


# Verditakst

 Naust



 Senja kommune

 gnr. 60, bnr. 475

## Markedsverdi

### 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m<sup>2</sup> BRA-i: 37 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.06.2026

Rapportdato: 19.06.2026

Oppdragsnr.: 20058-1655

Eiendomsverdi ref nr: EC7265

Autorisert foretak: Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Langseth



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

Gyldig rapport  
19.06.2026

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.

## 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.



Rapportansvarlig

Ståle Langseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@mtt.no

484 25 051



midtroms takst  
ståle langseth as

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**37 m<sup>2</sup>/37 m<sup>2</sup>**

*Naust:* Naust

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 450 000**

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

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 550 000**

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**

**450 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**450 000**

## Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Selv om det er et sprik mellom teknisk verdi og salgsverdi vil de siste salg i nærområdet innvirke på prisfastsettelsen. Verdien er vurdert ut fra snittet av omsatte eiendommer, kvadratmeterpris for omsatte eiendommer det siste året, samt utført vedlikehold og oppgraderinger de siste årene.

Markedsverdien er ansatt ut fra overnevnte forutsetninger og skjønn.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Naust</b>	<b>Kr.</b>	<b>220 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 220 000**

## 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.	350 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 350 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>
--	------------	----------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

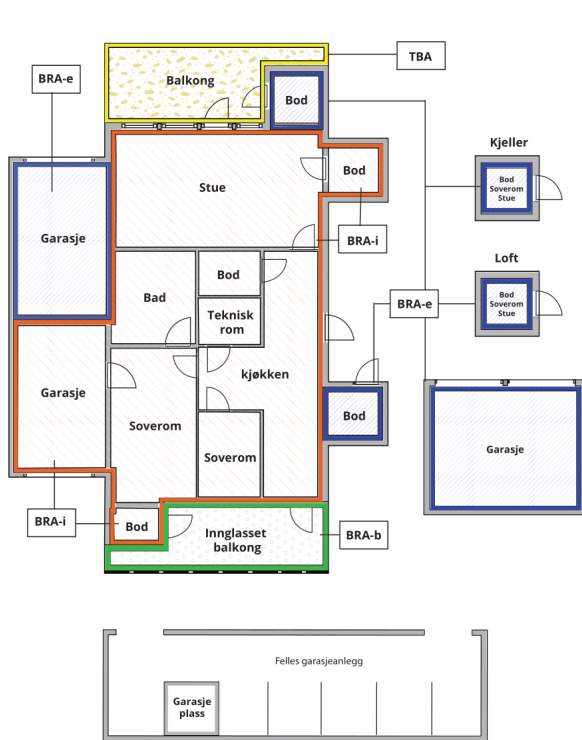
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	37			37	
<b>SUM</b>	<b>37</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>37</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Naust		

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Ståle Langseth	Takstingeniør
	Advokat Oddvar V Eriksen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 Senja	60	475		0	197.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

#### Hjemmelshaver

Kristiansen Asbjørn Arne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Naustet ligger på Laukhella i Senja kommune. Det er etablert sti fra enden av Heggeveien ned til nausttomter. Fra tomta er det utsikt over Gisundet, Vardfjellet, Trollvik og Nygård. Tomta er østvendt, med gode sol/lysforhold.

Til Finnsnes sentrum er det ca. 4 km., fra Bruhodet på Silsand er det ca. 1 km.

### Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via vei, bare over gangsti.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Ihht. Senja kommune;  
Planidentifikasjon 201301  
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate  
Arealformål Uthus/naust/badehus  
Feltbetegnelse U/N/B 3

### Om tomten

Tomta er ei naturtomt beliggende helt ned ved havet.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 19.06.2026 er sjekket.

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

# Bygninger på eiendommen

## Naust



### Anvendelse

#### Byggeår

1994

#### Kommentar

#### Standard

Lav standard.

#### Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

### Beskrivelse

Naustet er fundamentert på ringmur av betong mot fjell.

Gulv mot grunn av betong.

Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Ned mot sjø er det montert en dobbel slagport av tre, på baksiden er det montert en enkel plassbygget dør.

Naustet har salet takkonstruksjon oppført med w-takstoler av tre. Utvendig er taket tekket med bølgeblekk.

Det er montert vinsj, og det er laget renne for å sette ut båtvoan.



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Verditakstens avgrensninger

## Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Personvern

Norsk takst, 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](#)

## Forutsetning

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

## Arealberegning for boenheter

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## Egne forutsetninger

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Denne rapporten er verddivurdering for å finne eiendommens markedsverdi, rapporten har kun en enkel byggeteknisk beskrivelse av bygninger.