

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Austarheimsvegen 142, 4200 SAUDA

📖 SAUDA kommune

gnr/bnr 35/2

Markedsverdi

6 100 000



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 24.06.2025

Oppdragsnr.: 13488-1022

Referansenummer: HD2071

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Vår ref:



Gyldig rapport

24.06.2025

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.

Bjørsvik Takst&Eiendom AS



Rapportansvarlig

Anders Svantesvold

Uavhengig Takstingeniør

anders@bjorsviktakst.no
415 52 359

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Landbrukseiendom med nyere enebolig og garasje, eldre løe og en sanke/jakthytte på Brekkestølen samt eierskap i enkel sankehytte på Alkestølen. Det har ikke vært husdyrhold på gården på over 30, beiter og dyrket mark har vært leid bort. Tun med nyere bolighus, garasje og vinterhage.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	56,9	5 166	293 925
Skog	52,5	847	44 445
Uproduktig skog og utmark	717,0	200	143 400
Jakt og fiske			82 500
Andre verdier/rettigheter			20 000
Driftsbygninger			560 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			4 600 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			400 000
Eiendommens totale verdi			6 144 270



Mandat

I forbindelse med salg av eiendom er undertegnede spurt om å lage en landbrukstakst på gården. Undertegnede takstingeniør Anders Svantesvold har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen. Anders Svantesvold omtales senere som takstingeniør. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med et fritt salg og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.3.2025	09:00	11:00	Anders Svantesvold Øivind Paulsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	35	2	0	862090,9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austarheimsvegen 142

Hjemmelshaver

Paulsen Øivind

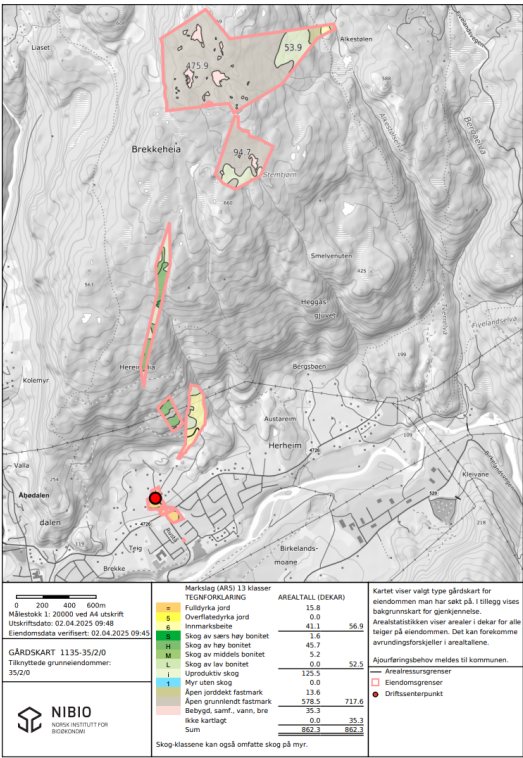
Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	Ikke oppgitt			3 600
Kommentar				
Bolig og garasje				

Arealgrunnlag



Infoblad hentet fra Gårdskart. 2.4.25

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen ligger i NLFR-område i henhold til kartlag fra Sauda kommune. Kartlag er hentet fra Kommunekart.mo

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med Våningshus, driftsbygning og garasjen i tunet, samt en frittliggende vinterhage like ved. Like sør for tunet står det en enkel garasje.
Det er også en en sankehytte/jakthytte som tilhører eiendommen på Brekkeheia og 50% eierskap til en enkel sankehytte på Alkestølen som ligger i Austarheimsdalen nord for tunet.

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 02.04.25 oppfyller eiendommen ikke dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mindre enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord. (vises i tabell) eller 500 daaproduktivt skogareal.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygget og samlet er større enn 100 daa.
Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. Konsesjon:

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Annet gårdsbruk leier både dyrket mark og beiteområde av eier. Det er opplyst av eier at det ikke er ikke tinglyst eller inngått skriftlig avtale om leie.

Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboksbladet er vedlagt i takst. utover normale heftelser er det registrert heftelser vedrørende kraftlinjer over eiendommen.

Kårrettigheter

Det er ikke opplyst om kårrettigheter på eiendommen

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☒ Ja ☐ Nei

Område nord for tun ligger i skrånet terreng og er i henhold til NVE og NGU sine kartlag innenfor et terreng med potensiell mulighet for stiensprang, snøras og ras.

Full oversikt via kartlag kan sees på Temakart hos NVE.no

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

-Det er registrert ruin av støl som er merket i sefrakregisteret med sefrakid: 1135-0402-016. Ruinene ligger i Herheimslia

Flom

☒ Ja ☐ Nei

Sørlig del av dyrket mark og sørlig vei ligger innenfor markert område hos NVE på flomutsatt ved 200års flom.

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☒ Ja ☐ Nei

Det er registrert flere naturtyper på eiendommen:

- På Alkestølen er det registrert Naturbeitemark

-På alkestølen og Brekkeheia er det registrert Boreal hai av Svært høy kvalitet.

-I herheimslia er det registrert sørlig slåttemyr

Full oversikt og informasjon kan innhentes fra Miljødirektoratet sine kartsystemer

Rødliste arter og nasjonalarter

☒ Ja ☐ Nei

Basert på opplysninger fra Gardskart.no er det registrert Granmis på kundens eiendom som er merket av i kart.

Andre forhold

☒ Ja ☐ Nei

Vann og avløp

☒ Ja ☐ Nei

Eier opplyser at det er kommunalt vann og avløp på eiendommen. Bolig er koblet til kommunalt nett med privat ledning.

Veilag/veirett

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er med i veilag på skogsvei som går gjennom eiendommen og flere andre oppover mot brekkeheia. Det er ikke fremvist dokumenter på veilag men det blir opplyst om at det er 8-10 eierer som er med i veilaget.

Tilkomstvei til tun driftes i samarbeid med naboer og brøyting o.l blir delt av naboene som benytter seg av veien.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger på Herheim i Sauda kommune. Tunet ligger like nord for Austarheimsvegen mens utmark og beitemerk strekker seg oppover utmarksområdet mot nord som heter Herheimslia og Brekkeheia. Eiendommen ligger omtrent 2 km fra Sauda sentrum, hvor kommunesenter, skole, svømmehall og butikker ligger.



Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l.)	20 000
Sum andre verdier/rettigheter	20 000

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	15,8 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	41,1 daa	56,9 daa
Skog av svært høy bonitet	1,6 daa	
Skog av høy bonitet	45,7 daa	
Skog av middels bonitet	5,2 daa	
Skog av lav bonitet		52,5 daa
Uproduktiv skog	125,5 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	13,6 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	578,5 daa	717,6 daa
Bebygdt, vann, bre	35,3 daa	
Ikke klassifisert		35,3 daa
Sum		862,3 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Tall er hentet fra Nibio Gardskart. Fysisk oppmåling på eiendommen er ikke utført.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Dyrka mark i nærhet til Driftssenter	15,8	Nei	50	510	8 058
Innmarksbeite	41,1	Nei	300	90	3 699
Sum jordbruksareal	56,9				11 757
				Verdi	293 925

Opplysningkilder, beskrivelse

Totalt er det registrert 15,8 da fulldyrka jord som er fordelt på 5 mindre teiger like rundt tunet. 4 teiger ligger på nordsiden av Austarheimsvegen mens en ligger på sørsiden.

Det er registrert 41,1 da innmarksbeite som ligger nordøst for tunet. Teigen har tilkomst via vei som er felles for flere naboer. Beitet er delvis inngjært.

Arealene holdes i drift og blir leid av annet gårdsbruk i Sauda som høster dyrket mark mens innmarksbeitet beites av sauer. Eier har lite kjennskap til drenering o.l da det har blitt leid bort i flere år. Det foreligger ikke leiekontrakt

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	717,0	Verdi pr. daa	200	Sum verdi	Kr. 143 400
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet	1,6	900	1 440		
Skog av høy bonitet	45,7	850	38 845		
Skog av middels bonitet	5,2	800	4 160		
Skog av lav bonitet	0,0	0	0		
Sum	52,5		44 445	Total produktiv skogverdi:	Kr. 44 445
Innestående skogfondkonto				Totalverdi skog og utmark:	Kr. 187 845

Opplysningskilder, beskrivelse

Det er ikke skogbruksplan eller andre registreringer av skogen i nyere tid. Skog og utmarksområdet blir derfor skjønnsmessig vurdert etter: Opplysninger fra eier, visuell befaring og innhentet informajsoon fra Nibio-Gårdskart og andre karttjensester. Skogen består av en blanding av lauv og barskog oppover herheimslia. Det er ikke blitt drevet aktivt skogbruk utover uttak av ved.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 3 300	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 82 500
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Ikke kjent med fiskekort, men jak i felles vald hvor kunde har en del . Kunde får tilbake kjøtt ved jakt og har ingen beregning på inntekter her. Verdi settes da til 4 kr pr daa.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Bolig

Byggeår

2018

Kommentar

Opplyst av kunde

Standard

Enebolig over en etasje. Ført opp med støpt plate på mark og øvrik byggverk i tre

Vedlikehold

Bolig er av nyere dato og fremstår som godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Enebolig fra 2018. Bygningen er ført opp med støpt plate på mark og øvrige konstruksjoner i tre. Det er utarbeidet tilstandsrapport på boligen og det henvises til denne for detaljert informasjon om bygget.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	165			165	39
SUM	165				39
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Stue/ kjøkken, Bad, Bad v/ soverom, Vaskerom, Walk-in closet, Entré		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Informasjon innhentet fra tilstandsrapport

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Informasjon innhentet fra tilstandsrapport

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Informasjon innhentet fra tilstandsrapport

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Lager

Byggeår

1920

Vedlikehold/rehab. år

1920

Kommentar

Antatt

Areal (BTA)

486

Kommentar til areal

Bta to etasjer

Standard

Eldre løe som består av fjøsdel og låve. Ikke vært dyrehold på 30 år. Benyttes i dag som lager og må gjennom betydelig oppgradering for å kunne benyttes til dyrehold . Ført opp med natursteinsmur før øvrig byggverk er i tre og deler av innvendig gulv i betong

Vedlikehold

Bygget er av eldre dato og har behov for vedlikehold

Beskrivelse

Driftsbygningen er ført med grunnmur/gulv i delvis natursteinsmur og betong før øvrig byggverk er satt opp som en stolpekonstruksjon og kledd utvendig med panel . Tak er tekket med stålplater og Eternitt.

Bygget består av en fjøsdel og en kjørebroløve hvor dekket er av tre. innvendig silo med Ø 3,2.

Bygget har ikke vært benyttet til husdyr på mange år og er heller ikke egnet til konvensjonelt dyrehold slik det står nå.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Hytte



Anvendelse

Jakt

Byggeår

1960

Kommentar

Antatt.

Areal (BTA)

11

Kommentar til areal

Grovt estimert ut i fra bilder. Undertegnede har ikke vært tilstede.

Standard

Hytte i enkel standard som tildiger har blitt benyttet til jakt, og sanking. Kunde har vist bilder av hytta

Vedlikehold

Fremstår i grei men enkel stand

Beskrivelse

Hytte som befinner seg på Brekkeheia. Denne er ikke blitt besiktiget men det er motatt bilder fra kunde. Enkel hytte/seter ført opp i treverk uten innlagt strøm eller vann. Vedovn til oppvarming.

Kunde opplyser at de eier 50% av en enkel sanke/jakthytte på Alkestølen. Det er ikke bilder av denne men er opplyst til enklere standard

Sidebygning



Anvendelse

Anneks

Byggeår

2021

Kommentar

Opplyst av eier

Areal (BTA)

15

Kommentar til areal

Hentet fra tilstandrapport

Standard

Vinterhage oppøfrt med støpt plate med fliser på gulv før øvrig byggverk er i tre. Kledd utvendig og innvendig med panel

Vedlikehold

Fremstår som godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Vinterhage i tilknytning til boligen. Ført opp med støpt plate av betong og belagt med fliser. Reisverk av tre som er kledd utvendig og innvendig med panel. Pultakskonstruksjon som er tekket med decra. Bygget har skyvedører i glass og metall i hele fronten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Antatt

Areal (BTA)

19

Kommentar til areal

Målt opp

Standard

Enkel garasje liggende et stykke fra tun. Ført opp med gulv av betomng og enkel reisverkskonstruksjon. Benyttes til lagring.

Vedlikehold

Bærer preg av aldrer og manglende vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje omtrent 80 meter fra boligen. Ført opp med støpt plater og en reisverkskonstruksjon før det er kledd utvendig med plater av stål. Vippeport fra 1970-1980 tallet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Ført opp med støpt gulv av betong før øvrig byggverk i tre. Metallport med elektrisk portåpner. Tak tekket med betongstein

Vedlikehold

Er av nyere dato og fremstår dermed som i god stand

Beskrivelse

Garasje like ved boligen ført opp med støpt isolert plate på mark før øvrig byggverk er i tre. Takstolskonstruksjon som er tekket med betongstein. Port med elektronisk åpner i front.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 100 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 250 000
Sum Teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	4 600 000

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning	4 000 000	2	1	100 000
Hytte	180 000	4	5	40 000
Sidebygning	180 000	9	9	150 000
Garasje	120 000	5	4	20 000
Garasje	300 000	9	9	250 000
*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	560 000

Markedsvurdering

Eiendom med nyere bolig, garasje og vinterhage som fremstår i svært god stand.. Eldre driftsbygning som har behov for betydelig oppgraderinger og begrenset ressursgrunnlag for høsting av for gjør at konvensjonell drift med husdyr begrenser seg. Men muligheter for noe drift da det er både innmarksbeite og utmarksbeite som kan benyttes.

Eiendommen ligger 2 km fra Sauda sentrum med de fleste fasiliteter som skole, basseng butikker og barnehage.

Eiendommen blir vurdert ut i fra bygninger, beliggenhet, driftsgrunnlag og avkastning. Det er lite tilsvarende eiendommer for salg i området og verdisetting er basert på beste skjønn. Eksakt pris blir vurdert av markedet.

Kr 6 100 000

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Andre bilder



Bilde av bolig



Innvendig låv



Drone