

VERDITAKST

Lavangen Boligselskap AS Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309
5415 LAVANGEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Ingeniør Per A. Opshaug
Telefon: 926 13 029
E-post: post@ofotentakst.net
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13
Organisasjonsnr: 957 701 752

OFOTEN TAKSTFORRETNING
Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Dato befaring: 14.04.2026
Utskriftsdato: 02.05.2026
Dato verdisetting: 30.04.2026
Oppdrag nr: 2026007



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	4-mannsbolig	8
3.4.2	4-mannsbolig	12
3.4.3	4-mannsbolig	15
3.4.4	6-mannsbolig	18
4	Verdigrunnlag	23
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	23
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	24
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	24
4.4	Inntekter/kostnader	25
5	Verdisetting	26
5.1	Tomteverdi	26
5.2	Teknisk verdi	26
5.3	Nettokapitalisering	27
5.4	Kontantstrømsanalyse	27
5.5	Følsomhetsanalyse	30

Vedlegg:

Eiendomsverdi.no Ant. sider: 2

Gårdskart Ant. sider: 1

Eiendomsverdi.no Ant. sider: 2

Ferdigattest-Bolighus på Gnr. 698 Bnr. 307,308 og 309 Ant. sider: 1

Ferdigattest-Gnr. 68 Bnr. 271 Ant. sider: 1

Reguleringsplan for: Skavmodalen, Lavangen Kommune Ant. sider: 2

Eiendomsverdi.no Ant. sider: 2

Eiendomsverdi.no Ant. sider: 3

Kvitt. off. avgifter Ant. sider: 2

Oversiktskart / situasjonsklart

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309
Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE
Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Kunde: Eiendomsmegler 1 avd. næringseiendom
Kongens gate 42 / P.B. 544, 8507 NARVIK. Tlf. 974 33 108

Formål med taksten: Verditakst av Bjørkeveien 3, 7, 11 og 17, 9357 Tennevoll

Verdi: **Kr. 15 000 000**

Dato verdisetting: 30.04.2026

Takstingeniør: **Per A. Opshaug Tlf.: 926 13 029**

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.

NARVIK, 02.05.2026

Ingeniør Per A. Opshaug
Takstmann NT
Telefon: 926 13 029

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Gårdskart	21.04.2026			1
Annet		Bygningene er målt på stedet.		
Ferdigattest-Bolighus på Gnr. 698 Bnr. 307,308 og 309	27.10.2015			1
Ferdigattest-Gnr. 68 Bnr. 271	31.07.2018			1
Reguleringsplan for: Skavmodalen, Lavangen Kommune	15.09.2000	Området reguleres for åpen villamessig bebyggelse		2
Kvitt. off. avgifter	22.04.2026			2
Oversiktskart / situasjonsklart				
Eiendomsverdi.no	21.04.2026	Gnr. 68 Bnr. 307		2
Eiendomsverdi.no	24.04.2026	Gnr. 68 Bnr. 308		2
Eiendomsverdi.no	24.04.2026	Gnr. 68 Bnr. 309		2
Eiendomsverdi.no	24.04.2026	Gnr. 68 Bnr. 271		3

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommene består av 3 firemannsboliger i 1 etasje og sokkel i tillegg til 1 seksmannsbolig i 1 etasje og sokkel.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi
Kunde:	Eiendomsmegler 1 avd. næringseiendom Kongens gate 42 / P.B. 544, 8507 NARVIK. Tlf. 974 33 108
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.04.2026 Per A. Opshaug. Takstmann NT. Tlf. 926 13 029
Påkostninger / Vedlikehold	Bygningene er godt vedlikeholdt. I god stand. Leilighet 7 D. Ny laminatparkett i stue / kjøkken.
Gjenstående arbeider / Manglende vedlikehold	Leiligheter 3A, 3B, 3C, 3 D Defekt ventilsjonsaggregat. Funksjonsfeil på samtlige ventilasjons aggregater. 1 vifte i ventilasjons aggregat mangler i 3 B. Kondens i inntakskanal i vindfang. GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD: Leiligheter 3 A, 3 B, 3 C, 3 D Fuktskadet laminatparkett i hall leilighet 3 A 1 etasje. Slitt laminatparkett i leilighet 3 A 1 etasje.

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309
Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE
Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



Råteskade i foring på vindu i stue leilighet 3 C.
Råteskadet vegg i nedre del på panel i soverom leilighet 3C.

Leiligheter 7A, 7B, 7C, 7D.

Leilighet 7 A, slitt servantskap / fuktskadet og skadet speil over servant.
Slitt parkett i stue / kjøkken.
Slitt kjøkkeninnredning / fuktskadet.

Leilighet 7 B, særskade på dørbled.
Sprekk i glass på veranda rekkverk.
Fuktskadet parkett under kjøll / frysenskap.
1 dør på kjøkken mangler.

Leilighet 7D, problemer m/ ventilasjons aggregat.
Lekkasje på avløp til servant på bad.
Dårlig avrenning på avløp.
Fuktskade i servantskap.
Periodisk problemer m/ regulering av varmekabel.
Defekt regulator til varmekabel til bad.

Defekt ventilsjonsaggregat.
Funksjonsfeil på samtlige ventilasjonsaggregater.

Leilighet 11 D.
Fuktskade på laminatparkett i stue / kjøkken.
Slitt laminatparkett.

Leilighet 11 A.
Fuktskade på dekkside til kjøkkeninnredning.
Særskade på kjøkkeninnredning.
Misfarge i himling i felles vindfang m/ systemhimling.

Leilighet 17 A, 17 B, 17 C, 17 D, 17 E, 17 F
Manglende betongpuss mot isoporforskaling mot terreng.
Drenering må utbedres.
Upusset grunnmur.

Leilighet 17 A
Løse fliser på gulv i bad.

Leilighet 17 B
Ytterdør må justeres v/ inngangsparti.
Særskade på vegg etter oppheng leilighet 17 B.

Leilighet 17 C
Knust vindu i stue, skadet 1 vindu på soverom i leilighet 17 C etter storm.
Vinduer må justeres.

Leilighet 17 D
Ytterdør bør justeres leilighet 17 D.
Feil med dørlås til terrassedør 17 D.

Fuktskadet foring rundt stuevindu 17 D.

Registrert fuktighet i bakvegg i bad, vaskerom og svertesopp i 1 soverom, drenering må utbedres.
Servantskap på bad leilighet 17 D har løsnet fra vegg.
Slitt kjøkkeninnredning.

Leilighet 17 E
Fuktskadet foring rundt stuevindu.

Leilighet 17 F
Fuktskadet foring rundt stuevindu i leilighet 17 F.

Bygningstatus for eiendommene

Ferdigattest-Bolighus på Gnr. 68 og Bnr. 307, 308, 309 Lavangen Kommune og ferdigattest for Gnr. 68 Bnr. 271 Lavangen Kommune.

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309
Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE
Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Lavangen Boligselskap AS
Konsesjonsplikt	Ikke konsesjonspliktig eiendom
Adkomst	Gruset adkomstvei fra privat og kommunal vei til Bjørkeveien 3,7 og 11. Bjørkeveien 17 har adkomstvei via offentlig vei / gate.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Avløp	Eiendommen har avløp via slamskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett
Regulering	Strøket ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5415 LAVANGEN Gnr: 68 Bnr: 307
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 091 m ² Arealkilde: Tomtestørrelse ref. Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Lavangen Boligselskap As
Adresse:	Bjørkeveien 3 A, B, C, D, 9357 Tennevoll
Matrikkel:	Kommune: 5415 LAVANGEN Gnr: 68 Bnr: 308
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 399 m ² Arealkilde: Tomtestørrelse ref. Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Lavangen Boligselskap As
Adresse:	Bjørkeveien 7A, 7B, 7C, 7D.
Matrikkel:	Kommune: 5415 LAVANGEN Gnr: 68 Bnr: 309
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 027 m ² Arealkilde: Tomtestørrelse ref. Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Lavangen Boligselskap As

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309
Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE
Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



Adresse: Bjørkeveien 11 A,B,C,D, 9357 Tennevoll
Matrikkel: **Kommune: 5415 LAVANGEN Gnr: 68 Bnr: 271**
Eiet/festet: Eiet
Areal: 2 081 m² Arealkilde: Tomtestørrelse ref. Eiendomsverdi
Hjemmelshaver: Lavangen
Boligselskap As
Adresse: Bjørkeveien 17 A, B,C,D,E,F, 9357 Tennevoll

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse Lett skrånede tomt, lett tilgjengelig. Gruslagt.
Støttemur av stablestein mot terreng.

Grunnforhold og fundamentering Grunnmur på fylling.

Topografi, utsikt, sol, skygge Pen utsikt over tettstedet Tennevoll. Solrik tomt.

Spesielle forhold Leilighet 7 C er ikke besiktet. Avstengt.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt Beliggende ca. 5 min. kjøring fra Tennevoll tettsted.

Transport og kommunikasjon Lett tilgjengelig.

Parkering Parkering på tomta.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: if...skadeforsikring. Avtalenr: SP7453802.1.1. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 237 651.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 4-mannsbolig

Bygningsdata



Byggeår: 2015 Kilde: Ref. eiendomsverdi.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Sokkeletasje / 3 C	121	105	Vindfang / hall / stue / kjøkken, vaskerom m / wc / servant, 3 soverom, bad m/ dusj / wc / servant, bod / garderobe. Dør fra stue ut til terrasse 14 m ² .
Sokkeletasje / 3 D	92	80	Vindfang, vaskerom, stue / kjøkken, 2 soverom, bad m/ dusj / wc / servant. Dør fra stue ut til terrasse 14 m ² .
Sokkeletasje	9	8	Felles bod ved inngangsparti.
1. etasje 3 A	121	105	Vindfang / hall / stue / kjøkken, vaskerom m/ wc / servant, 3 soverom, bad m/ dusj / wc / servant, bod / garderobe. Dør fra stue ut til veranda 15 m ² .
1. etasje 3 B	92	80	Vindfang, vaskerom, stue / kjøkken, 2 soverom, bad m/ dusj / wc / servant. Dør fra stue ut til veranda 15 m ² .
1. etasje	7	6	Felles bod ved inngangsparti.
Sum bygning:	442	384	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Ingen krypkjeller.

Felles bod 6 m² m/ 1 nabo i sokkel og 1 etasje.

Felles utvendig vannkran.

Drenering

Drenering med grunnmurspapp og drensninger

Grunn og fundamenter

Betong på fylling. Vortepapp på grunnmur.

Grunnmurskonstruksjon

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309
Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE
Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



Betong og isoporforstalsblokker.

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverkvegger.

Fasader

Utvendige vegger m/ liggende panel.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer av trelags isolerglass.

Fabrikkmalte ytterdører.

Verandadører m/ isolerglass.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Råteskade i foring på vindu i stue leilighet 3 C.

Takkonstruksjon

Tretakkonstruksjon. Lett skrånede tak.

Taktekking

Taktekking med papp.

Renner, nedløp og beslag

Stål takrenne og nedløp på 1 side ved inngangsparti.

Beslag på tak mot takrenne.

Utvendige trapper

Repos foran inngangsparti

Terrasser og balkonger

Sokkeletasje:

Dør fra stuer ut til terrasse.

1 etasje:

Dør fra stuer ut til veranda.

Glass rekkverk / stål på veranda 1 etasje 3 A, 3 B.

Etasjeskillere

Etasje skillet av trebjelkelag.

Innvendige overflater gulv

Laminatparkett.

Fliser på gulv i bad, vaskerom og vindfang.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Fuktskadet laminatparkett i hall leilighet 3 A 1 etasje.

Slitt laminatparkett i leilighet 3 A 1 etasje.

Innvendige overflater vegg

Vegger malt, baderomsplater.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Råteskadet vegg i nedre del i soverom leilighet 3C.

Innvendige overflater himling

Himling med systemhimling, malte flater.

Nedforet himling m/ systemhimling og skråhimlinger.

Innerveggskonstruksjon

Bindingsverkvegger

Innvendige dører og vinduer

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309
Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE
Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



Innvendige malte slette dører.

Kjøkkeninnredning

Leilighet 3 C, 3D, 3 A og 3B.

Kjøkkeninnredninger type slette dører, underskap og overskap.
Ventilator, steikeovn integrert i underskap med koketopp nedfelt i benkeplate, integrert oppvaskmaskin, stålbeslag m/ 1 kum og avrenningsbrett nedfelt i benkeplate, 1-greps kjøkkenbatteri.



Baderomsinnredning

Leilighet 3 C, 3D, 3 A og 3B.

Baderomsinnredning m/ servantskap / speilskap på bad

Piper/skorsteiner/ildsteder

Ingen av leilighetene har installert pipe / ildsted

Varme generelt

Varmekabel nedstøpt i gulv i bad og vindfang.

Delvis varmekabel i stue / kjøkken.

2 panelovner i leilighet 17 D.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Defekt varmekabel i vindfang 3B.

Sanitær primæranlegg

Bad m/ servantskap og heldekkende servant, 1 greps servantbatteri, speilskap, dusj m/ hjørneinngang / dører i glass, 1 greps dusjbatteri m/ dusjgarnityr.

1 bad m/ servantskap og heldekkende servant, 1 greps servantbatteri, speilskap, dusj m/ hjørneinngang / dører i glass, 1 greps dusjbatteri m/ dusjgarnityr.

Vaskerom m/ wc / servant.

V.v.bereder type Altech.

Opplegg for vaskemaskin

Rørapplegg med rør i rør system inkl. rørskap

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Vask har løsnet fra vegg på bad leilighet 3 c.

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309

Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE

Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.

Opshaug AS

Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK

Telefon: 76 94 66 13



Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjons aggregat defekt.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Defekt ventilasjonsaggregat.

Funksjonsfeil på samtlige ventilasjonsaggregater.

Kondens i inntakskanal i vindfang.

1 vifte i ventilasjonsaggregat 3B mangler.

Elektrisk primæranlegg

Tavle med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.



Annen fast innredning / garderobe

Garderobeskap på soverom.

Skyvedørsgarderobe i mellomgang / vaskerom leilighet 17 C.

Garderobeskap i vindfang og på soverom Leilighet 17 B.

Parkering

Rikelig med parkeringsplasser på eiendommen.

Utvendig lysarmatur

Tilsammen 4 utelamper på bygget.

Generell terrengbehandling

Skrånede terreng.

Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Terreng/støttemur

Støttemur av stablestein mot terreng.

Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Brannslukking

Pulverapparat. Brannvarslere.

3.4.2 4-mannsbolig

Bygningsdata



Byggeår: 2014 Kilde: Etablert. Ref. Eiendomsverdi

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Sokkeletasje 7C	121	105	Vindfang / hall / stue / kjøkken, vaskerom m / wc / servant, 2 soverom, bad m/ dusj / wc / servant, bod / garderobe. Dør fra stue ut til terrasse 14 m ² .
Sokkeletasje 7D	92	80	Vindfang, vaskerom, stue / kjøkken, 2 soverom, bad m/ dusj / wc / servant. Dør fra stue ut til terrasse 14 m ² .
Sokkeletasje	9	8	Felles bod ved inngangsparti.
1. etasje 7 A	121	105	Vindfang, stue / kjøkken, vaskerom m/ wc / servant, 3 soverom, bad m/ dusj / wc / servant, bod / garderobe. Dør fra stue ut til veranda 15 m ² .
1. etasje 7B	92	80	Vindfang, vaskerom, stue / kjøkken, 2 soverom, bad m/ dusj / wc / servant. Dør fra stue ut til veranda 15 m ² .
1. etasje	7	6	Felles bod ved inngangsparti.
Sum bygning:	442	384	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Ingen krypkjeller.

Felles bod 6 m² m/ 1 nabo i sokkel og 1 etasje.

Overbygd inngangsparti 1 etasje og sokkeletasje 7D og 7C

Drenering

Grunnmurspapp og drens slange

Grunn og fundamenter

Betong på fylling. Vortepapp på grunnmur.

Grunnmurskonstruksjon

Betong og ioporforskalingsblokker.

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverkkvegger.

Fasader

Utvendige vegger m/ liggende panel

Utvendige dører og vinduer

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309
Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE
Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



Fabrikkmalte ytterdører.

Verandadører m/ isolerglass.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Leilighet 7 B, sårskade på dørbblad.

Takkonstruksjon

Tretakkonstruksjon. Lett skrånede tak.

Taktekking

Taktekking med papp.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp på 1 side.

Beslag på tak mot takrenne.

Utvendige trapper

Repos ved inngangsparti.

Terrasser og balkonger

Sokkeletasje:

Dør fra stuer ut til terrasse.

1 etasje:

Dør fra stuer ut til veranda.

Glass metall rekkverk på veranda 1 etasje.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Sprekk i glass på veranda rekkverk leilighet 7B.

Etasjeskillere

Trebjelkelag.

Innvendige overflater gulv

Laminatparkett.

Fliser på gulv i bad, vaskerom og vindfang.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Slitt parkett i stue / kjøkken.

Fuktskadet parkett under kjøøl / fryseskap.

Innvendige overflater vegg

Vegger malt, baderomsplater på vegger i bad. Vegger i vaskerom m/ malte flater.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Sårskade på vegg etter oppheng leilighet 17 B.

Innvendige overflater himling

Himling med systemhimling og malte flater.

Nedforet himling m/ systemhimling og skråhimlinger.

Innerveggskonstruksjon

Bindingsverkvegger.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige malte slette dører.

Kjøkkeninnredning

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309

Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE

Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.

Opshaug AS

Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK

Telefon: 76 94 66 13



Kjøkkeninnredning type slette dører, underskap og overskap.

Ventilator, steikeovn integrert i underskap med koketopp nedfelt i benkeplate, integrert oppvaskmaskin, stålbeslag m/ 1 kum og avrenningsbrett nedfelt i benkeplate, 1-greps kjøkkenbatteri.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Slitt kjøkkeninnredning / fuktskadet.

1 dør på kjøkken mangler.

Baderomsinnredning

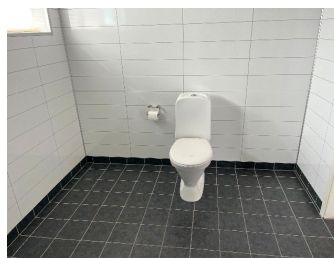
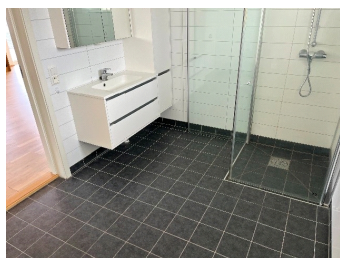
Bad m/servantskap m/ 2 dører og heldekkende servant.

Speil over vask.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Leilighet 7 A, slitt servantskap / fuktskadet og skadet speil over servant.

Fuktskade i servantskap 7A.



Piper/skorsteiner/ildsteder

Ingen av leilighetene har installert pipe / ildsted.

Varme generelt

Varmekabel nedstøpt i gulv i bad og vindfang.

Delvis varmekabel i stue / kjøkken.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Periodisk problemer m/ regulering av varmekabel.

Defekt regulator til varmekabel til bad på 7 B.

Sanitær primæranlegg

Bad m/ servantskap og heldekkende servant, 1 greps servantbatteri, speilskap, dusj m/ hjørneinngang / dører i glass, 1 greps dusjbatteri m/ dusjgarnityr.

1 bad m/ servantskap og heldekkende servant, 1 greps servantbatteri, speilskap, dusj m/ hjørneinngang / dører i glass, 1 greps dusjbatteri m/ dusjgarnityr.

Vaskerom m/ wc / servant.

V.v.bereder type Altech.

Opplegg for for vaskemaskin.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Leilighet 7 A, slitt servantskap / fuktskadet og skadet speil over servant.

Lekkasje på avløp til servant på bad.

Dårlig avrenning på avløp.

Rørøpplagg med rør i rør system inkl. rørskap

Ventilasjon primæranlegg

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309

Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE

Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.

Opshaug AS

Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK

Telefon: 76 94 66 13



Ventilasjonsaggregat defekt.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Defekt ventilasjonsaggregat.

Funksjonsfeil på samtlige ventilasjonsaggregater.



Elektrisk primæranlegg

Tavle med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.

Annen fast innredning

Garderobeskap på soverom.

Utvendig lysarmatur

Tilsammen 4 utelamper.

Generell terrengbehandling

Skråenede terreng.

Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Terreng/støttemur

Støttemur av stablestein mot terreng.

Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Parkering

Rikelig med parkeringsplasser på eiendommen.

3.4.3 4-mannsbolig

Bygningsdata



Byggeår: 2014 Kilde: Ref. eiendomsverdi

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Sokkeletasje 11C	121	105	Vindfang, vaskerom m/ wc / servant, bad m/ dusj / wc / servant, hall / stue / kjøkken, 3 soverom, garderobe / bod. Dør fra stue ut til terrasse 14 m ² .
Sokkeletasje 11 D	92	80	Vindfang, vaskerom m/ wc / servant, bad m/ dusj / wc / servant, hall / stue / kjøkken, 3 soverom, garderobe / bod. Dør fra stue ut til terrasse 14 m ² .
Sokkeletasje	9	8	Felles bod ved inngangsparti.
1. etasje 11 A	121	105	Entre, vaskerom, stue / kjøkken, 2 soverom, bad m / dusj / wc / servant. Dør fra stue ut til veranda 15 m ² .
1. etasje 11 B	92	80	Entre, vaskerom, stue / kjøkken, 2 soverom, bad m / dusj / wc / servant. Dør fra stue ut til veranda 15 m ² .
1. etasje	7	6	Felles bod ved inngangsparti.
Sum bygning:	442	384	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Ingen krypkjeller.

Overbygd inngangsparti 1 etasje og sokkeletasje

11 D. Avstengt på takstdagen

Drenering

Grunnmurspapp og drenssslange

Grunn og fundamenter

Betong på fylling. Vortepapp på grunnmur.

Grunnmurskonstruksjon

Betong isoporforkaligsblokker.

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverkkvegger.

Fasader

Utvendige vegger m/ liggende panel.

Utvendige dører og vinduer

Fabrikkmalte ytterdører.

Verandadører m/ isolerglass.

Takkonstruksjon

Tretakkonstruksjon. Lett skrånede tak.

Taktekking

Taktekking med papp.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp på 1 side.

Beslag på tak mot takrenne.

Terrasser og balkonger

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309
Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE
Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



Sokkeletasje:
Dør fra stuer ut til terrasse.

1 etasje:
Dør fra stuer ut til veranda.

Glass metall rekkverk på veranda 1 etasje.

Etasjeskillere

Trebjelkelag.

Innvendige overflater gulv

Laminatparkett.

Fliser på gulv i bad, vaskerom og vindfang.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Fuktskade på laminatparkett i 1 stue / kjøkken.
Slitt laminatparkett.

Innvendige overflater vegg

Vegger malt, baderomsplater på vegger i bad. Vegger i vaskerom m/ malte flater.

Innvendige overflater himling

Himling med systemhimling og malte flater.

Nedforet himling m/ systemhimling og skråhimlinger.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Misfarge i himling i felles vindfang m/ systemhimling 11 A.

Innerveggskonstruksjon

Bindingsverkvegger.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige malte slette dører.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning type slette dører, underskap og overskap.
Ventilator, steikeovn integrert i underskap med koketopp nedfelt i benkeplate, integrert oppvaskmaskin, stålbeslag m/ 1 kum og avrenningsbrett nedfelt i benkeplate, 1-greps kjøkkenbatteri.

Leilighet 11 A.
Fuktskade på dekkside til kjøkkeninnredning.
Sårskade på kjøkkeninnredning.

Baderomsinnredning

Bad m/servantskap m/ 2 dører og heldekkende servant.
Speil over vask.

Piper/skorsteiner/ildsteder

Ingen av leilighetene har installert pipe / ildsted

Varme generelt

Varmekabel nedstøpt i gulv i bad og vindfang.

Delvis varmekabel i stue / kjøkken.

Sanitær primæranlegg

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309
Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE
Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



Bad m/ servantskap og heldekkende servant, 1 greps servantbatteri, speilskap, dusj m/ hjørneinngang / dører i glass, 1 greps dusjbatteri m/ dusjgarnityr.

1 bad m/ servantskap og heldekkende servant, 1 greps servantbatteri, speilskap. dusj m/ hjørneinngang / dører i glass, 1 greps dusjbatteri m/ dusjgarnityr.

Vaskerom m/ wc / servant.
V.v.bereder type Altech.
Opplegg for for vaskemaskin.

Rørøpplagg med rør i rør system inkl. rørskap

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjons aggregat defekt.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Defekt ventilasjonsaggregat.
Funksjonsfeil på samtlige ventilasjonsaggregater.

Elektrisk primæranlegg

Tavle med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.

Annen fast innredning

Garderobeskap på soverom.

Parkering

Rikelig med parkeringsplasser på tomta.

Generell terrengbehandling

Skrånede terreng.

Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Terreng/støttemur

Støttemur av stablestein mot terreng.

Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

3.4.4 6-mannsbolig

Bygningsdata



Byggeår: 2018 Kilde: Ref. eiendomsverdi

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Sokkeletasje 17 D	71	62	Vindfang, 2 soverom, stue / kjøkken, bad m/ dusj / wc / servant, vaskerom. Dør fra stue ut til terrasse 13 m ² .
Sokkeletasje 17 E	71	62	Vindfang, 1 soverom, stue / kjøkken, vaskerom, bad m/ dusj / wc / servant. Dør fra stue ut til terrasse 13 m ² .
Sokkeletasje 17 F	71	62	Vindfang, 2 soverom, stue / kjøkken, vaskerom, bad m/ dusj / wc / servant Dør fra stue ut til terrasse 13m ² .
1. etasje 17 A	71	62	Vindfang, stue / kjøkken, mellomgang / vaskerom, 2 soverom, bad m/ dusj / wc / servant. Leilighet 17 A. Dør fra stue ut til veranda 12 m ² . Liggende moderne rekkverk på veranda. I tillegg terrasse 9 m ² og levegg mot nabo.
1. etasje 17 B	71	62	Vindfang, stue / kjøkken, 1 soverom, vaskerom, bad m/ dusj / wc / servant. Dør fra stue ut til veranda 12 m ² . Liggende moderne rekkverk på veranda. Terrasse 9 m ² v/ inngangsparti
1. etasje 17 C	71	62	Vindfang, stue / kjøkken, bad m/ dusj / wc / servant, mellomgang / vaskerom, 2 soverom. Dør fra stue ut til veranda 12 m ² . Liggende moderne rekkverk på veranda. Terrasse 9 m ² v/ inngangsparti
Sum bygning:	426	372	

Konstruksjoner og innvendige forhold:**Bygning generelt**

Ingen krypkjeller.

Drenering

Grunnmurspapp og drens slange

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGENDE VEDLIKEHOLD:

Drenering må utbedres.

Grunn og fundamenter

Betong m/ isopor forskalingsblokker.

Grunnmurskonstruksjon

Betongforskalingblokker m/ vortepapp.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Manglende betongpuss mot isoporforskaling mot terreng.

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverkvegger.

Fasader

Utvendige vegger m/ liggende panel.

Utvendige dører og vinduer

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309
Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE
Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



Fabrikkmalt ytterdør.

Vinduer av 2-lags isolerglass.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Knust vindu i stue, skadet 1 vindu på soverom i leilighet 17 C etter storm.
Vinduer må justeres.

Ytterdør bør justeres leilighet 17 D.
Feil med dørlås til terrassedør 17 D.

Fuktskadet foring rundt stuevindu i leilighet 17 F og i 17 D.

Takkonstruksjon

Tretakkonstruksjon.

Taktekking

Papptekking.

Renner, nedløp og beslag

Stål takrenne / nedløp1 side.

Terrasser og balkonger

Sokkeletasje
Leilighet 17 D.
Dør fra stue ut til terrasse 13 m².

Leilighet 17 E.
Dør fra stue ut til terrasse 13 m².

Leilighet 17 F.
Dør fra stue ut til terrasse 13 m².

1 etasje 17
Leilighet 17 A.
Dør fra stue ut til veranda 12 m².
Liggende moderne rekkverk på veranda.

I tillegg terrasse 9 m² og levegg mot nabo.

Leilighet 17 B.
Dør fra stue ut til veranda 12 m².
Liggende moderne rekkverk på veranda.

I tillegg terrasse 9 m² og levegg mot nabo.

Leilighet 17 C.
Dør fra stue ut til veranda 12 m².
Liggende moderne rekkverk på veranda.

I tillegg terrasse 9 m² og levegg mot nabo.

Etasjeskillere

Trebjelkelag

Innvendige overflater gulv

Laminatparkett.

Fliser på gulv vindfang, bad og vaskerom.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Bad 17 A.
Løse fliser på gulv i bad.

Innvendige overflater vegg

Vegger med ferdigmalt huntonittplater, baderomspanel.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Registrert fuktighet i bakvegg i bad, vaskerom og 1 soverom, drenering må utbedres.

Innvendige overflater himling

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309

Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE

Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.

Opshaug AS

Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK

Telefon: 76 94 66 13



Himling m/ malte flater.

Innerveggskonstruksjon

Bindingsverk.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige malte fyllingsdører.

Skyvedør mellom vindfang og 1 soverom leilighet 17 D.

Leilighet 17 E har lamellgardiner i stuevindu.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning type slette dører, underskap og overskap.

Ventilator, steikeovn integrert i underskap med koketopp nedfelt i benkeplate, integrert oppvaskmaskin, stålbeslag m/ 1 kum og avrenningsbrett nedfelt i benkeplate, 1-greps kjøkkenbatteri.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

Slitt kjøkkeninnredning i leilighet 17 D.



Baderomsinnredning

Bad m/ servantskap m/ 2 dører og heldekkende servant.

Speil over vask.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:*

Servantskap på bad leilighet 17 D har løsnet fra vegg.



Piper/skorsteiner/ildsteder

Ingen av leilighetene har installert pipe / ildsted.

Varme generelt

Varmekabel i gulv i vindfang, bad, stue / kjøkken.

Sanitær primæranlegg

Bad m/ dusj / wc / servant, vaskerom m/ servant og toalett..

Vaskerom m/ v.v.bereder type Altech.

Opplegg for for vaskemaskin



Ventilasjon primæranlegg

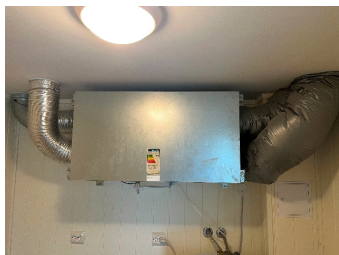
Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309
Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE
Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK
Telefon: 76 94 66 13



Ventilasjonsaggregat. Balansert ventilasjon.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:
Defekt ventiasjonsaggregat.
Funksjonsfeil på samtlige ventilasjonsaggregater.



Elektrisk primæranlegg

Tavle med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs.

Rør-opplegg

Rør i rørsystem og rør-skap.

Annen fast innredning

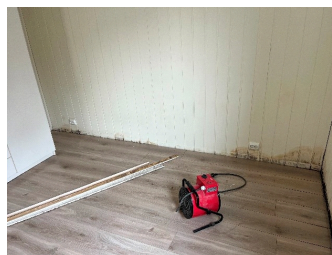
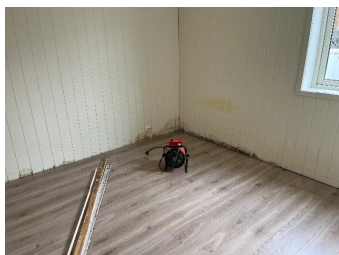
Garderobeskap i vindfang og på soverom 17 F.

Garderobeskap på 2 soverom 17 D.

Div. plissegardiner.

Innredet rom under terreng

Misfarge / svertesopp i utlektret vegg på 1 soverom i leilighet 17 D



Alarm

Brannvarslere. Brann pulverapparat.

Generell terrengbehandling

Skrånede terreng.

Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Terreng/støttemur

Støttemur av stablestein mot terreng.

Støttemur av gråstein i netting v/ inngangsparti til 17 D.

Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Utvendig belysning.

Tilsammen 6 utelamper.

Parkering.

Rikelig med parkering på eiendommen.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

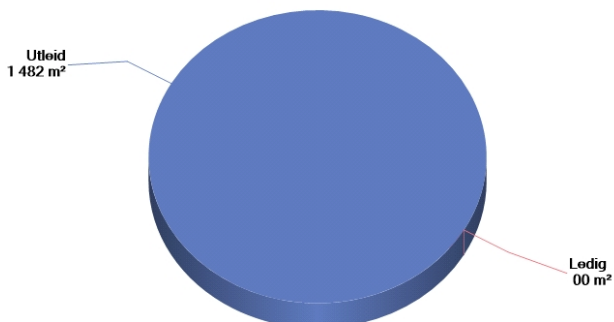
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
4-mannsbolig											
-11 stk leiligheter											
Lavangen kommune	1-sokkel	1030 m ²	1 526 220	1 482	5/2015	12/2035	100	1 500	1 545 000	1/2036	100
Sum:			1 526 220						1 545 000		
6-mannsbolig											
-6 leiligheter											
Private leietakere	1-sokkel	390 m ²	574 584	1 473	1/2026	12/2026	100	1 500	585 000	1/2027	100
-Leilighet											
Lavangen kommune	62	62 m ²	93 564	1 509	5/2015	12/2025	100	1 500	93 000	1/2026	100
Sum:			668 148						678 000		
Total:			2 194 368						2 223 000		

Bransjer/leiekontrakter:

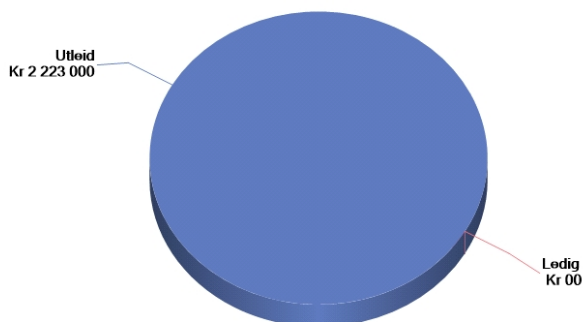
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
4-mannsbolig											
-Offentlig											
Lavangen kommune	1-sokkel	1030 m ²	1 526 220	1 482	5/2015	12/2035	100	1 500	1 545 000	1/2036	100
Sum:				1 526 220					1 545 000		
6-mannsbolig											
-Offentlig											
Lavangen kommune	62	62 m ²	93 564	1 509	5/2015	12/2025	100	1 500	93 000	1/2026	100
-Privat											
Private leietakere	1-sokkel	390 m ²	574 584	1 473	1/2026	12/2026	100	1 500	585 000	1/2027	100
Sum:			668 148						678 000		
Total:			2 194 368						2 223 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Takstobjektet har en god beliggenhet i etablert boligstrøk.

Leiepriser utleieobjekter

Markedsutsikter

Valgt ut fra beliggenhet, tilstand, attraktivitet og etterspørsel i markedet.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

Matrikkel: Gnr 68: Bnr 271, bnr 307, bnr 308, bnr 309

Kommune: 5415 LAVANGEN KOMMUNE

Adresse: Bjørkeveien 3,7,11, 17, 9357 TENNEVOLL

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.

Opshaug AS

Tore Hundsgate 7, 8514 NARVIK

Telefon: 76 94 66 13



4.4 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
11 stk leiligheter	1 030	1 482	1 526 220	1 030	1 500	1 545 000
6 leiligheter	390	1 473	574 584	390	1 500	585 000
Leilighet	62	1 509	93 564	62	1 500	93 000
Sum	1 482		2 194 368	1 482		2 223 000

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	2 223 000
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikringspremie	237 651
Kommunale avgifter.	343 650
Adm. kostnader	12 000
Vedlikeholdskostnader	140 160
	733 461
Eiendommens inntektsoverskudd	1 489 539

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 7 598,0 m²

Sum areal: 7 598,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 300 000

Verdi tomt: 2 300 000

5.2 Teknisk verdi

4-mannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 13 260 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 200 000

Sum teknisk verdi – 4-mannsbolig 10 060 000

4-mannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 13 260 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 200 000

Sum teknisk verdi – 4-mannsbolig 10 060 000

4-mannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 13 260 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 200 000

Sum teknisk verdi – 4-mannsbolig 10 060 000

6-mannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 12 780 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 800 000

Sum teknisk verdi – 6-mannsbolig 8 980 000

Sum teknisk verdi bygninger 39 160 000

5.3 Nettokapitalisering

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,00 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	10,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 489 539
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 489 539) når realrenten er 10,00%	14 895 390
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	14 895 390
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	14 900 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,00 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	10,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	733 461	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,00 %		År:	2026
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	5
Diskontert rente:	12,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	3,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	1 462 536	488 974			973 562	973 562
2027	2 270 347	748 130			1 522 216	1 359 122
2028	2 338 457	763 093			1 575 364	1 255 871
2029	2 408 611	778 355			1 630 256	1 160 384
2030	2 480 869	793 922			1 686 947	1 072 085
2031	2 555 295	809 800			1 745 495	990 441
2032	2 631 954	825 996			1 805 958	914 954
2033	2 710 913	842 516			1 868 396	845 168
2034	2 792 240	859 366			1 932 873	780 655
2035	2 876 007	876 554			1 999 453	721 023
2036	995 842	298 028			697 814	224 677
Nåverdi av resultat, sum:						10 297 942

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

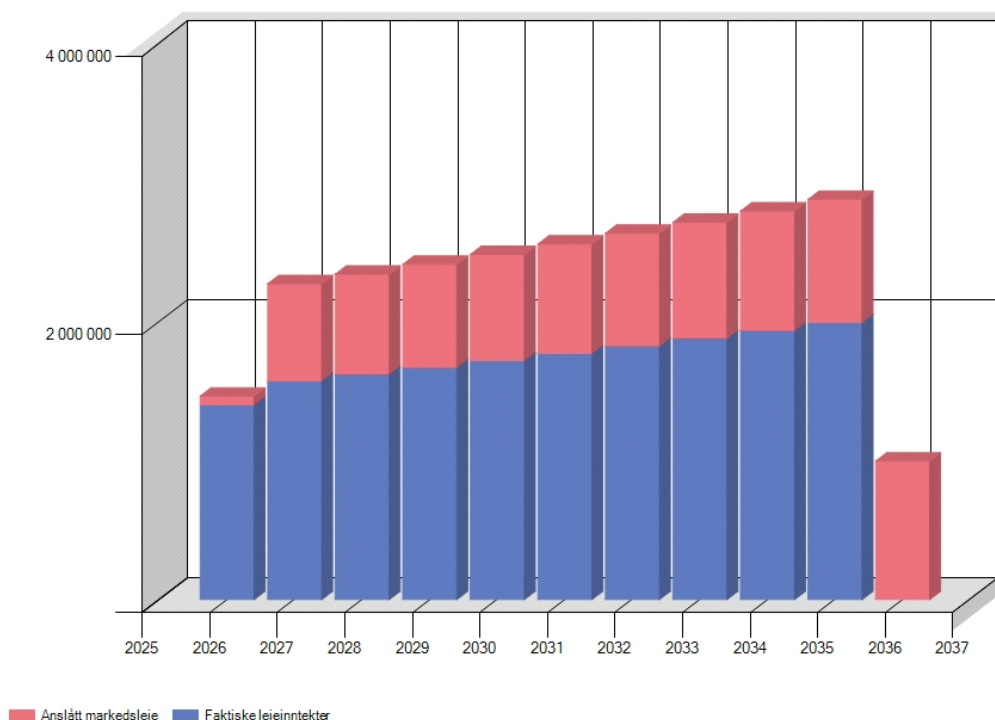
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	20 934 412
	6 740 321
10 297 942	17 038 263

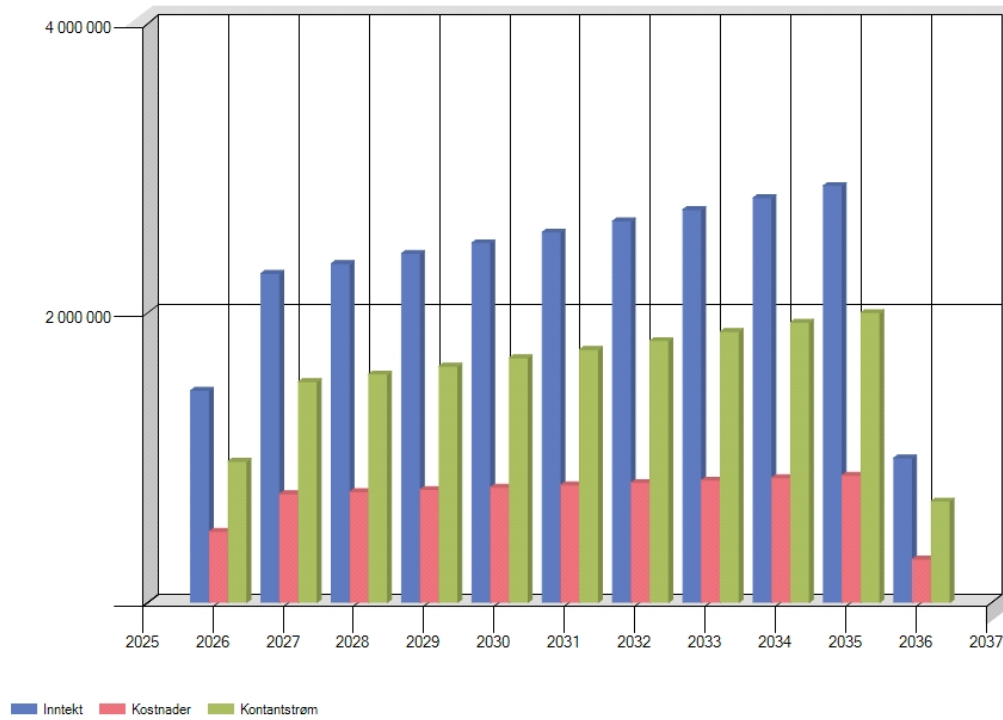
Korleksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korleksjoner):**10 297 942****17 038 263**

Leieinntekter og anslått markedsleie

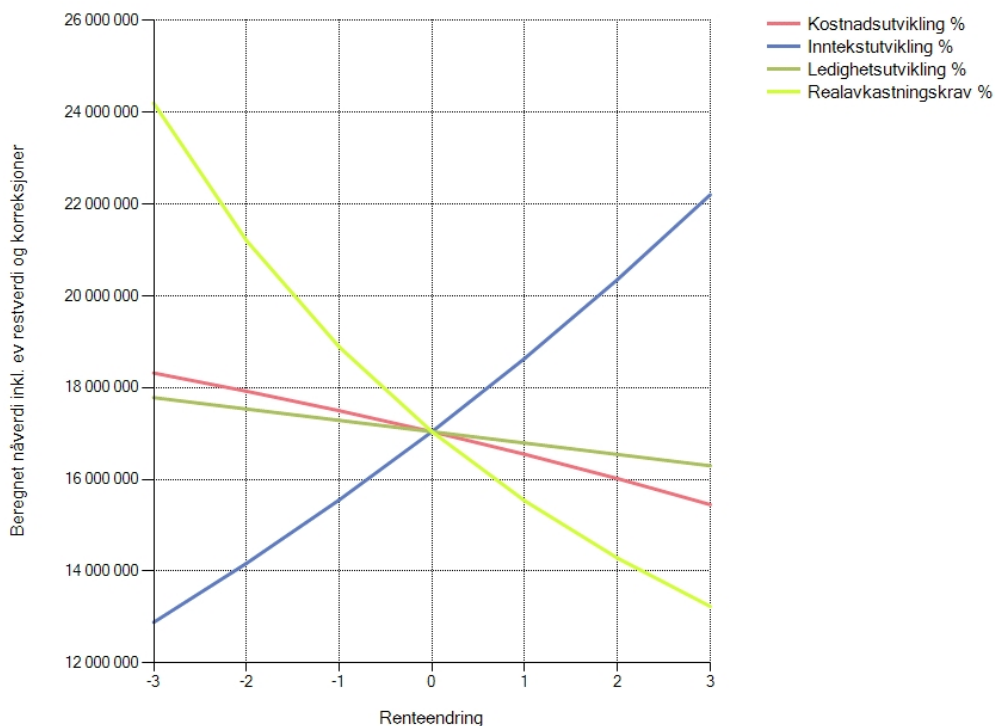




Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Følsomhetsdiagram



Bjørkeveien 3 A, 9357 TENNEVOLLAnnet (flere selveierleiligheter): 5518-68/307/0/0  Grunnkrets:  TennevollKommune:  Lavangen**⌵ Nøkkelfinfo**Selveier 2 091
tomt m²Antall
bygninger 1Totalt 480
BRA m²

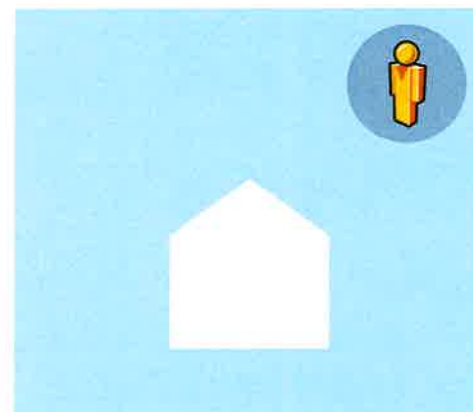
Fellesgjeldukjent

⌵ Energibruk Ukjent **⌵ Fysisk risiko** 

Overvann

⌵ Spesielle forhold

Konkurs, rettighet


Områdescore
Fra 0 - 20 Kommunescore
Fra 0 - 20 **⌵ Egenskaper****⌵ Hjemmelshavere** Lavangen
Boligselskap AsVerdihistorikk 

Fant ingen historikk for denne eiendommen

Adresser 

4

Kilde: Kartverket per 20.04.2026

Bjørkeveien 3 D, 9357 TENNEVOLL Bjørkeveien 3 A, 9357 TENNEVOLL Bjørkeveien 3 C, 9357 TENNEVOLL Bjørkeveien 3 B, 9357 TENNEVOLL Bygninger 

1

Kilde: Kartverket per 20.04.2026

**BYGNING**Annet småhus med flere boliger Bygningstype Annet småhus med flere
boliger

Godkjent dato

Igangsatt dato

09.07.2014

Bygningsstatus	merkereg brukstillatelse
Næringsgruppe	Bolig
Påbygg/tilbygg	
Antall etasjer	3
Antall boliger	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk
Oppvarming	
Antall bad	
Antall WC	

Bruksareal totalt	480 m ²
Primært bruksareal	480 m ²
Bruksareal bolig	480 m ²
Bruksareal annet	-
Bygningsnummer	300513033

Bruksenheter

4



Hjemmelshavere

1

Kilde: Kartverket per 21.04.2026



Lavangen Boligselskap As

[Se eiendommer](#)

[Se kunngjøringer](#)

Nessveien 43
9357 Tennevoll

Hjemmelshaver

1 / 1



Historikk

2



Eiendomsverdi^{AS}

©2000-2026 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Copyright © Eiendomsverdi ® 03.06.2014. Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

Bjørkeveien 7 B, 9357 TENNEVOLL

Annet (flere selveierleiligheter): 5518-68/308/0/0 Grunnkrets: Tennevoll

Kommune: Lavangen

≡ Nøkkelfinfo

Selveier 1 399
tomt m²

Antall
bygninger 1

Totalt 480
BRA m²

Fellesgjeldukjent

≡ Energibruk Ukjent



≡ Fysisk risiko



Overvann

≡ Spesielle forhold

Konkurs, rettighet

Områdescore
Fra 0 - 20

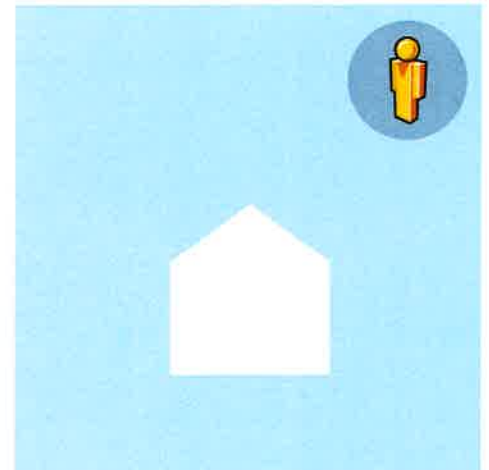


Kommunescore
Fra 0 - 20



≡ Egenskaper

Heis



≡ Hjemmelshavere 1



Lavangen
Boligselskap As

Verdihistorikk



Fant ingen historikk for denne eiendommen

Bygninger

1

Kilde: Kartverket per 23.04.2026



BYGNING

Annet småhus med flere boliger



Bygningstype	Annet småhus med flere boliger
Bygningsstatus	Midlertidig brukstillatelse
Næringsgruppe	Bolig
Påbygg/tilbygg	
Antall etasjer	3
Antall boliger	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk

Godkjent dato	-
Igangsatt dato	09.07.2014
Tatt i bruk dato	-
Bruksareal totalt	480 m ²
Primært bruksareal	480 m ²
Bruksareal bolig	480 m ²
Bruksareal annet	-
Bygningsnummer	300507414

Antall bad

Antall WC

Bruksenheter

4



Hjemmelshavere

1

Kilde: Kartverket per 24.04.2026



Lavangen Boligselskap As

[Se eiendommer](#)

[Se kunngjøringer](#)

Nessveien 43
9357 Tennevoll

Hjemmelshaver

1/1



Historikk

2



 Eiendomsverdi

©2000-2026 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Copyright © Eiendomsverdi ® 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

Bjørkeveien 11 A, 9357 TENNEVOLL

Annet (flere selveierleiligheter): 5518-68/309/0/0 ⓘ Grunnkrets: [Tennevoll](#)

Kommune: [Lavangen](#)

⌵ Nøkkelfinfo

Selveier 2 027
tomt m²

Antall
bygninger 1

Totalt 480
BRA m²

Fellesgjeldukjent

⌵ Energibruk Ukjent



⌵ Spesielle forhold

Konkurs, rettighet

Områdescore
Fra 0 - 20

2

Kommunescore
Fra 0 - 20

1

⌵ Egenskaper



⌵ Hjemmelshavere 1



Lavangen
Boligselskap As

Verdihistorikk



Fant ingen historikk for denne eiendommen

Bygninger

1

Kilde: Kartverket per 23.04.2026



BYGNING

Annet småhus med flere boliger

Bygningstype	Annet småhus med flere boliger
Bygningsstatus	Midlertidig brukstillatelse
Næringsgruppe	Bolig
Påbygg/tilbygg	
Antall etasjer	4
Antall boliger	
Vannforsyning	
Oppvarming	

Godkjent dato	-
Igangsatt dato	09.07.2014
Tatt i bruk dato	-
Bruksareal totalt	480 m ²
Primært bruksareal	480 m ²
Bruksareal bolig	480 m ²
Bruksareal annet	-
Bygningsnummer	300499342

Bruksenheter

4



Hjemmelshavere

1

Kilde: Kartverket per 24.04.2026



Lavangen Boligselskap As

[Se eiendommer](#)[Se kunngjøringer](#)Nessveien 43
9357 Tennevoll

Hjemmelshaver

1 / 1



Historikk

2

 Eiendomsverdi®

©2000-2026 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Copyright © Eiendomsverdi ® 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

Bjørkeveien 17 A, 9357 TENNEVOLL

Annet (flere selveierleiligheter): 5518-68/271/0/0 Grunnkrets: Tennevoll

Kommune: Lavangen

⌵ Nøkkelfinfo

Selveier 2 081
tomt m²

Antall
bygninger 1

Totalt 468
BRA m²

Fellesgjeldukjent

⌵ Energibruk Ukjent

⌵ Spesielle forhold

Konkurs, utleggsforretning,
rettighet

Områdescore

Fra 0 - 20

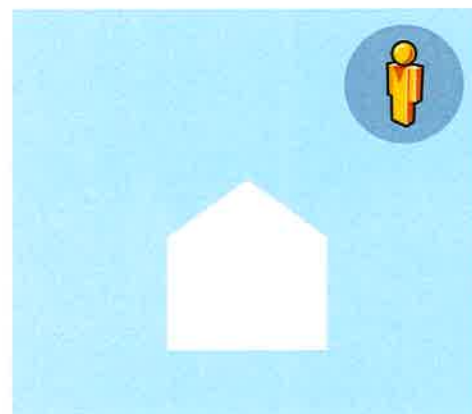
2

Kommunescore

Fra 0 - 20

1

⌵ Egenskaper



⌵ Hjemmelshavere 1



Lavangen
Boligselskap As

Verdihistorikk 2

VISER

Velg fra listen

SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste

	DATO	PRISANT	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	M ² PRIS
Tinglyst	10.04.2017	-	159 196	-	159 196	-
Tinglyst	25.09.2003	-	31 881	-	31 881	-

Adresser 6

Kilde: Kartverket per 23.04.2026

Bjørkeveien 17 A, 9357 TENNEVOLL

Bjørkeveien 17 B, 9357 TENNEVOLL

Bjørkeveien 17 D, 9357 TENNEVOLL

Bjørkeveien 17 C, 9357 TENNEVOLL

Bjørkeveien 17 E, 9357 TENNEVOLL

Bjørkeveien 17 F, 9357 TENNEVOLL

Barnehager 1 km radius

1

Barnefamilier i grunnkrets

37%

Egenskaper

Meter over havet

75 m

Avstand til vei

20 m

Solnedgang

kl 21:27

Bygninger

1

BYGNING

Annet småhus med flere boliger



Bygningstype	Annet småhus med flere boliger	Godkjent dato	30.05.2017
Bygningsstatus	Ferdigattest	Igangsatt dato	30.05.2017
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	468 m ²
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	468 m ²
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	468 m ²
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	-
Oppvarming	Elektrisk	Bygningsnummer	300698522
Antall bad			
Antall WC			

Bruksenheter

6

**BYGNING**

Annet småhus med flere boliger





Bjørkeveien 17 A, 9357 TENNEVOLL

Leilighet (i småhus) antatt utleie H0201/Bjørkeveien 17A/9357 Grunnkrets: Tennevoll

Kommune: Lavangen

Nøkkelinfo

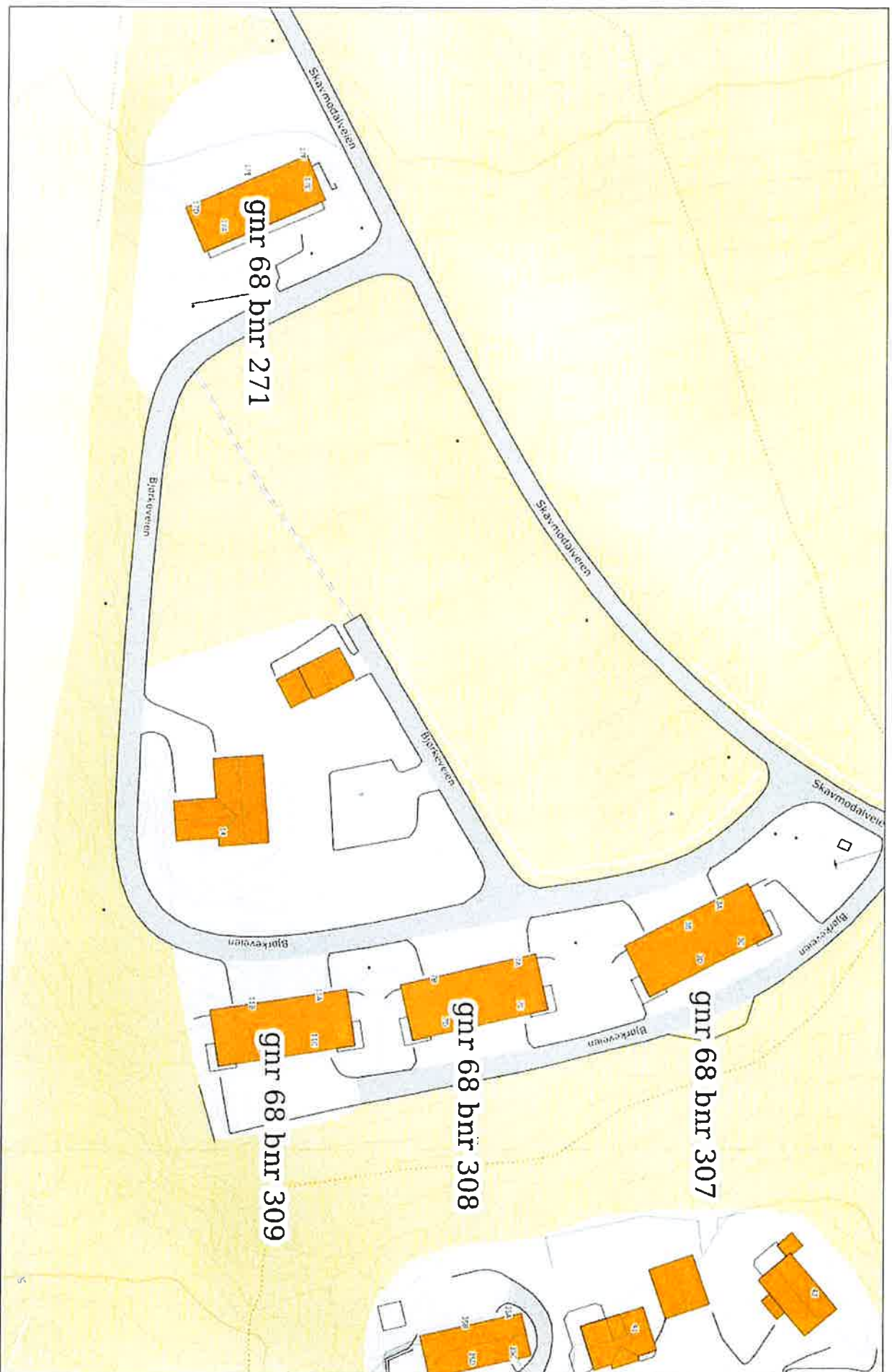
Byggeår	2018
Etasje	2
Bruksenhetsnummer	H0201
Etasjer	2
Antall rom	4
BRA	78 m ²

Energimerke

Områdescore 2 av 20	2
Kommunescore 1 av 20	1

Spesielle forhold

Egenskaper



Senterposisjon: 612818,92, 7628619,05
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 26.03.2026