

# LANDBRUKSTAKST

## Gildestad

**Skarsteinvegen 234, 6788 OLDEN**

Gnr 116: Bnr 1

4651 STRYN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Kristen Eikenæs**

Telefon: 911 25 734

E-post: [kr.eike@online.no](mailto:kr.eike@online.no)

**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

**Takstfirma Kristen Eikenæs AS**

Tinggata 3, 6783 STRYN

Telefon: 911 25 734

Organisasjonsnr: 916 626 177

Dato befaring: 29.11.2023

Utskriftsdato: 07.12.2023

Oppdrag nr: 2361



## Takstingeniørens rolle

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

## Oppdraget gjelder

Etter anmodning frå Terje Jostein Bjerkvik er underteikna uavhengig takstmann Kristen Eikenæs rekvirert til å verditaksere gnr 116 bnr 1 i Skarsteinsvegen 234 i Olden i Stryn kommune tilhøyrande Margun Gildestad Bjerkvik. Taksten skal nyttast som grunnlag for salg av egedomen.

## Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

## Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

## Verdisetting

Gardstunet ligg landlig og fint til i Skarsteinvegen 234 på Gildestad i område med spred busetnad. Avstand 3 km til bygdcenteret Olden med barnehage, barne- og ungdomsskule og butikkar og 22 km til forretnings- og kommunesenteret Stryn. I gardstunet er det oppført våningshus, garasje og fjøs. I beitet er et oppført kviefjøs. Gardstunet ligg 150 moh i nordaustvendt terreng med fin utsikt mot fjorden, nærområde og fjellheimen. Gardsdrifta er nedlagt og innmarka blir slått med beitepussar og elles nytta som beite. Elles er her tilhøyrande jaktrett i felles jaktvald, byggjeklar nausttomt og rett til oppføring av hytte ved Skarsteinsætra.

Med bakgrunn i egedomens størrelse er egedomen konsesjonspliktig.

**Markedsverdi:**

**Kr. 3 500 000**

STRYN, 07.12.2023

Kristen Eikenæs  
Telefon: 911 25 734

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Margun Gildestad Bjerkvik
<b>Takstingeniør:</b>	Kristen Eikenæs
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 20.11.2023. - Kristen Eikenæs. Takstingeniør MNT. Tlf. 911 25 734 - Margun Gildestad Bjerkvik. Eigar. Tlf. 977 83 319 - Terje Jostein Berkvik. Rekvirent. Tlf. 917 05 068 - Helge Bjerkvik. Son til eigar. Tlf. 414 18 497
	Befaringsdato: 29.11.2023. - Kristen Eikenæs. Tlf. 911 25 734 - Margun Gildestad Bjerkvik. Tlf. 977 83 319

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Gildestad
<b>Eier:</b>	Margun Gildestad Bjerkvik
<b>Hjemmelovergang:</b>	13.08.2007 Type: Familieoverdragelse
<b>Beliggenhet:</b>	Gardstunet ligg landlig og fint til i Skarsteinvegen 234 på Gildestad i område med spred busetnad. Avstand 3 km til bygdsenteret Olden med barnehage, barne- og ungdomsskule og butikkar og 22 km til forretnings- og kommunesenteret Stryn.
<b>Bebyggelsen:</b>	I gardstunet er det oppført våningshus, garasje og fjøs. I beitet er et oppført kviefjøs. Gardstunet ligg 150 moh.
<b>Standard:</b>	Viser til beskrivelsen av dei ulike bygningane.
<b>Regulering:</b>	Eigedomen er ikkje regulert.
<b>Adkomstvei:</b>	Adkomst frå offentlig veg med 170 m felles oppgrusa veg og 20 m privat oppgrusa veg fram til tunet.
<b>Tilknytning vann:</b>	Tilknytta Ytre Skarstein Vassverk, privat felles anlegg.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Avløp til eldre 2,5 m <sup>3</sup> sepiktank av betong med 2 kammer med overløp til grunnmasser. Ingen merknader iflg Norva24.
<b>Borett:</b>	Eigedomen skal seljast utan burett.
<b>Forkjøpsrett:</b>	Ingen tinglyst forkjøpsrett og her er ikkje odel på eigedomen.
<b>Heftelser:</b>	Taksten forutset at her er ingen verdireducerande hefter på eigedomen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4651 STRYN Gnr: 116 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Margun Gildestad Bjerkvik
Adresse:	Skarsteinvegen 234, 6788 OLDEN
Kommentar:	Skjøte er ikkje framlagt, opplysningar frå Seeiendom.no er innhenta.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Margun, Terje og Helge Bjerkvik		Opplysningar gitt på synfaringa	Innhentet		
Kommunekart.com		Regulerings- og situasjonskart	Innhentet		
Nibio.no		Gardskart og arealoversikt	Innhentet		
Seeiendom.no		Grunnboksinformasjon	Innhentet		
Norva24		Opplysningar om septiktanken	Innhentet		

## Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ukjent, ikkje framlagt.

## Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	daa	31,4
Innmarksbeite	daa	25,1
Skog av svært høy bonitet	daa	56,6
Skog av høy bonitet	daa	28,5
Skog av middels bonitet	daa	0,6
Uproduktiv skog	daa	0,7
Åpen jorddekt fastmark	daa	2,0
Åpen grunnlendt fastmark	daa	8,7
Bebyggd, vann, bre	daa	3,2
Skogsteig med felles grunn	daa	1,9
<b>Sum arealer:</b>	<b>daa</b>	<b>158,7</b>

## Kommentar

Alle areal ihht oppsett i Nibio.no samt med oppmåling i kart på skogsteig med felles grunn. Ikkje nærmare kontrollert av underteikna.

## Beskrivelser

### Beskrivelser

Eiendom	Eigedomen er eit lokalt tradisjonelt gardsbruk med tilhøyrande bygningar, jord, skog og rettigheter.
Produksjon	Gardsdrifta vart nedlagt i 2004 og her er ingen melkekvote.
Odel	Med grunnlag i framlagt arealoversikt vurderar underteikna det som at det ikkje er odelseigedom. Fulldyrka og overflatedyrka jord har areal under 35 dekar og produktivt skogsareal er mindre enn 500 dekar.
Kår	Taksten skal seljast utan kår- og burettar.
Fellesveier	Eigedomen har eigardel lik 8 % og del av felles vedlikehald på gardsvegen som går opp til Skarsteinssætra. Felles veg med gnr 116 bnr 2 frå gardstunet og opp til kviefjøsen.

## Bygninger på eiendommen

### Våningshuset

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1959 Kilde: Opplyst av eigar</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningbeskrivelse: Nyttå som bustadhus for familien til eigar.</p> <p>Modernisering (i 1995) Legging av ny takteking mot vest. Modernisering (i 2010) -2012 Skifting av dei fleste vindauger. Montert ny vedaomn. Oppussing og dels renovering av 1.etg. Montert nytt sikringskåp og i hovedsak oppgradering av el.installasjonen. Modernisering (i 2020) Skifting av mesteparten av ytterkledninga, legging av vindduk og utvendig etterisolering. Skifting av vindauger på loftet mot aust. Skifting av ytterdører i 1.etg. Modernisering (i 1990) Etablering av ny drenering. Montert utvendige forstøtningsmurar og utelys. Modernisering Elles er det utført normalt vedlikehald.</p>


Verdivurdering			
Verdi:	Våningshuset blir i taksten tillagt verdi i høve til eigedomens plassering, bygningens justerte tekniske verdi og husets bruksverdi.	Kr.	2 200 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
Loft	79	75 BRA. Etg.høgd 2,33 m til flat himling. Rom; Trapperom, 4 soverom, bad og stove.
1. etasje	105	96 BRA. Rom; Trapperom, soverom, stove, kjøkken og bad. Dør frå stova til aust- og sørvent terrasse på 21 m <sup>2</sup> .
Kjellar	87	75 BRA. Etg.høgd 2,2-2,3 m i vaskekjellar og kjellarstova, elles etg.høgd 2,2 m. Rom; Trapperom, vaskekjellar, wc-rom, kjellarstove og 2 boder.
Sum bygning:	271	

Kommentar areal
Bygningens areal er berekna med grunnlag i oppmåling til innvendige ytterveggjar utført med lasermålar og ihht målereglane.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshuset
<b>Bygning, generelt</b>
Viser til vedlagt tilstandsrapport på våningshuset.

### Garasjen

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1991 Kilde: Opplyst av eigar.</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningbeskrivelse: Nyttå som tradisjonell garasje og lagerplass.</p> <p>Modernisering Ingen spesielle arbeider etter byggeår.</p>

Verdivurdering			
Verdi:	Verdsatt som bruksverdi basert på justert teknisk verdi og påviste merknader.	Kr.	400 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	51	49 BRA, etg.høgd 2,7 m til bjelke og 3,55 m til undergurt. Rom; Garasjerom.
Kjeller	16	14 BRA, etg.høgd 2,5 m. Rom; Bod.
Sum bygning:	67	

Kommentar areal
Bygningens areal er berekna med grunnlag i oppmåling til innvendige ytterveggar utført med lasermålar og ihht måleregiane.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasjen
<b>Bygning, generelt</b> <p>Fundamentert med betongsåler. Golv på grunn av betong i 1.etg. Grunnmur av betong. Ytterveggar av 4" bindingsverk, ytterkledning med liggande enkeltfalsa trekledning. Saltakkonstruksjon med bærande sperrer. Taktekking av shingel mot undertak av taktrod kant-i-kant. Alu. takrenner og nedløpsrør. Etasjeskille av betong. 1.etg. med to manuelle portar med høgd 2,78 m og bredde 2,46 m og 2,78 m samt plassbygd ytterdør. U.etg. med plassbygd ytterdør med spaltepanel.</p> <p>1.etg.; Plassbygd arbeidsbenk, lys, el.kontakter og el.billadar. U.etg. Ei veggside med bærande betongsøyler og ståande spaltekledning mot spikerslag. Golv med trebord montert kant-i-kant. Lys og el.kontakter.</p> <p>Merknader utover naturleg elde og slitasje; Trematerialer er frå gardssag og er uhøvla. Flekkvis noko råteskade på deler av vindskider. Grus/stein mot underkant spaltekledning. Målingsslitt ytterkledning mot nord. Noko riss/sprekker i betonggolvet. Taktrod utan not og pinn.</p>

## Fjøsen

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1920 Kilde: Opplyst av eigar.</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningbeskrivelse: Tidlegare nytta som tradisjonell fjøs til melk- og kjøttproduksjon.</p> <p>Tilbygg (i 1946) Tilbygg Modernisering (i 1992) Legging av ny taktekking for mesteparten av yttertaket. Modernisering Elles er det utført enkelt vedlikehald.</p>

Verdivurdering			
Verdi:	Verdsatt som bruksverdi basert på justert teknisk verdi og påviste merknader.	Kr.	100 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
Grunnflate	200	Bygningens grunnflate i 1.etg.
3. etasje		Høglåve for deler av bygningen.
2. etasje		Låve. Etg.høgd ca 2,0-2,3 m.
1. etasje		Tidlegare melkerom, gang, 3 fjøsrom og bod. Etg.høgder ca 1,8-2,2 m.
Kjeller		Gjødselkjellar og hobbyrom m/etg.høgd 1,75-2,1 m under deler av bygningen.
Sum bygning:	200	

Kommentar areal
Oppmålt direkte frå kart, her kan vere noko avvik men som ikkje er betydning på bygningens verdi. Gjødselkjellaren er ikkje besikta.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fjøs
<p><b>Bygning, generelt</b></p> <p>Grunnmur i hovedsak av naturstein elles noko betong. Ytterveggar i treutførelse og dels som grindeverk, ytterkledning med ståande trekledning, betongvegg mot terreng. Yttertak med bærande sperrer som saltakkonstruksjon og skråtak. Taktekking i hovedsak av stålplater monterte i 1992, elles eldre type alu. alu.plater og noko shingel. Etasjeskille som betongdekke i fjøsrommet med renne til golvluke, elles bjelkelag med tregolv. Vindauger med 1-lags glastrer i trekarm. Plassbygde dører og portar i treutførelse, standard type gjødselport. Båsinredningar i stål- og treutførelse. Eldre el.installasjon. Vasstilførselen er fråkobla. 2 stk grassiloar i betongutførelse med størrelse 2,2x2,2 m og 3,2x2,2 m med høgd 6 m og en kreosotimpregnert silo med diameter 3 m og ukjent høgd.</p> <p>Merknader; Taktekkinga som er frå før 1992 er slitt. Betongvegg mot terreng med sprekker og er dels innpressa med dertil følgeskader. Noko råteskade på deler av golvbjelkar. Fleire knuste glastrer. Deler av tregolvet er i dårleg stand. Eldre enkel standard og tiltak må utførast om bygningen skal nyttast til dyrehold.</p>

## Kviefjøs

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1800 Kilde: Opplyst av eigar.</p> <p>Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Tidlegare nytta som fjøs til beitande dyr.</p> <p>Modernisering (i 1998) Legging av ny taktekking og ny ytterkledning.</p>

Verdivurdering			
Verdi:	Verdsatt som bruksverdi basert på justert teknisk verdi og påviste merknader.	Kr.	20 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	30	Etg.høgd 3,1 m til møne.
Sum bygning:	30	

Kommentar areal
Oppmålt på plassen med lasermålar.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Kviefjøsen
Bygning, generelt
Fundamentert med såle og kneveggav av naturstein. Golv på grunn av betong med fall til utvendig luke. Ytterveggav av grindeverk, ytterkledning med ståande trekledning av lerk. Saltakkonstruksjon med bærande sperrer og rundsperrer. Taktekking med alu.plater. Plassbygd tredør som ytterdør.  Merknader; Sprekker i betonggolvet, elles naturleg elde og slitasje.

## Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs
Utendørs, generelt
I tunet er det opparbeidt hage med forstøtningsmurar, plen, noko beplåtning og belysning. Lokalt normale solforhold. Svært fin utsikt mot nærrområde, fjorden, Hoven og fjellheimen.



## Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
<b>Dyrket mark</b>	Fulldyrka jord; 31,4 dekar. Innmarksbeite; 25,1 dekar. Fulldyrka jord ligg i bratt nordaustvendt terreng samla i ein teig avdelt av tunet og kommunal veg. Arealet blir slått med beitepussar. Beitet er fordelt på to teigar og ligg i bratt nordaustvendt terreng. Verdsatt som kapitalisert stipulert leigeverdi og som normale dekarprisar for denne type areal.	120 000
<b>Skog</b>	Produktiv skog; 85,7 dekar. Skog med felles grunn; 1,9 dekar. Uproduktiv skog; 0,7 dekar. Skogen er fordelt på to teigar der eine teigen ligg i tilknytning til innmarka. Hovedteigen har i hovudsak god adkomst via felles skogsveg. Iflg eigar er her ca 300 m <sup>3</sup> hogstmoden gran, elles består skogen i hovesak av lauvskog og noko spredt gran.	70 000
<b>Havn/beite</b>	Eigedomen har beiterett og eigedomsrett i felles utmark.	10 000
<b>Jakt</b>	Eigedomen er del av Skarstein jaktfelt (vald nr 1449V0012, jaktfelt nr 4651J0059 og 4651J0060) med 13 grunneigarar. I 2023 var det 22 fellingsløyver, antall fellingsløyver er variabelt. Praktisert fordeling av 50 % til jegerane og 50 % fordelt på grunneigarane. Verdsatt som kapitalisert stipulert årleg leigeverdi.	70 000
<b>Gårdstun</b>	Bu- og tomteverdi og tomtetekniske installasjonar.	300 000
<b>Nausttomt</b>	Eigedomen har rett til oppføring av naust i felles naustområde NO4 som ligg ved fjorden på Skarstein. Arealet er opparbeidd med felles veg og parkeringsareal og byggjeklar tomt.	130 000
<b>Skarsteinsætra</b>	Iflg eigar har eigedom rett til oppføring av hytte ved frådelt hyttetomt rett nedanfor Skarsteinsætra, dokumentasjon frå fylkesmannen og geolog kan framleggast. Adkomst frå gardstunet med 1,65 km privat felles veg og deretter ca 60 m privat veg.	80 000
<b>Sum andre verdikomponenter:</b>		<b>780 000</b>

## Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
<b>Bygninger ol:</b>	Våningshuset	Kr.	2 200 000
	Garasjen	Kr.	400 000
	Fjøsen	Kr.	100 000
	Kviefjøsen	Kr.	20 000
	<b>Andre verdikomponenter:</b>	Dyrket mark	Kr.
	Skog	Kr.	70 000
	Havn/beite	Kr.	10 000
	Jakt	Kr.	70 000
	Gårdstun	Kr.	300 000
	Nausttomt	Kr.	130 000
	Skarsteinsætra	Kr.	80 000
<b>Samlet verdi:</b>		<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>