

# Verditakst

📍 Øverlia 32, 9372 GIBOSTAD

📖 SENJA kommune

# gnr. 84, bnr. 158

## Markedsverdi

**1 700 000**

Areal (BRA): Tomannsbolig 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.08.2023

Rapportdato: 06.09.2023

Oppdragsnr.: 20058-1156

Referansenummer: KG2178

Autorisert foretak: Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Langseth



**midt-troms takst**  
**ståle langseth as**

Gyldig rapport  
06.09.2023

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 oppetre 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.

## Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS er lokalisert på Ringveien 14, 9300 Finnsnes i Senja kommune, men tar oppdrag i hele Midt-Troms.

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS tar alle typer oppdrag og er godkjent innen verdi, tilstand, skade og reklamasjon.

I tillegg bistår vi med byggeledelse, oppfølging, tredjepartskontroll og forhåndstakst. Ansatte i firmaet har lang erfaring fra bransjen i forbindelse med ingeniørtjenester, bygge- og prosjektledelse samt sanering og oppbygging.

Midt-Troms Takst- Ståle Langseth AS er i dag en av de markedsledende aktørene i Midt-Troms regionen innen taksering og byggeteknisk bistand.

Firmaet er tilsluttet Norsk Takst som krever at takstingeniørene stiller høye krav til kompetanse, dataverktøy, utdanning og forsikringsordninger.



**midt-troms takst**  
**ståle langseth as**



Ståle Langseth  
Uavhengig Takstingeniør  
06.09.2023 | FINNSNES

### Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS Rapportansvarlig

Ringvegen 14  
484 25 051

Ståle Langseth  
Uavhengig Takstingeniør  
stale@mtt.no  
484 25 051

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**61 m<sup>2</sup>/57 m<sup>2</sup>**

*Tomannsbolig:* Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom,  
Stue/kjøkken, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 700 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 1 900 000**

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**1 700 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 700 000**

## Markedsvurdering

De siste årene har det vært en økende etterspørsel etter boliger på Gibostad.

Pga. stor etterspørsel, omsettes boliger på Gibostad svært raskt.

Dette sammen med etableringen av Salmar lakseslakteri på Klubben, har dette ført til en kraftig økning av eiendomsprisene på Senja.

Markedsverdien er ansatt ut fra ovennevnte forutsetninger og skjønn.

Nedenstående takstverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen på dagens marked.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Øverlia 28 ,9372 GIBOSTAD 59 m <sup>2</sup> 1972 2 sov	12-03-2023	1 700 000	<b>1 675 000</b>	0	1 675 000	<b>28 390</b>
2 Øverlia 26 ,9372 GIBOSTAD 59 m <sup>2</sup> 1972 2 sov	28-09-2022	1 700 000	<b>1 675 000</b>	0	1 675 000	<b>28 390</b>
3 Øverlia 39 ,9372 GIBOSTAD 84 m <sup>2</sup> 2009 2 sov	15-08-2022	1 550 000	<b>1 960 000</b>	0	1 960 000	<b>23 333</b>
4 Øverlia 78 ,9372 GIBOSTAD 132 m <sup>2</sup> 1992 3 sov	22-09-2020	2 500 000	<b>2 850 000</b>	0	2 850 000	<b>21 591</b>
5 Øverlia 46 ,9372 GIBOSTAD 131 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	23-03-2020	1 650 000	<b>1 700 000</b>	0	1 700 000	<b>12 977</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Vannavgift	Kr.	3 140
Avløpsgebyr	Kr.	2 970
Renovasjon	Kr.	3 930
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 730 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 730 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	170 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 170 000**

#### Kommentar

Inkludert opparbeidelse.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	61	57	4	Entré , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken	Bod , Utvendig bod
<b>Sum</b>	61	57	4		

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja

Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2023	Ståle Langseth	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5421 SENJA	84	158		4	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Øverlia 32

**Hjemmelshaver**  
Anders-Andre AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på tettstedet Gibostad i Senja kommune, ca 25 km nord om Finnsnes på øya Senja i retning mot Botnhamn etter Fv 861.

Eiendommen ligger sør-østvendt og har gode solforhold, med utsikt mot Gisundet og Lenvik-halvøya.

Fra boligen er det kort avstand til offentlig kommunikasjon. Det er ca. 0,5 km til butikk, barnehage, barneskole og idrettsanlegg med kunstgressbane.

Gibostad er etablert, barnevennlig og rolig område, plassen byr på fine rekreasjons og friluftsmuligheter på både sjø og land.

### Adkomstvei

Felles privat avkjøring fra kommunal vei, biloppstillingsplass og avkjøring er gruset.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Ihht Senja kommune;  
Arealbruk Tettbebyggelse.  
Arealbrukstatus Framtidig.  
Planidentifikasjon 367.

### Om tomten

Eiendommen er totalt på 3 881,5 m<sup>2</sup>. Opparbeidet med biloppstillingsplasser, og plenarealer som er beplantet med busker og trær.  
28.06.2022 Opprettet seksjoner.

Snr: 4

Formål : bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/8

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 06.09.2023 er sjekket.

Ingen servitutter som har innvirkning på eiendommens verdi. Finansinstitusjoner må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboka.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

3 900 000

### År

2021

# Bygninger på eiendommen

## Tomannsbolig



### Anvendelse

### Byggeår

1972

### Kommentar

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Godt vedlikehold.

### Bygningsstruktur

Bygningene er fundamentert på søyler av betong, mot ukjent grunn.

Boligen har vegger av bindingsverk. Utvendig med stående kledning, innvendig med plater som er malt. Etasjeskiller med trebjelker som er pålagt plater

Boligen har vinduer i tre med forseгла glass. Isolert ytterdør og balkongdør med forseglaglass.

Boligene har salet takkonstruksjon. Taket er tekket med profilerte stålplater. Undertak av Bretex, taktekke, takrenner, nedløp og beslag er byttet 2021.

### Utvendige forhold

Stående kledning som er malt i 2021.

Veranda er oppgradert., men det registreres skeivheter.

### Innvendige forhold

Boligen fremstår som moderne og tidsriktig.

Gulv med laminat og fliser.

Vegger med plater som er malt.

Malte himlinger.

Innvendige slette dører.

Alle overflater er fornyet

### Tekniske installasjoner

Det elektriske anlegget er byttet i sin helhet., og anlegget er lagt skjult.

Nytt sikringskap med automatsikringer er plassert i gang/vf, og er utstyrt med antall kurser etter dagens krav.

Det foreligger samsvarserklæring.

Hele vvs-installasjonen i boligen er byttet.

Trykkrør som rør i rør med fordelingsskap plassert inne på badet.

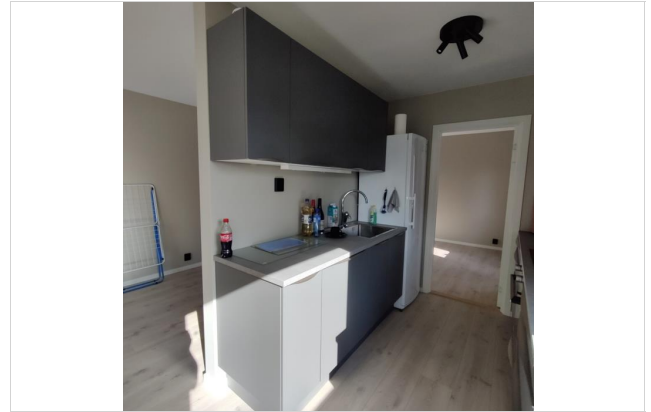
### Kjøkken

Innredning med slette fronter, normalt med skapplass.

Intrigert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Ventilator med utblåsing via yttervegg.





### Våtrom

Bad med fliser på gulv og gulvvarme. Vegger med baderomsplater, og malt himling.

Våtrommet er bygget opp etter gjeldene krav/forskrifter.

Videre blir badet innredet med wc, dusjnise, uttak for vaskemaskin og innredning med servantplate og speil.

Badet har mekanisk avtrekk via Yttervegg.



### Tilbygg / modernisering

2022    Renovering    Boligen er totalrenovert i 2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnboksutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Byggetegninger			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonsplan			Gjennomgått	0	Nei
Originaltegninger			Gjennomgått	0	Nei

# Verditakstens avgrensninger

## Forutsetning

### Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

### Eqne forutsetninger

Taksten er basert på fremlagte byggetegninger, situasjonsplan og informasjon fra Anders Pettersen under befaring 22.02.2022.

Om kjøpers undersøkelsesplikt;  
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn og forstå realitetene i den dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig/eiendom.  
Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte taksmann med spørsmål om innholdet i rapporten.

Selgers opplysningsplikt;  
Det gjøres oppmerksom på selgers ansvar med salg av eiendom iht. "lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger selger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen selv om hun/han ikke kjenner til slike.  
Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.  
Selger har lest gjennom rapport og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer uten kommentarer.

### Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som

benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

### Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/)

### Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

### Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.