste årene og mangelen på sentrale tomter har ført til økt bygging av leiligheter og boligblokker de siste 5 -10 årene.

Også nye næringsbygg har kommet til i løpet av de siste årene, deriblant kulturhuset med kino, kunnskapsparken, Statens hus, Finnsnes handelspark, kjøpesenteret Amfi Finnsnes . I tilknytning til kulturhuset ligger Senja rådhus. Finnsnes kirke er fra 1979. Byen har hatt helsesenter (nå Distriktmedisinsk Senter) siden 1980. Finnsnes har også studiesenter med høyskoletilbud. Lokalavisen Troms Folkeblad kommer ut på Finnsnes.

Senja kommune er en del av regionen Midt-Troms i Nord-Norge, med byen Finnsnes som handelsog regionsenter. Regionen er en av de tyngste eksportregionene i Norge på fisk og fiskevarer, og Lenvik er vertskommune for en viktig hjørnesteinsbedrift som produserer ferrosilicium. Næringslivet i regionen står for en stor andel av den totale eksportverdien i Troms.

Kommunen har et mangfoldig næringsliv fordelt over mange ulike bransjer, og en rekke av de store selskapene i området har lokalt eierskap. Landbruksproduksjon har stor regional betydning, og Senja har også viktige bedrifter innen reiseliv, transport og kunnskapsnæringer. I tillegg har også aktører innen kulturnæringer og kreative næringer etablert seg i kommunen.

Handels- og tjenesteyting har en sterk posisjon i kommunen, og Finnsnes som handelssenter har en sentral betydning i fylket.

Næringslivet i kommunen arbeider med flere nye og interessante næringsprosjekt som vil gjøre det enda mer attraktivt å etablere seg både med handel og tjenesteyting på Finnsnes. I tillegg til kommunens næringsavdeling jobber også interesseforeninger som Finnsnes Forum og Profilgruppa for å legge til rette for økt nærings- og handelsaktivitet i regionen og på Finnsnes. Midt-Troms er en sterk og spennende næringsregion, med store vekstmuligheter.

Beskrivelse av tomten

Naturtomt som tidligere har vært bebygget med enebolig. I dag er et mulig å bruke eiendommen til parkering for to til fire biler uten at det må gjøres større inngrep.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilførsel ved eiendommen

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsanlegg ved eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er avsatt til boligformål under felt D1 i sentrumsplan Finnsnes. De mest sentrale punktene under reguleringsbestemmelsene for område D1 er

Boligbebyggelse

I felt D1 tillates boligbebyggelse med maks. 8 boenheter i et bygg (inkl. kjede- og rekkehus) samt tilhørende uteanlegg, garasje og annet tiltak tilknyttet til boligformål.

Utvidelse/ombygging av bestående andre bygningstyper kan kun gjennomføres hvis de ikke medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper og fare for omgivelsen.

I felt D1 skal grad av utnyttning for hver tomt / tiltaksområde være maks. %BYA=70 % og minimum MUA 55 % (MUA - minsteuteoppholdsareal). Atkomst og parkeringsareal inngår i BYA.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,5 meter og en maksimal mønehøyde på 9,5 m (høyde over gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen) målt fra laveste bygningspunkt (grensepunkt terreng / laveste sokkelpunkt). For bygg med pult- eller flattak er maks. gesimshøyde = 9,5 m høyde over gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen målt fra laveste bygningspunkt (grensepunkt terreng / laveste sokkelpunkt).

Kravene om uteoppholdsareal og lekeplass er fastsatt i bestemmelsenes pkt. 7.12. Kravet om lekeplass ved inngang skal dekkes på tomta/tiltaksområde der bygningen ligger.

Minste uteoppholdsareal innenfor D2 skal ikke forsegles med asfalt, eller annen fast dekke som hindrer fordrøyning av overflatevann.

Garasjer, uthus o.l.

Garasjer, carport, uthus eller liknende bygg, som ikke er beregnet på varig opphold og beboelse, skal ha en maks. gesimshøyde = 4 m og maks. mønehøyde = 5,5 meter. For garasjer / uthus med pult- eller flattak er maks. gesimshøyde = 5,5 m høyde. Bygningshøyde måles fra laveste bygningspunkt (grensepunkt terreng / laveste sokkelpunkt).

Garasjer, carport, uthus og mindre bygg (\leq BRA, BYA = 50 m²) kan plasseres nærmere enn 4 m fra nabogrensen (mot utbyggingsområder), men ikke nærmere enn én meter fra nabogrense.

Frittliggende garasje kan oppføres vinkelrett i en avstand på 5 m fra areal regulert til offentlig samferdselsanlegg vist på plankartet (målt fra formålgrense boligformål/samferdselsanlegg). Med frittliggende garasje menes bygg som er plassert minst én m fra andre bygninger på egen eiendom, og ikke er fast forbundet med denne ved takoverbygg, veranda eller lignende.

Parkering:

Kravet til antall parkeringsplasser framgår av pkt. 7.13 «Parkeringsnøkkel»

Antallet biloppstillingsplasser rundes alltid oppover til nærmeste hele plass.

Ved søknad om bruksendring eller ved søknad om boligbygging skal nødvendig antall parkerings- / biloppstillingsplass være vist på situasjonsplanen, selv om det ikke søkes om tillatelse til å oppføre garasje / parkerings- / biloppstillingsplass samtidig.

Fjernvarme:

Innenfor planområdet skal følgende nye bygninger med BRA \geq 500 m² kobles til fjernvarme.

Helhetlig plankart og bestemmelsene knyttet til planen se <https://kommunekart.com/?urlid=df20801b-7253-4e47-a3f1-a9c36322e2cc>

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
650 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

BRATAKST AS ved takstingeniør Anders Killie Solli av Stein Ivar Lorentsen gitt i oppdrag å verdsette den ubebygde eiendommen Strandveien 25, 9300 Finnsnes

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.