

# Verditakst

📍 Tennevollveien 38, 9357 TENNEVOLL

📖 LAVANGEN kommune

# gnr. 68, bnr. 164

## Markedsverdi

### 1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m<sup>2</sup> BRA-i: 185 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.02.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 20318-1255

Referansennummer: IL1904

Autorisert foretak: Takst i Nord AS

Sertifisert Takstingeniør: Yngve Bruhaug



Medlem av

# NITO

Gyldig rapport  
07.03.2025

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.



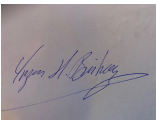
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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.

## Takst i Nord AS

### Rapportansvarlig



Yngve Bruhaug

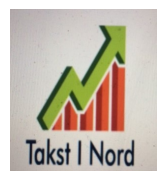
Uavhengig Takstingeniør

yngve@bruhaug.no

911 31 667



TROMS BONDELAG



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>**

*Andre bygg:* Enebolig/butikk/verkstd

*Bruksareal andre bygg:* 185 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 1 500 000**

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 2 000 000**

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**

**1 500 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**1 500 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Ut over tilstand og størelse vil reguleringsbestemelsene, søknad om boenhet(viktig å få avklart) og beligenhet er faktorer som påvirker makedsverdien.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Hesjevika 126 ,9357 TENNEVOLL<br>147 m <sup>2</sup> 1952 4 sov      | 25-09-2019 | 1 250 000 | <b>1 370 000</b> |           | 1 370 000 | <b>9 320</b>        |
| 2 Spansdalveien 7 ,9357 TENNEVOLL<br>200 m <sup>2</sup> 1963 5 sov    | 20-10-2022 | 1 850 000 | <b>1 750 000</b> |           | 1 750 000 | <b>8 750</b>        |
| 3 Liaveien 168 ,9357 TENNEVOLL<br>162 m <sup>2</sup> 1957 3 sov       | 21-06-2022 | 1 350 000 | <b>1 380 000</b> |           | 1 380 000 | <b>8 519</b>        |
| 4 Hesjevika 168 ,9357 TENNEVOLL<br>216 m <sup>2</sup> 1974 4 sov      | 27-09-2024 | 1 890 000 | <b>1 750 000</b> |           | 1 750 000 | <b>8 102</b>        |
| 5 Tennevollveien 51B ,9357 TENNEVOLL<br>105 m <sup>2</sup> 1952 3 sov | 14-09-2021 | 1 230 000 | <b>800 000</b>   |           | 800 000   | <b>7 619</b>        |
| 6 Orrhågveien 35 ,9470 GRATANGEN<br>147 m <sup>2</sup> 1980 5 sov     | 09-04-2018 | 1 350 000 | <b>1 103 146</b> |           | 1 103 146 | <b>7 504</b>        |
| 7 Årsteingården 27 ,9470 GRATANGEN<br>160 m <sup>2</sup> 1975 4 sov   | 11-10-2018 | 1 250 000 | <b>1 200 000</b> |           | 1 200 000 | <b>7 500</b>        |
| 8 Liaveien 168 ,9357 TENNEVOLL<br>162 m <sup>2</sup> 1957 3 sov       | 06-08-2019 | 800 000   | <b>1 130 000</b> |           | 1 130 000 | <b>6 975</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

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Årlige estimerte utgifter til kom. avgifter, skatt, forsikring og vedlikehold. | Kr.        | 54 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>   | <b>Kr.</b> | <b>54 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig/butikk/verkstd

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 4 450 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 800 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig/butikk/verkstd</b>   | <b>Kr.</b> | <b>1 650 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 650 000**

## 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        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>350 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 000 000</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

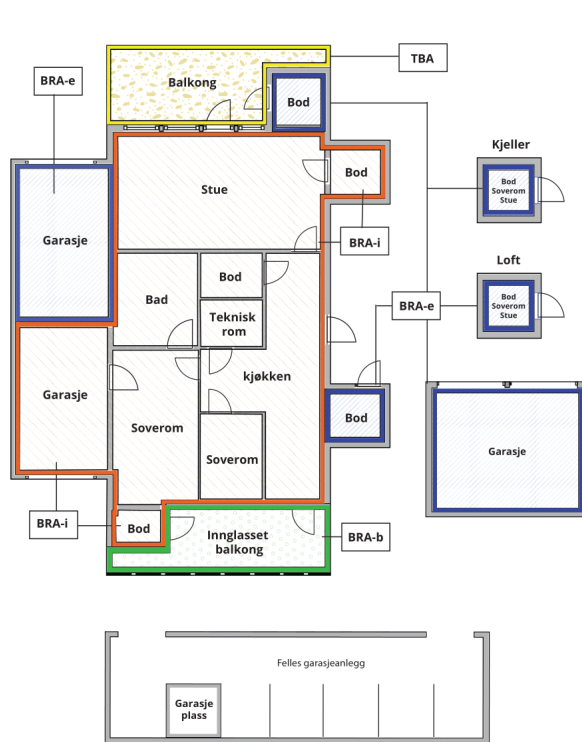
## Hva er måleverdig areal?

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 bodere |
| 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 byggt teknisk 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

## Enebolig/butikk/verkstd

### Ny arealstandard

| 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         | 185                           |                             |                            | 185 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>185</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>185</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Kjøkken, Soverom, Allrom/stue, Bad/vaskerom, Stue/butikk, Verksted keramikk, Verksted snekker, Verksted dreierom, Gang mellom bygg |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                         | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------|------------|------------|
| Enebolig/butikk/verkstd | 80         | 105        |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                     | Rolle                      |
|-----------|-------------------------------|----------------------------|
| 06.2.2025 | Yngve Bruhaug<br>Jimmy Nilsen | Takstingeniør<br>Rekvirent |
| 25.2.2025 | Yngve Bruhaug<br>Jimmy Nilsen | Takstingeniør<br>Kunde     |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5518 LAVANGEN | 68   | 164  |      | 0    | 2528.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Tennevollveien 38

### Hjemmelshaver

Nilsen Tonny Johan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Tennevoll i Lavangen kommune. Ca. 2 min gangtid. til sentrum. Tennevoll kommunesentrum har skole, barnehage, dagligvarebutikk og andre sentrumsfunksjoner. Kort avstand til sjøen, småbåthavn, Lavangsfjorden har meget gode muligheter for havfiske.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, parkeringsareal og er tilnørmet flat. Grenser mot privatveg/adkomst off vegg og elv.

### Tinglyste/andre forhold

Det er søkt om bruksendring for eiendommen/deler av budget til boligformål det er ikke fremlagt ferdigattest for denne søknaden. Eiendommen og bygningsmasse selges fra ett dødsbo, det er defor usikkerhet om bygningens konstruksjon. Det er ikke adkomst til krypkjeller under tilbygg/butikk/bolig del fra ca 1985/87.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 500 000  | 2008 |



# Bygninger på eiendommen

## Enebolig/butikk/verkstd



### Anvendelse

Garasje del, verkstedkjøkken våtrom, tilbygg kotor opholdsrom og butikk.

### Byggeår

1980

### Kommentar

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Bygningsstruktur

Verkstedbygg/garasje i leca og bentongplank(strekbetong) store deler av konstruksjon er skjult av puss, plater o.l så det er noe usikkerhet rundt selve konstruksjonen i garasje del. Tilbygget er satt opp som Isolert bindingsverk etter en hyttemodell 71 m<sup>2</sup>, bygget har planløsning med stue, kjøkken, sov oppholdsrom. Bygget har vært i bruk som butikk, der stue og kjøkken i opprinnelig planløsning har vært benyttet som butikklokaler, bak butikklokalene har ett mindre areal blitt brukt til oppholdsrom/stue, soverom og gang. Bak tilbygg er det opprinnelige verkstedlokale, hovedsaklig med lettbetongstei/betongelementer i konstruksjon med lettvegger invendig til romdeling. Her har det vært rom til snekkerverksted, dreierom, kjeramikkverksted, kjøkken og vaskerom/bad. opprinnelig del er på ca.114 m<sup>2</sup>. Bak hovedbygget står en liten bod(bua) på 16,5 m<sup>2</sup> uisolerte og i dårlig forfattning. Referanse for bygningen er byggeår, men da eiendommen selgtes fra dødsbo er byggeår og konstruksjonsmessige forhold noe usikkert.

Bygget har vært omsøkt(bruksendring) til kombinert butikk/verksted og bolig, men det foreligger pr dd ikke ferdigattest på bruksendringen. Bygningen har ombyggingsmuligheter til f. eks enebolig med garasje- Her må man trolig påregne søknad om tiltak til kommunene.

Bygningen er satt opp er krav fra 80- tallet, verksted er satt opp ca 1980, det er opplyst om påbygg 1985-1987. Tidligere eier av bygget har brukt deler av bygget som leilighet med svært enkel bostandard fra 2013 fram til 2024.

Teknisk anlegg, røykpipe støm og vann, samt våtrom er påregnelig å måtte utbedres noe etter dagens krav/standard(el. sjekk og brannispeksjon bør utføres).



Fasade mot vest.



Fukt som kommer ned mellom hytte og verksted baksiden



Skade takrenne.



Fasade med kledning og pusset.

### Utvendige forhold

Vinduer i bygget består i dag av isolergalss og kobla glass, som i all hovedsak står for utskifting pga alder. Ut mot hovedvegen er det overbygget verda. Ringmur med ukjent fundamentering under tilbygg/hyttedel, verksted har betongplate på mark. Det er registrert noe svikt i takrenner, noe utsatt vedlikehold innvendig og utvendig. Det er register fler minde sprekker i ringmur. Det er flere ventiler i ringmur men ingen inspeksjonsluke. Flere av vindusomramming inkl beslag utvendig bør skiftes ut. Utvendig er det liggende og stående trepanel med noe utsatt vedlikehold, samt pusset betongvegg. Overgang mellom byggen bør utbedres. Shingel på hytte/butikkdel er noe mosegrodd, antatt fra byggeåpr og står da for utskifting pga alder. Tak på garasjedel verksted bør man også vurdere omlegging. Renner og nedløp på hele bygget bør sjekkes og evt byttes ut i forbindelse med evt. omlegging av takteking.



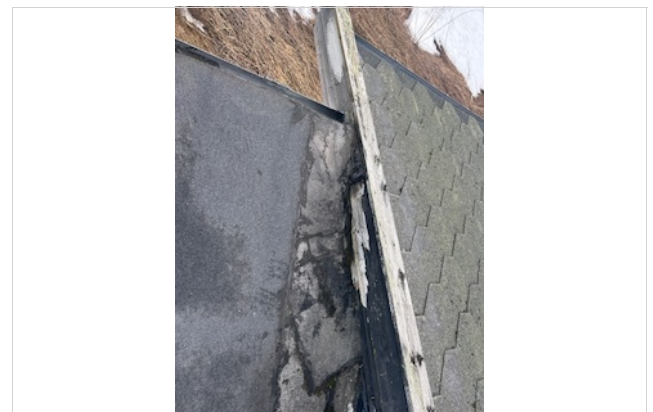
Omrarming vindu.



Stormsikring etter takrepsjon, pålagt vekt.



Røykpipe over tak.



Dårlig overgang mellom byggene på utv. tak.



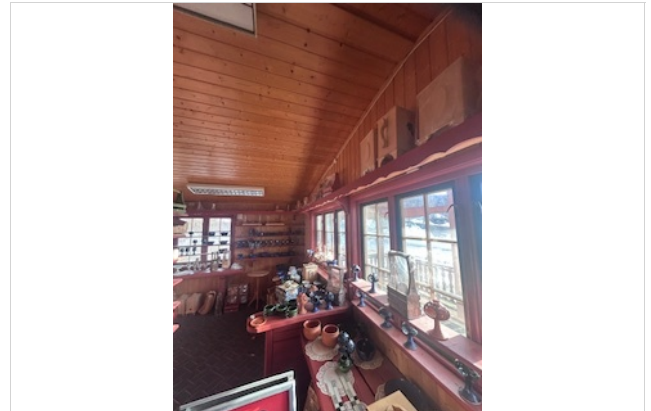
Noe mosegrodd shingel på tilbygg.

### Innvendige forhold

Innvendige overflater på gulv står for utskifting, vegger og tak i hyttedel med trepanel. Andre vegger av varierende kvalitet og tilstand.



Trepanel i vegg og tak, teppegulv på spon på gulv.



Vegg, vindu og tak stue/butikk



Tak verksted/garasje



Kjeramikverksted





*Innvedig trapp mellom bygningsdelene*

### **Tekniske installasjoner**

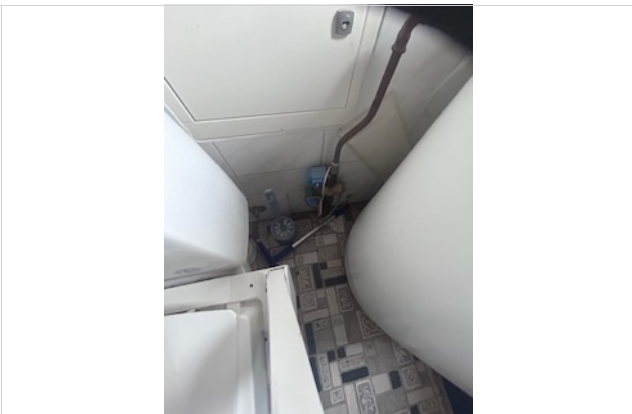
Vedovn og el. installasjoner anbefales kontrollert av ekstern kontroll/tilsynsmyndighet.



*Sikkringskap.*



*Kursoversikt*



*Hovedkrann vann*



*Vedovn tilkoblet stålør elementpipe over tak.*



*Utvendig stoppekran.*

### Spesialrom

Treveksted, dreier for tre og kjeramikkveksted, disse rommen er i dag fylt med maskiner og utstyr for driften noe av dette er vurdert å selge med bygget.

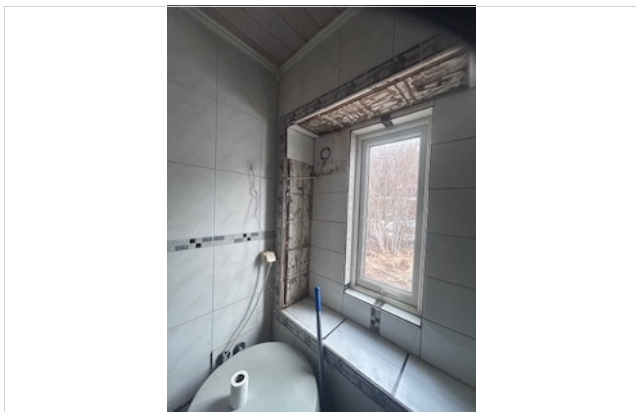
### Kjøkken

Rommet og innredninger har vært brukt i forbindelse med driften. Som kjøkken for bolig må det påregnes utskiftninger og oppgradering.

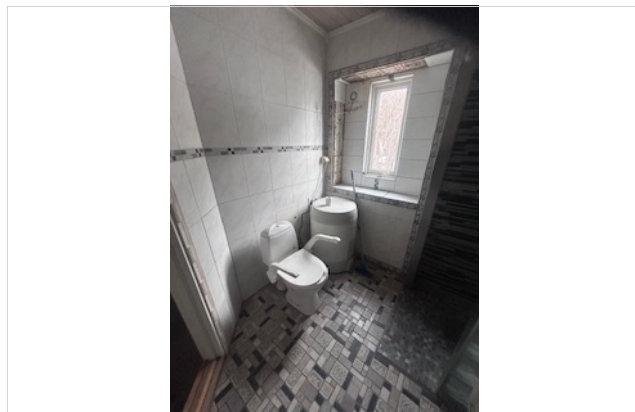


### Våtrom

Våtrom er ikke utført jf. BVN eller dagens tek. forskrift.



Skade på flis på vegg og i omramming vindu etter lekkasje fra tak.



Bereder montert i våtrom.



Flislagt på vegger og gulv.

### Tilbygg / modernisering

1985    Hytte/bitikk    Tilbygget ble satt opp som en isolert hytte i bindingsverk, som skulle brukes som butikk/kontor o.l.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse              | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse         |            |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no         | 19.02.2025 |           | Gjennomgått | 4     | Ja      |
| Situasjonskart           | 19.02.2025 |           | Gjennomgått |       | Ja      |
| Tidligere verdivurdering | 19.02.2016 |           | Gjennomgått |       | 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.

### Egne forutsetninger

Dødsbo etter Tonny Johan Nilsen, det er lite opplysninger om bygget som kan dokumenteres, det er liten kjenskap til byggets evt tidligere skader, ombygginger og tilstand, derfor oppfordres evt kjøperen til å ta en ekstra nøye gjennomgang av bygget sett opp mot planlagt fremtidig bruk.

### Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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 rent 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 volumberegninger 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.

### 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

iVerdi AS, 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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### 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/personvernerklæring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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.





0 10 20 30m  
 Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 19.02.2025 13:26  
 Eiendomsdata verifisert: 19.02.2025 13:25

**GÅRDSKART 5518-68/164/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 68/164/0



| Markslag (AR5) 7 klasser |                           | AREALTALL (DEKAR) |     |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-----|
| TEGNFORKLARING           |                           |                   |     |
| =                        | Fulldyrka jord            | 0.0               |     |
| 5                        | Overflatedyrka jord       | 0.0               |     |
| 6                        | Innmarksbeite             | 0.0               | 0.0 |
| w                        | Produktiv skog *          | 1.8               | 1.8 |
|                          | Annet markslag            | 0.0               |     |
|                          | Bebyggd, samf., vann, bre | 0.7               | 0.7 |
|                          | Ikke kartlagt             | 0.0               | 0.0 |
|                          | Sum                       | 2.5               | 2.5 |

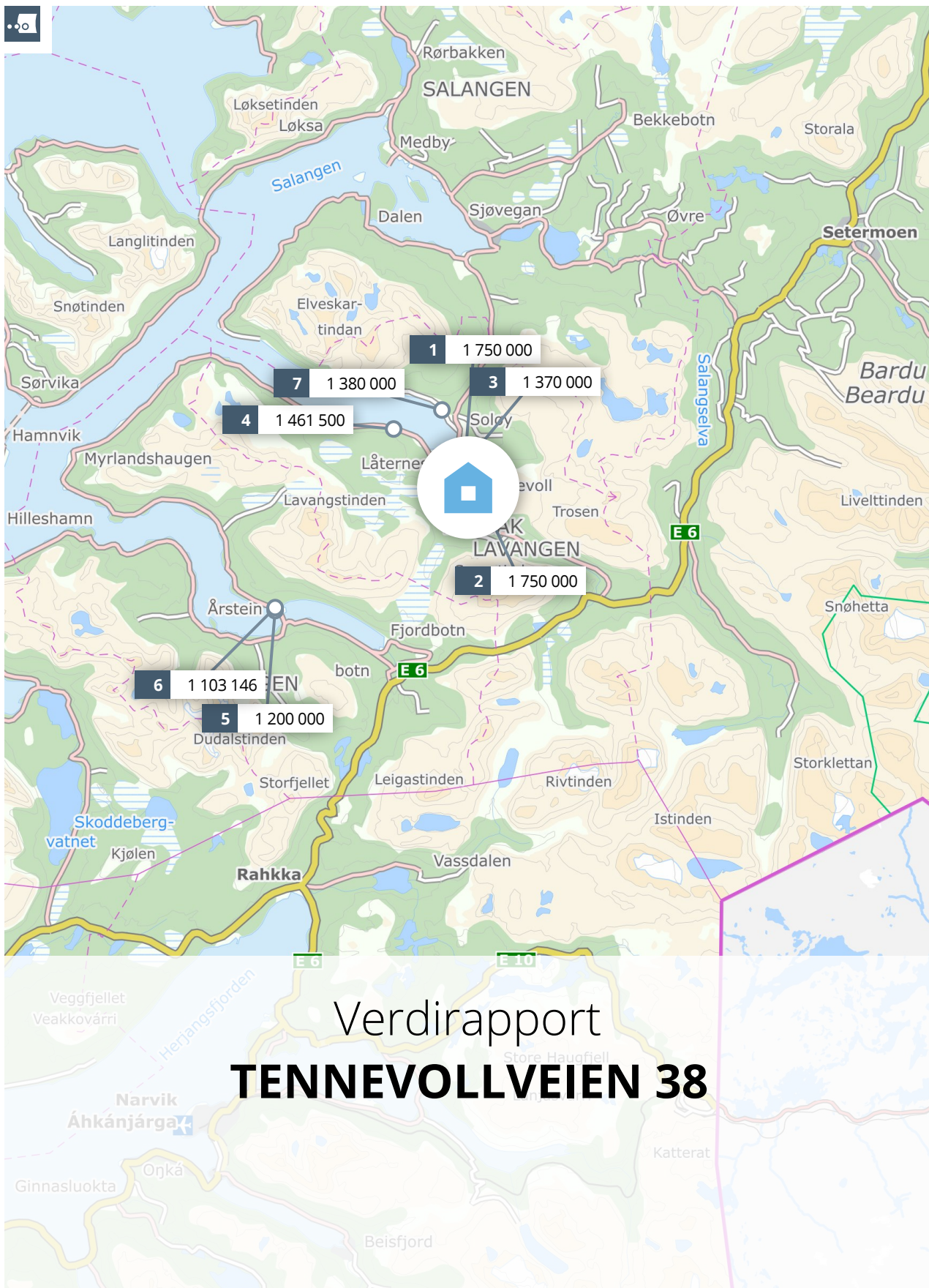
\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt





# Verdirapport

## TENNEVOLLVEIEN 38

Rapport utført av .. den 19.02.2025



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Tennevollveien 38, 9357 TENNEVOLL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 68 BNR 164 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5518 LAVANGEN GRUNNKRETS TENNEVOLL

Verdivurdert til

## 1 300 000 - 1 700 000

- Fellesgjeld      1 300 000 - 1 700 000 Totalt      - m<sup>2</sup> pris

|         |                      |         |   |
|---------|----------------------|---------|---|
| BRA-i   | 185 m <sup>2</sup>   | Soverom | 1 |
| Byggeår | 1980                 | Etasjer | - |
| Tomt    | 2 529 m <sup>2</sup> |         |   |



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

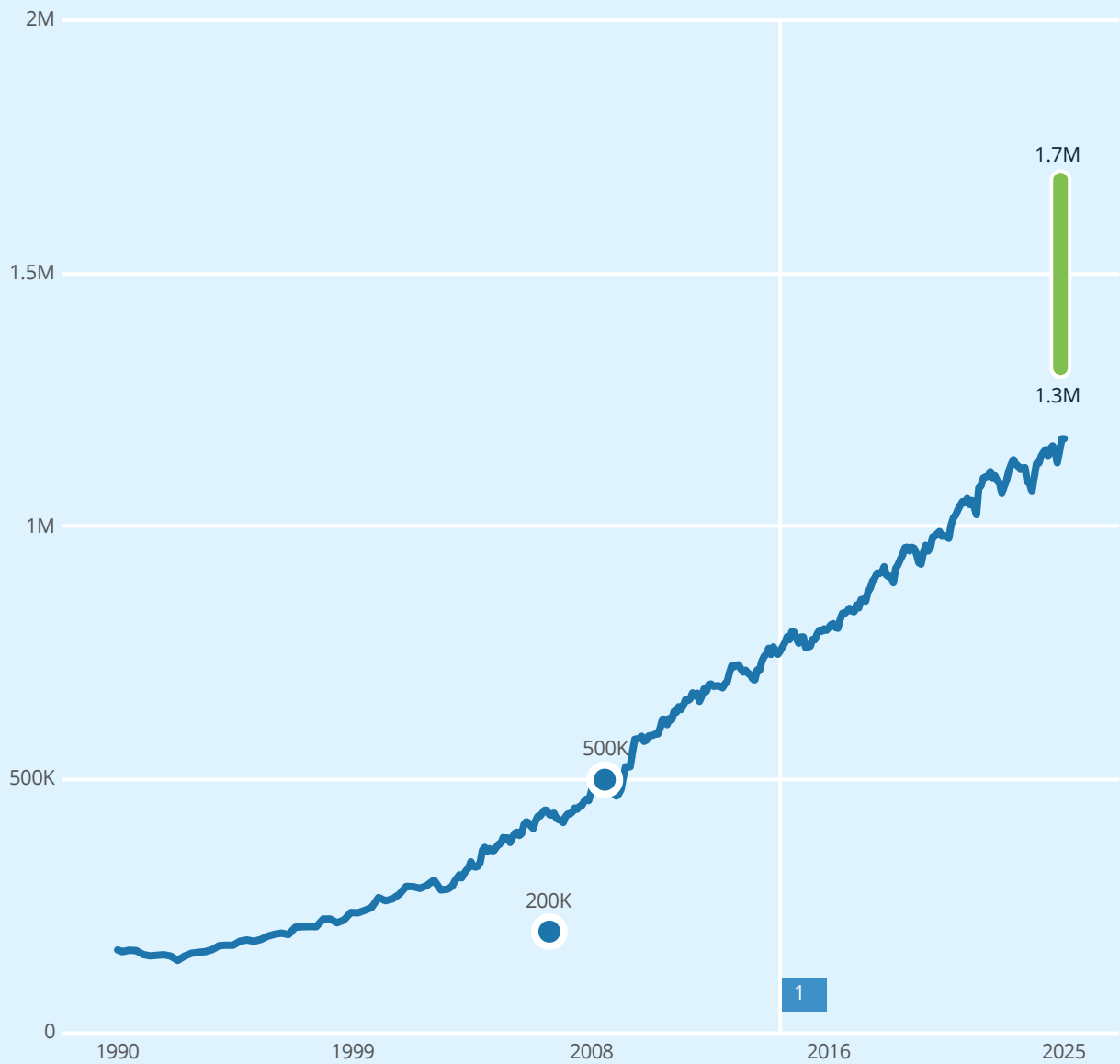
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM   | SALGS DATO | PRIS ANT  | PRIS             | FELLES GJ | TOTAL PRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|------------|---------------------|
| 1<br>Hesjevika 168, 9357 TENNEVOLL<br>216 m <sup>2</sup> 1974 1 979 m <sup>2</sup> 4 sov    | 28.09.2024 | 1 890 000 | <b>1 750 000</b> | 0         | 1 750 000  | <b>8 102</b>        |
| 2<br>Spansdalveien 7, 9357 TENNEVOLL<br>200 m <sup>2</sup> 1963 1 988 m <sup>2</sup> 5 sov  | 21.10.2022 | 1 850 000 | <b>1 750 000</b> | 0         | 1 750 000  | <b>8 750</b>        |
| 3<br>Hesjevika 126, 9357 TENNEVOLL<br>147 m <sup>2</sup> 1952 20,5 daa 4 sov                | 26.09.2019 | 1 250 000 | <b>1 370 000</b> | 0         | 1 370 000  | <b>9 320</b>        |
| 4<br>Sørsida 457, 9357 TENNEVOLL<br>144 m <sup>2</sup> 1984 31,1 daa 2 sov                  | 01.10.2024 | 1 700 000 | <b>1 461 500</b> | 0         | 1 461 500  | <b>10 149</b>       |
| 5<br>Årsteingården 27, 9470 GRATANGEN<br>160 m <sup>2</sup> 1975 1 037 m <sup>2</sup> 4 sov | 12.10.2018 | 1 250 000 | <b>1 200 000</b> | 0         | 1 200 000  | <b>7 500</b>        |
| 6<br>Orrhågeveien 35, 9470 GRATANGEN<br>147 m <sup>2</sup> 1980 2 146 m <sup>2</sup> 5 sov  | 10.04.2018 | 1 350 000 | <b>1 103 146</b> | 0         | 1 103 146  | <b>7 504</b>        |
| 7<br>Liaveien 168, 9357 TENNEVOLL<br>162 m <sup>2</sup> 1957 1 381 m <sup>2</sup> 3 sov     | 22.06.2022 | 1 350 000 | <b>1 380 000</b> | 0         | 1 380 000  | <b>8 519</b>        |

## Eiendommens salgshistorie

Prisutvikling siden valgte salg  
15.07.2008 - 19.02.2025

▲ 134,7%



● Salg

| Denne verdivurdering

~ Prisindeks

■ Endring av eiendom

## 1 Industribygning 17.11.2014

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST   | PRISANT | PRIS    | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|------------|-----------|------------|---------|---------|-------------|-----------|
| 15.07.2008 |           | 15.07.2008 | -       | 500 000 | -           | 500 000   |
| 18.07.2006 |           | 18.07.2006 | -       | 200 000 | -           | 200 000   |
| 10.10.1991 |           | 10.10.1991 | -       | 770 000 | -           | 770 000   |

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



## Eneboliger til salgs i LAVANGEN kommune nå



Ingen eneboliger til salgs nå

## Eneboliger solgt i LAVANGEN kommune siste 12 mnd



1 795 000 Prisantydning i snitt

1 606 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt  
i løpet av

63  
dager

for 10.7% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser

25 710 Troms fylke i snitt siste 12 mnd

9 126 LAVANGEN kommune i snitt siste 12 mnd