



Eiendommens verdi

2.710.000 kr

Skardal

Heimdalveien 3
9360 Bardu

Gnr 13, bnr 16 i Bardu kommune, Troms fylke



www.norsklandbrukstakst.no

Medlem av:



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

SERTIFISERT TAKSTMANN

Kjell-Roar Espnes

Adresse Karlstadveien 936, 9322 Karlstad

Telefon 90128882

Epost kjell.espnes@hotmail.com

Oppdrag nr. 10

ANSVARLIG FORETAK

Landbrukstakst Troms

Telefon 90128882

Org.nr 921741073MVA

Nettside

Dato 10.04.2025

Forutsetninger

Rekvirent	Grete Heimdal
Sertifisert medlem av NLT	Kjell-Roar Espnes
Eiendommens navn	Skardal
Gnr/bnr	Gnr 13, bnr 16 i Bardu kommune, Troms fylke

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har bindinger til partene eller eiendommen. Oppdraget er utført etter NLT sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Dette rapportverktøyet tilhører Norsk Landbrukstakst, og benyttes kun av sertifiserte medlemmer med gyldig lisens.

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn, avhengig av eiendommens egenart.



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Gjennomgang av rapporten før bruk

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning, og bygger i stor grad på rekvirentens opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Takstmannen er ikke ansvarlig for mangelfulle opplysninger om feil og mangler som man ikke kunne ha oppdaget under befaringen av eiendommen. **Rekvirenten skal lese gjennom hele dokumentet før bruk/videreformidling, og innen rimelig tid gi skriftlig tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil/mangler som bør rettes opp.**

Verdsetting

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for fastsetting av eiendommens verdi etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettelsesprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdien, for eksempel kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettelsesprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele opp verdsettingen av en landbrukseiendom i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og deretter nytte den verdsettelsesmåten som passer best på de enkelte verdielementer. Heftelser i grunnboken er ikke vurdert med mindre det er beskrevet i takstrapporten.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en ren skjønnsmessig verdivurdering. Verdien det er kommet fram til bygger på egne vurderinger under befaring, opplysninger gitt under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstrapporten er i stor grad bygd på opplysninger fremlagt av oppdragsgiver/dens representant. Takstmannen er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord-og skogbruk" er benyttet som støtte for beregningene.

Takstrapporten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen. Verdien er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnnes å ha ved et fritt salg, etter vurdering av avkastning og normale priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M-3/2002, M-1/2021 med veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

Bygningenes tekniske tilstand

Bygningsbeskrivelsen er kun en generell beskrivelse. Det er ikke foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller og annen teknisk installasjon under befaringen, med mindre annet er oppgitt. Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ombygging/tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. Vurdering av eventuelle feil og skader krever fagkyndig inspeksjon. **Ønskes en nærmere kontroll av enkeltelementer eller tilstand, må det foretas kontroll av fagkyndige, med tilhørende tilstandsrapport.**

Arealmålinger

Verdsetting av landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av Landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes i hovedsak bruttoareal (BTA), bruksareal (BRA) eller andre arealbenevnelser benyttes der det er hensiktsmessig. Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdsetting av landbrukseiendommer med stor og varierende bygningsmasse. Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer kan derfor avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter og lignende. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha vesentlig betydning for eiendommens verdi.



NLT

Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent	Grete Heimdal	Tlf 48039970
	greteheimdal@gmail.com	
Oppdragets formål	Fastsette eiendommens verdi i forbindelse generasjonsskifte eller salg.	
Rapport er utarbeidet av	Kjell-Roar Espnes	Tlf 90128882
	kjell.espnes@hotmail.com	
Dato for befaring	25.03.2025	
Til stede ved befaringen	Kjell-Roar Espnes	Landbrukstakstmann
	Grete Heimdal	Datter av eier
	Vidar Heimdal	Sønn av eier

Landbrukstaksten er utført av takstmann med gyldig medlemskap og lisens i Norsk Landbrukstakst.

[Klikk her for mer informasjon](#)



NORSK
LANDBRUKSTAKST

Eiendommen;

Skardal

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse:
5520	13	16		Heimdalveien 3, Bardu

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5

Fulldyrket jord	5,8	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	3,8	Daa
Skog av svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog av høy bonitet	96,2	Daa
Skog av middels bonitet	62,7	Daa
Skog av lav bonitet	0,0	Daa
Uproduktiv skog	18,6	Daa
Myr	0,0	Daa
Åpen Jorddekt fastmark	72,3	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	3,2	Daa
Bebyggd, samfunn, vann, bre	3,0	Daa
Annet areal	0,0	Daa
SUM AREALER	265,6	Daa

Hjemmelshaver(e)

Andelsbrøk

Svanhild Heimdal (Død)	1/1
------------------------	-----

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere



Eiendomsbeskrivelser

Om eiendommen

Mindre landbrukseiendom som ligger fint til ved E6, ca 7km nord for Setermoen.
Gårdens bebyggelse består av våningshus med leilighet og garasje/redskapshus samt ei grillhytte.
Det ble opplyst under befaring at det var jaktrett for elg og fiskerett i Barduelva.

Infrastruktur

Vannforsyning	☒ Offentlig vannforsyning	☐ Privat vannforsyning	☐ Annet (se kommentar)
Avløp	☐ Offentlig avløpsnett	☒ Privat septiktank	☐ Annet (se kommentar)
Internett	☐ Innlagt fiberbredbånd	☐ Annen internettilgang	☐ Ingen internettilgang
Mobildekning	☒ God mobildekning	☐ Varierende/dårlig dekning	☐ Ingen mobildekning

Beliggenhet og arrondering

Gården ligger i Bardu kommune, avstand fra kommunesenteret er 7 km
Kort avstand til offentlig veg, sentrum, skole/barnehage, butikker o.l.

Velg eller skriv...

Skriv...

Konsesjon og odel

- | | |
|---|--|
| ☒ Eiendommen har et totalareal på mer enn 100 daa | ☐ Eiendommen har mer enn 500 daa produktiv skog |
| ☐ Eiendommen har mer enn 35 daa dyrket jord | ☒ Eiendommen er bebygd med helårsbolig |

Konsesjonsplikt

Kjøp av landbrukseiendom krever søknad om konsesjon i følge Konsesjonsloven ([Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. 2003](#)), med enkelte unntak. Dersom gården overdras innad i familien, må det leveres erklæring om konsesjonsfritak. Eiendommen kan pålegges boplikt etter [konsesjonslovens § 11](#). Ved fritt salg vil det kunne være priskontroll jf. [Konsesjonslovens §§ 1 og 9 a](#), samt rundskriv.

- | | |
|---|---|
| ☒ Eiendommen er konsesjonspliktig. Det må søkes konsesjon, det kan pålegges boplikt og det kan være priskontroll ved salg | ☐ Eiendommen er ikke konsesjonspliktig |
|---|---|

Odelsrett

I følge Odelslova ([Lov om odelsretten og åsetesretten, 1974](#)) er det odelsrett på gården dersom det er over 35 daa dyrket jord, eller det produktive skogarealet er over 500 daa. Videre må gården ha vært i familiens eie i mer enn 20 år. Som hovedregel er det eiers barn, barnebarn og søsken som har odelsrett, men reglene kan være kompliserte. Hvem som har odelsrett, og rekkefølgen av disse, kan det i noen tilfeller kreves faglig bistand for å finne ut av. Det er i taksten ikke tatt stilling til hvilke personer som har odelsrett.

- | | |
|---|---|
| ☐ Eiendommen er innenfor odelslovens virkeområde | ☒ Eiendommen er ikke innenfor odelslovens virkeområde |
|---|---|

Eventuell fraskrivelse av odelsrett eller løsningsrett ved overdragelse eller salg av eiendommen:

- | | |
|---|--|
| ☐ Det er ikke tatt stilling til fraskrivelse av odels- eller løsningsrett, eller fraskrivelse er ikke relevant for taksten | ☐ Eier bekrefter at kjente odelshavere har fraskrevet seg odels- eller løsningsrett |
|---|--|



Produksjon og næringsvirksomhet

Det er ingen selvstendig næringsvirksomhet på eiendommen i dag.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert heftelser i grunnboka. Disse er i hovedsak knyttet til (f.eks) veg, vann avløp osv. Det er antatt at heftelsene ikke har vesentlig betydning for eiendommens verdi, med mindre annet er beskrevet i takstrapporten. For fullstendig oversikt over eiendommens rettigheter og heftelser vises det til grunnboka. [Link til seeiendom.no](#)

Eiendommen er beheftet med boretts/føderåd

☐ Ja (se kommentar)

☒ Nei

Eiendommen er beheftet med forkjøpsrett e.l.

☐ Ja (se kommentar)

☒ Nei

Eiendommen har andre tinglyste heftelser som kan antas å ha betydning for eiendommens verdi.

☐ Ja (se kommentar)

☒ Nei

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan er eiendommen regulert til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift.

Kulturminner og vern

Det tas forbehold om vern eller verneplaner som det ikke er opplyst om ved befaringen. [Link til Nibio Kilden](#)
[Link til SEFRAK-registeret](#)

Flom, ras og skredfare

Det ble opplyst under befaring at det ikke var flom eller rasfare i området

Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ombygging/tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. For grundigere undersøkelser rundt risikoen knyttet til disse faktorene må det innhentes bistand fra faglig kvalifiserte aktører. [Link til NVE Aktsomhetskart](#)

Dyrket jord

Fulldyrket jord	5,8 Daa
Overflatedyrket jord	0,0 Daa
Innmarksbeite	3,8 Daa
Sum dyrket jord og beite	9,6 Daa

Hva benyttes jorda til i dag?

Leies jorda ut? Ja

Leies det inn tilleggsjord? Nei

Økologisk drift? Nei

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Nei

Beskrivelse av dyrket jord

Det fulldyrka arealet er på 5,8 daa og høstes i dag av et nærliggende gårdsbruk.

Jorda er i bra hevd og kapitalisert verdi er beregnet til kr.3700 per daa.

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Verdi kr. 3700 x 5,8 daa = kr. 21 460.

Innmarksbeite er på 3,8 daa, det ble under befaring opplyst at dette arealet er delvis gjengrodd og ikke i drift. Arealet er skjønnsmessig vurdert til en kapitalisert verdi på kr. 500 per daa, totalt kr.1 900.

Total verdi dyrka mark og beite kr. 23 360.

Verdier

Fulldyrket jord 5,8 Daa

21.460 kr

Overflatedyrket jord 0,0 Daa

Innmarksbeite 3,8 Daa

1.900 kr



NLT

Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite

23.360 kr

Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet	0,0 Daa
Skog med høy bonitet	96,2 Daa
Skog med middels bonitet	62,7 Daa
Skog med lav bonitet	0,0 Daa
Produktiv skog totalt	158,9 Daa
Utmark og annet areal	97,1 Daa

Beskrivelse av skog og utmark

Eiendommens skogsareal er på 158,9 daa og består i all hovedsak av lauvskog på jord av middels og høy bonitet. Det ble i 2023 hugd ca 600 m³ av en skogsentreprenør, dette er betalt men mye av virke ligger fortsatt i lunner på eiendommen. Det er igjen skog som vil dekke behovet for ved til eget bruk og eventuelt noe salg av ved. Gjenstående virke er beregnet til en kapitalisert verdi på kr. 15 000.

I tillegg kommer grunnverdi på skogsarealet som er satt til kr.100 per daa. totalt kr. 16 000.

Utmark og annet areal består av fastmark og uproduktiv skog, dette arealet er skønsmessig vurdert til en kapitalisert verdi på kr. 75 per daa totalt kr. 7 500 kr.

Innestående på skogfondskonto er kr. 1960.

Samla verdi av skog og utmark vil da være kr. 40 460.

Samlet verdi av skog og utmark

40.500 kr

Jakt og fiske

Det ble opplyst under befaring at eiendommen er med i elgvald noe som i 2024 ga et utbytte på kr.400.

Kapitalisert verdi med 4% rente vil gi en verdi på kr.10 000

Fiskerett i Barduelva er skønsmessigs vurdert til kr. 10 000



NLT

Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter

20.000 kr

Våningshus

Byggeår

1964

Tilbygd/ombygd

Ca.1970

Renovering/modernisering

2019-2022

Anvendelse i dag

Ubebodd våningshus



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

2.550.000 kr

Etasje	Romoversikt	BRA-I Internt areal		
Kjeller	Uinnredet kjeller	56		
Hovedetasje	Stue, kjøkken, bad, trapp til loft og kjeller, gang og mellomgang.	74		
2. etasje	4 soverom og gang.	56		
Leilighet	Stue, kjøkken, bad, gang og 1 soverom	35		
Kommentarer arealer:		Sum	221	0

Arealer er oppgitt på grunnlag av fremlagt tegning. Uinnredet himling er ikke medtatt.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

191292987

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard

Bygningen har en konstruksjon av bindingsverk hvor vegger er utvendig kledd med panel.

Grunnmur

Grunnmur av betong.

Sprekk i grunnmur, det ble opplyst at det skjedde i forbindelse med utgraving av kloakk.

Det er registrert noe vanninntrengning i kjeller ved store nedbørsmengder og snøsmelting.

Usikkert mtp om det er drenering.

Tak

Taket er tekt med metallplater. Taktekke er fra byggeår.

Kjeller

Uinnredet kjeller på opprinnelig del og krypkjeller under tilbygg. Tilgang til krypkjeller fra kjeller under hovedetasje.

Kjellergulv av betong, tak i kjeller er kledd med bord.

Kjøkken

Nytt kjøkken fra 2022 i hovedhus og leilighet.

Oppvarming.

Bygget varmes opp med varmepumpe i hovedhus og leilighet, vedovn og elektriske ovner.

Påkostninger

Det er i perioden 2019-2022 utført restaurering av hovedhus og leilighet. Det ble oppdaget mus i konstruksjonen noe som utløste en forsikringssak og i den forbindelse ble det utført et omfattende reparasjonsarbeid.(se vedlagte spesifikasjoner)

Det er i samme periode byttet vinduer og dører i 1 og 2 etasje på hovedhus, nye varmepumper og varmtvannsberedere i hovedhus og leilighet, ny loftstrapp i leilighet, installert lys på kaldloft samt ny ytterkledning på sørveggen av hovedhuset.

Vedlikehold og standard

Innvendige flater er dekket med plater i tak, mdf-plater og sponplater på vegg samt klikklaminat på gulv.

Eldre bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette. For grundigere beskrivelse av bygningens tilstand må det innhentes en tilstandsrapport.

Bilder

Bildetekst...

Andre bygninger

Annet bygg A

Garasje/Redskapshus

Byggeår:

1989

Tilbygd / Endret / Ombygget

Nytt taktekke i 2017

Arealer

Etasje	Rom
1	

BTA - Bruttoareal

144



SUM

144 m²

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

191292995

Garasje i bindingsverk hvor utvendige vegger kledd med panel. Bygget er oppført med ringmur og gulv av grus foruten 36m² av bygget som er isolert og har plateslåtte vegger og tak samt støpt plate med varmekabler. Denne delen brukes som verksted. Det er også et sagbruk i tilknyttet til bygget, det er opplyst at det er i bruksstand. Drives av 3 faset el motor. Årsmodell og type er ukjent. 4 porter. Bygget har en del renovering/vedlikeholdsbehov. Benyttes i dag som lager.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

70.000 kr

Andre bygninger

Annet bygg B

Grillhytte

Byggeår:

2009

Tilbygd/ombygd/renovert

Arealer

Etasje	Rom
1	

BTA - Bruttoareal

19

SUM

19 m²

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Grillhytte som ble kjøpt som byggesett i 2009 for kr. 28 500. Bygget er ikke befart da det var for mye snø. Det ble opplyst under øvrig befaring at bygget hadde en del vedlikeholdsbehov.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

10.000 kr



Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	23.360 kr
	Skog og utmarksressurser	40.500 kr
	Jakt og fiskerettigheter	20.000 kr

Bolighus	Våningshus	2.550.000 kr
-----------------	------------	--------------

Driftsbygninger

Andre bygninger	Garasje/Redskapshus	70.000 kr
	Grillhytte	10.000 kr

SUM Bygninger og verdikomponenter: 2.713.860 kr

Oppsummering av landbrukstaksten

Skardal

Skardal ligger fint plassert med 7 km til Setermoen og 15 km til Bardufoss.

Eiendommens bygninger består av våningshus som har en utleiedel med egen inngang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Dette er en faktor som også er tatt med i verdiberegningen av bygget. Forøvrig er huset nylig oppusset innvendig.

Utvendig tak og vegger er fra byggeår og her kan det påløpe utgifter på sikt til skifte av tak og utvendig kledning.

Det er også en garasje/redskapshus på gården, på dette bygget må det nok påregnes en del vedlikehold bla. bør portene skiftes.

I hagen ved våningshuset er det oppført en grillbu.

Det er skog nok igjen på eiendommen til eget bruk og muligens noe salg av ved.

Det er 5,7 da dyrka mark som i dag høstes av nærliggende bruk.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Eiendommens verdi

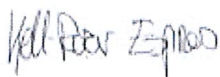
2.710.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur

Karlstad

10.04.2025



Kjell-Roar Espnes

Sertifisert takstmann i Norsk Landbrukstakst SA



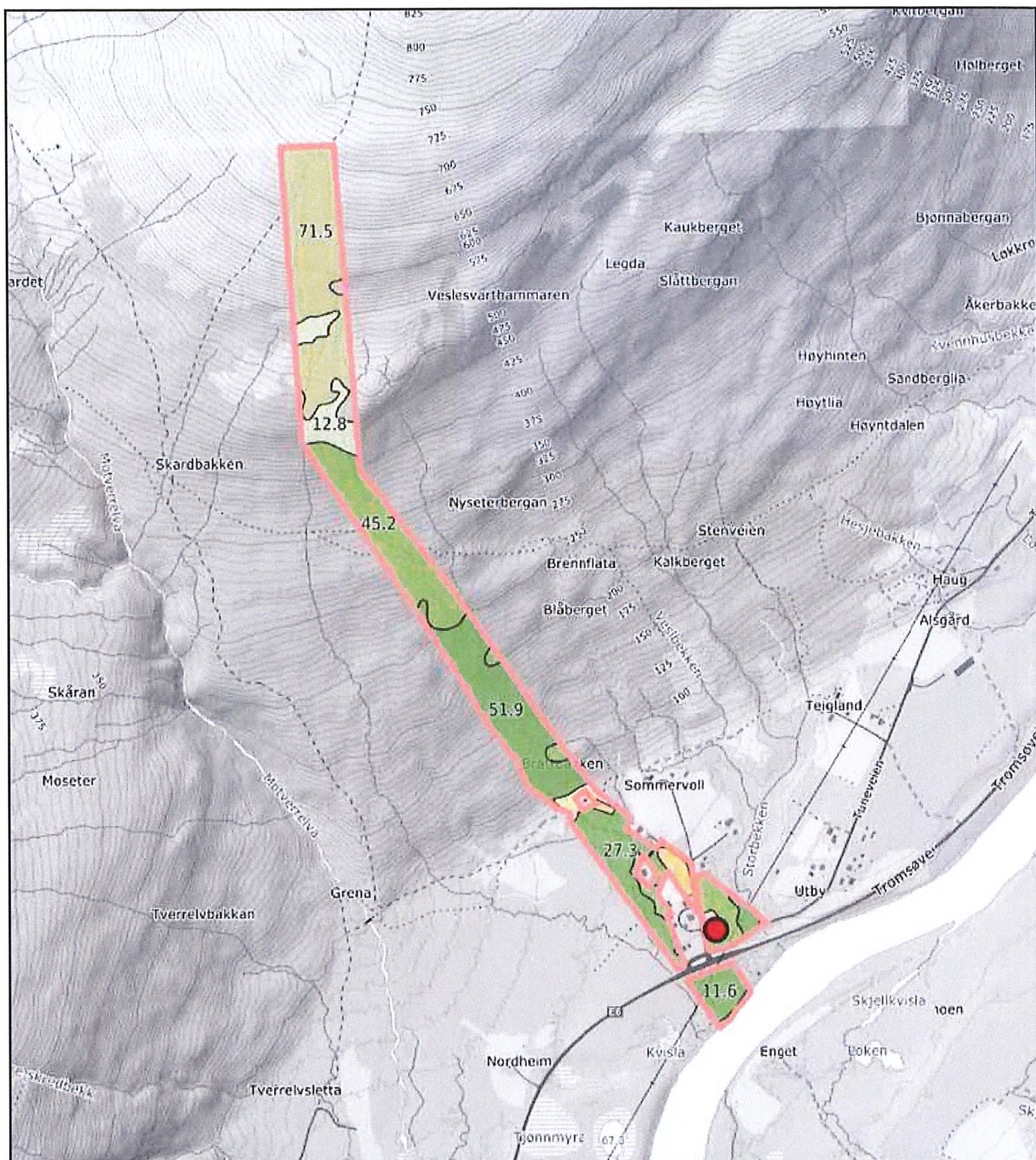
**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt	24.03.2025	Nibio gårdskart		☒
Grunnbokutskrift	24.03.2025	seeiendom.no		☒
Eier				☐
Forsikringspapir				☐
Skogbruksplan				☐
Utleieavtaler				☐
Kvotebrev				☐
Festeavtaler				☐
Reguleringsplan				☐
Kart fra NGU/NVE				☐
Tilstandsrapport				☐
Skadearbeid	24.03.2025			☒





0 100 200 300m

Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.03.2025 08:49

Eiendomsdata verifisert: 24.03.2025 08:45

GÅRDSKART 5520-13/16/0

Tilknyttede grunneiendommer:
13/16/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
S	Skog av særs høy bonitet
H	Skog av høy bonitet
M	Skog av middels bonitet
L	Skog av lav bonitet
i	Uproduktiv skog
1	Myr uten skog
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

5.8	
0.0	
3.8	9.6
0.0	
96.2	
62.7	
0.0	158.9
18.6	
0.0	
72.3	
3.2	94.1
3.0	
0.0	3.0
265.6	265.6

Skog-klassene kan også omfatte myr.

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

I nedsenket område (se skisse) er det ikke kjeller under, men ringmur.
Tilbudet omhandler riving av innvendige overflater alle yttervegger, inkl isolasjon, samt riving av alle innvendige overflater med unntak av gulv i hovedplan og loft.
Himling må rives.
Isolasjon i bjelkelag er mulig å komme til fra undersiden i begge etasjer.
De/ remont alle faste innredninger som kjøkkeninnredning og evt andre.

Her vil også all elektro bli revet og det må beregnes ny installasjon.
VVS, her må det kobles opp en del etter ferdigstilling.
Mesteparten av VVS er revet i leilighet, men i hoveddel gjenstår bad og kjøkken.

For å forenkle tilbud noe, så er alle mengder beregnet og summert i beskrivelse under.
Skisser ligger vedlagt og kan brukes for evt kontrollmål.

Mengder:

HOVEDPLAN.

- All isolasjon i yttervegger skal rives og byttes,
- Alle overflater vegg skal byttes, for tilbud brukes mdf plater,
- Baderoms-plater, våtrom rives og byttes.
- All himling skal skiftes,
- Vindusforinger og alt listverk byttes.
- All fast innredning må demonteres og monteres, inkl kjøkkeninnredning, bad etc.
- Bindingsverk skal ikke rives.
- Isolasjon i etasjeskiller skal fjernes og byttes,
- Plastfolie yttervegger.
- Noc riving i leilighetsdelen er utført, slik som yttervegger i stue, og skillevegger stue, gang og wc.
- Belegg gulv skal ikke tas med, med unntak av del uten kjeller og bad. Disser er angitt i tabellen.

Leilighetsdel hovedplan div tillegg.

I tillegg til nevnt ovenfor så skal det i utleiedelen av hovedplan, byttes kjøkkeninnredning og wc.

Innredning er kalkulert til kr 40 600,- eks mva. inkl montering. Brukes i tilbud.

Her er det også utført en del riving av plater og isolasjon av vegger tidligere, så rivingsposten på veggplater må reduseres med

Bytte spongulv/undergulv, 49 m2 (deler der det ikke er kjeller under.)

5 stk innerdører. Fyllingsdører, fabrikkmålt.

Mengdebeskrivelse Hovedplan	Mengde
Gulvbelegg, del uten kjeller, unntatt bad	49 m2
Belegg bad	5,8 m2
Isolasjon gulv, 200 mm, rives fra undersiden.	110 m2
Spon undergulv, i områder uten kjeller	49 m2
Panelhimling kjeller, riv og bytt.	50 m2
Himlingsplater, takess .	110 m2
Isolasjon etasjeskille mot loft, inkl nedforing, samt i leilighet, 148/200 mm	110 m2
Våtromsplater bad, fibo tresbo,	27 m2
Avretting badegulv,	5,8 m2
All innvendig platekledning, eks bad (fratrekk for allerede revet plater, 80 m2)	294 m2
Isolasjon yttervegg, inkl plastfolie (fratrekk allerede revet, 22 m2) 100 mm	148 m2
Isolasjon innervegger, Leilighet, (fratrekk riving, 25 m2) 70 mm	45 m2
Taklist, ferdigmalt hvit	140 m
Gulvlist, malt hvit	135 m
Dører, fylling fabrikkmalt, komplett (kun i leilighet)	5 stk
Karmlist	104 m
Nødvendig el, riving og montering.	RS UE
Rørlegger, demontering og remontering.	RS UE
Foring vindu og dører,	50 m

LOFT

På loftet er det utført en del riving tidligere. Det er alle yttervegger, samt himling. Noen deler av innervegger er ikke revet. Ca 70 m2 plater. Resterende riving gjenstår.

Mengdebeskrivelse loft	Mengder
Yttervegger, isolering og plastfolie	56 m2
Isolasjon himling,	43 m2
Platekledning alle vegger (fratrekk riving på 70 m2)	156 m2
Gulvlist	70 m
Taklist	75 m
Karmlist	67 m
Eiklist, feielist dør	10 m
Foringer vindu, 4 stk 11x12, pluss 1 stk 5x12.	
Div elektro	RS UE
Isolasjon, yttervegger	56 m2
Himling inkl skråhimling, takessplater	43 m2

Tlf: 952 51 195

www.sftakst.no

9050 Storsteinnes

E-post: sigbjorn@sftakst.no

Org. nr: 995198940

