

LANDBRUKSTAKST

Landbruk

Eggjavegen 51, 6863 LEIKANGER

Gnr 208: Bnr 1 m.fl.

4640 SOGNDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Ole Johnny Lerheim

Telefon: 995 57 234

E-post: byggmesterlerheim@gmail.com

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Lerheim Takst AS

Øyragerendi 269, 6858 FARDAL

Telefon: 995 57 234

Organisasjonsnr: 932 956 667



Dato befarng: 05.10.2023

Utskriftsdato: 12.02.2024

Oppdrag nr: 68



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.

Oppdraget gjelder

Oppdraget gjeld verdivurdering av landbrukseiendom for salg. Våningshuset er vurdert til å vera eit totalreoveringsobjekt, og huset må gjennom omfattande rehabilitering og ombygging for å nå opp til dagens standard. Då huset er gammalt og av eldre standard må ein rekne med å gjera noko med alt, og det er av den grunn ikkje utarbeida tilstandsrapport for våningshuset.

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. Heftelsesmerknader 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

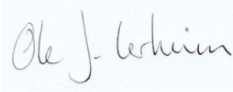
Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling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

Verdisetting

Marknadsverdien er basert på ei samla vurdering av eiegenomen.

Markedsverdi: **Kr. 1 400 000**

FARDAL, 12.02.2024



Ole Johnny Lerheim
Telefon: 995 57 234

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jens Tore Eggum
Takstingeniør:	Ole Johnny Lerheim
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.10.2023. - Ole Johnny Lerheim. Tlf. 995 57 234 - Eirik Garmann Eggum. Sønn av eigar.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbruk
Eier:	Jens Tore Eggum
Beliggenhet:	Eigedommen ligg på Eggja på Leikanger i Sogndal kommune. Tunet ligg omlag 300 moh og det er omlag 8 kilometer til sentrum på Hermansverk. Eigedommen ligg i grensa med utmarka i solvende skrånningar og det er flott utsikt.
Konsesjonsplikt:	Eigedommen er over arealkrava som utløyser konsesjonsplikt, og det er konsesjon på eigedommen.
Kommuneplan:	Eigedommen ligg i LNFR-område i arealdelen av kommuneplanen for Sogndal kommune.
Adkomstvei:	Det er tikomst frå offentleg veg.
Tilknytning vann:	Det er ikkje innlagt vatn i bygningane på eigedommen. Det er borehol og tilgang på vatn på eigedommen.
Tilknytning avløp:	Det er ikkje innlagt avløp i bygningane på eigedommen.
Servitutter:	Sjå grunnboksutskrift.
Heftelser:	Sjå grunnboksutskrift.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4640 SOGNDAL Gnr: 208 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Jens Tore Eggum
Adresse:	Eggjavegen 51
Matrikkel:	Kommune: 4640 SOGNDAL Gnr: 168 Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Jens Tore Eggum
Adresse:	Ingen registrert adresse. Ligg i området Berrføtlene ved Fjærlandsfjorden.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	08.02.2024		Innhentet	3	Ja
NIBIO gardskart	08.02.2024				
Norgeskart/ seeiendom.no	08.02.2024				
Kommuneplan	08.02.2024				
Landbrukskontoret i Sogndal kommune	08.02.2024				
Minnepenn med div dokument og informasjon gitt av kunde	08.02.2024				

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	24,8
Overflatedyrket jord	daa	6,9
Innmarksbeite	daa	23,9
Skog av svært høy bonitet	daa	183,5
Skog av høy bonitet	daa	204,6
Skog av middels bonitet	daa	14,1
Uproduktiv skog	daa	79,5
Myr	daa	12,1
Åpen jorddekt fastmark	daa	0,2
Åpen grunnlendt fastmark	daa	19,1
Bebygd, vann, bre	daa	3,1
Ikke klassifisert	daa	3,6
Sum arealer:	daa	575,4

Kommentar

Areal og fordeling er henta NIBIO gardskart 08.01.24. Det vert opplyst at eigedommen har skogteigar i Romedalen og det kjem fram av eldre økonomisk kartverk. Desse er ikkje kartfesta som grunneigedom.

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Det har vore drift med dyrehald på garden for mange år sidan. Drifta vart lagt ned rundt 1968. Vart pakta vekk frå 1973 til 1977 og det var drive med kålproduksjon. Det også vore drive med diverse frukt og bær, men heller ikkje dette er av nyare dato. I dag vert garden halden i drift av ein grannegard som sler markene til grovfôr og nyttar beitemarkene til beite for sau.
Odel	Ut frå tilgjengeleg informasjon i gardskart har ikkje eigedommen store nok areal dyrka mark og overflate dyrka, eller store nok areal med produktiv skog til at der er odel på eigedommen.
Andre forhold	Det er registrert områder på garden med stor erosjonsrisiko (flatererosjon), det er også registrert område med risiko for drågerosjon. I gardskartet er det registrert fleire områder med god jordkvalitet. Teigen ved Fjærlandsfjorden har registrert vernskog. Det er registrert freda kulturminner på eigedommen. Det er registrert raudlista artar på og nær eigedommen. Deler av eigedommen ligg i det som vert rekna som verdifulle kulturlandskap.

Bygninger på eiendommen

Våningshus


Bygningsdata	
	Byggeår: 1900 Kilde: Usikkert byggeår. Huset er truleg frå 1800-talet. Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: Fritidsbustad

Verdivurdering			
Verdi:	Skjønnsmessig vurdert verdi.	Kr.	400 000
Bruksverdivurdering:	Våningshuset treng omfattande oppgradering for å fungere godt som heilårsbustad. Det fungerer slik det vert brukt no, sporadisk som fritidsbustad.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller		Ikkje oppmålt
1. etasje	104	GUA
Loft	92	GUA
Sum bygning:	196	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Bygning, generelt	
<p>Våningshuset er av eldre dato. Huset er oppført på murar av stein med tømmerkonstruksjon og sperretak. Utvendig er huset kledd med liggande bordkledning og taket er tekka med skiferstein. Det er gjort noko arbeid med isolering av tak og etasjeskille mot kjellar og det er skifta til meir moderne vindauger rundt 2005. Elles har ikkje huset moderne fasilitetar som bad eller innlagt vatn. Det er kjøken med enkel eldre innredning. Det elektriske anlegget er av enkel og eldre standard. Det er registrert spor etter treborande insekt i konstruksjonane, spor etter lekkasjar rundt piper og i tak på loftet og det er høg fuktigheit i kjellaren. Huset må påreknast store kostnader for å oppgraderast til dagens standard, og er å rekne som eit totalrenoveringsobjekt. Huset framstår som eit autentisk eldre gardshus og er SEFRAK-registrert.</p>	

Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1950 Kilde: Eigar opplyser Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: Lager

Verdivurdering			
Verdi:	Skjønnsmessig vurdert verdi.	Kr.	100 000
Bruksverdivurdering:	Driftsbygningen treng omfattende vedlikehold og oppgradering for å ha ein funksjon i moderne landbruk. Deler av bygningen er i bruk som lager og fungerer til bruket.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller		Ikkje oppmålt
1. etasje	182	
2. etasje	182	
Kjørebros		Ikkje oppmålt
Sum bygning:	364	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning	
Bygning, generelt	
Driftsbygning av eldre dato. Bygningen er oppført på murar av stein og veggkonstruksjon i reisverk/bindingsverk. Taket er av sperrekonstruksjon. Utvendig er bygget kledd med bordkledning og taket er tekka med stålplater. Bygningen har køyrebru, høyloft og fjøs, kjellaren er ikkje inspisert. Utvendig del av køyrebru er demontert og fjerna av sikkerheitsomsyn. Driftsbygningen er i dårleg stand og det er registrert råteskader og spor etter treborande innsekt i konstruksjonane. Det må påreknast store kostnader for å oppgradera bygningen om den skal brukast til moderne landbruk.	

Stabbur

Bygningsdata	
	Byggeår: 1900 Kilde: Usikkert byggeår Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Lager

Verdivurdering			
Verdi:	Skjønnsmessig vurdert verdi.	Kr.	10 000
Bruksverdivurdering:	Stabburet er i dårleg stand og treng oppgradering og vedlikehold.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	30	Beregna areal
Sum bygning:	30	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur	
Bygning, generelt	
Stabbur i tømmerkonstruksjon fundamentert på søyler i tre. Taket manglar tekking på større deler. Stabburet treng vedlikehold og oppgradering, det er også SEFRAK-registrert. Stabburet er kun inspisert utvendig.	

Sæterhus

Bygningsdata



Byggeår: 1900 Kilde: Usikkert byggeår
Anvendelse/ enkel
bygningsbeskrivelse: Stølshus/fritidsbustad

Verdivurdering

Verdi:	Skjønnsmessig vurdert verdi.	Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Stølshuset verkar av gitte opplysningar å vera i brukbar stand. Det er enkel standard og truleg vedlikehaldsbehov.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje		
Sum bygning:	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sæterhus

Bygning, generelt

Stølshus på fjellstøl oppført i tømmerkonstruksjon på murar av stein. Tak truleg av sperrekonstruksjon. Utvendig er huset kledd med bordkledning og taket er tekka med stålplater. Det vert opplyst at det er skifta undertak og tekking på taket i nyare tid, rundt 2005. Stølshuset ser ut av bilder til å vera som eit eldre sel med skot og stova. Skotet vart renoverert rundt 1970. Det er ikkje gjort synfaring på stølen.

Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Utendørs, generelt

Eigedommen har direkte tilkomst frå offentleg veg. Tomta er skrånande og opparbeida med grasplen og diverse planter rundt husa. Det er parkering på plen.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter

Dyrket mark	Eigedommen har i underkant av 32 dekar fulldyrka og overflate dyrka mark. Marka ligg for det meste i skråningane rundt eigedommen med relativt god tilkomst. Markene ligg i solvendte skråningar og det vert dyrka gras og beita i periodar av eit nabobruk. Noko av markene har grodd att og treng rydding og vedlikehald. Eigedommen ligg rundt 300 moh, men det er forholdsvis gode klimatiske tilhøve og det vert opplyst at det tidlegare har vore dyrka frukt og grønnsaker på garden. For verdsetting av markene legg ein til grunn avkastningskrav på 300 kr per daa for normalt god jord og kapitaliseringsrente 4 prosent. Avrunda sum.	240 000
Skog	<p>På eigedommen er da ca 300 daa med skog av høg og sær s høg bonitet. Skogen er ein del av eit større utplantingsprosjekt som gjekk føre seg på tidleg 70-tal på Eggja og Kleppa områda, og ein kan anta at ein del av skogen er hogstmogen no eller i nær framtid. Det er ikkje opplyst at det er utført tynningsarbeid eller anna vedlikehald av skogen, og det er ikkje opparbeida infrastruktur til å ta ut skog i området. Om det skal hoggast lyt det byggast infrastruktur, noko som ber ein betydeleg kostnad.</p> <p>Om skogen får naudsynt pleie og vedlikehald og det vert opparbeida infrastruktur for utfraking av tømmer, kan ein truleg gjera nokre gode uttak av skog på eigedommen. Dette krev ein del tiltak som er kostbare og det er vanskeleg å rekna ut ein nøyaktig verdi på skogen. Den er av den grunn skjønnsmessig vurdert.</p> <p>Det vert også opplyst at eigedommen har skogteigar i Romedalen ved Fjærlandsfjorden. Her er det for det meste lauvskog og tilkomsten er kun med båt, so uttak av skog her er truleg meir kostbart enn eventuell inntekt.</p> <p>Det er også god tilgang til vedskog på eigedommen, med lettare tilkomst rundt tunet og i nærleiken av bygningane.</p> <p>Det vert opplyst at eigedommen ikkje har midlar i skogfondet.</p>	500 000
Jakt og fiske	<p>Eigedommen har jaktrettar i områda rundt garden og innover Fjærlandsfjorden ved Romøyri og Romedalen. Eggja høyrer under Leikanger storvald og det vert opplyst at det for tida er 700 daa per hjorteløyve. Det vil sei at garden har litt over eit halvt løyve i året i Eggja-området.</p> <p>Romøyri har ei tildeling på 500 daa per løyve og dersom ein går ut frå grunneigedommen 168/13 har garden eit løyve kvart 3. år.</p> <p>For enkelheits skuld reknar ein at garden har eit løyve i året. For å verdsetta løyvet legg ein til grunn kjøtpriis på 85 kr/kg for heile slakt, snittvekt 50 kg og kapitaliseringsrente på 4 prosent. Avrunda sum.</p>	100 000
Andre verdikomponenter	Naustomt nede ved Sognefjorden med tilkomst frå hovudvegen.	100 000
Sum andre verdikomponenter:		940 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	400 000
	Driftsbygning	Kr.	100 000
	Stabbur	Kr.	10 000
	Sæterhus	Kr.	50 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	240 000
	Skog	Kr.	500 000
	Jakt og fiske	Kr.	100 000
	Andre verdikomponenter	Kr.	100 000
Samlet verdi:		Kr.	1 500 000

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/1213690-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
29.12.2015 VEDERLAG: NOK 0
 EGGUM JENS TORE
 F.NR: 170651
 Rettet iht tgl1 § 18 29.12.2015. BB

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1941/652-2/54 **ERKLÆRING/AVTALE**
05.09.1941 Bestemmelse om bruksrett og / eller disposisjonsrett
 Rettighetshaver: Eggum Johan
 Til et rom
 Rettet iht tgl1 § 18, 29.12.2015 BB

1956/668-2/54 **HÅNDGIVELSESERKLÆRING**
09.07.1956 Rettighetshaver: Norwegian Talc AS
 Eneretten til utvinning av talk, kleberstein og lignende
 bergarter som finnes på bruket
 Rettet iht tgl1 § 18, 29.12.2015 BB

1990/2332-3/54 **FORKJØPSRETT**
31.08.1990 Rettighetshaver: Eggum Rune
 Rettet iht tgl1 § 18, 29.12.2015 BB

GRUNNDATA

2000/356-3/54 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
25.02.2000 Gnr 68 bnr 13 Balestrand kommune er nå gnr 168 bnr 13 i
 Sogndal kommune.
 Rettet iht tgl1 § 18 29.12.2015. BB

2020/1060788-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1420 GNR:168 BNR:13

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglygingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1990/2332-1/54 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
31.08.1990 VEDERLAG: NOK 0
 EGGUM JENS TORE
 F.NR: 170651

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1870/990023-1/54 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
17.10.1870

1887/990104-1/54 **UTSKIFTING**
21.03.1887

1937/17-1/54 **UTSKIFTING**
11.01.1937 utmark - Huke og Holum
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/584-2/54 **ERKLÆRING/AVTALE**
06.08.1941 Fredning av elv mot forurensing
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1941/652-1/54 **ERKLÆRING/AVTALE**
05.09.1941 BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
 RETTIGHETSHAVER: EGGUM JOHAN
 TIL ET ROM

1956/668-1/54 **HÅNDGIVELSESERKLÆRING**
09.07.1956 RETTIGHETSHAVER: NORWEGIAN TALC AS
 ENERETTEN TIL UTVINNING AV TALK, KLEBERSTEIN OG LIGNENDE
 BERGARTER SOM FINNES PÅ BRUKET

1970/1607-1/54 **JORDSKIFTE**
07.12.1970 Utmarka til gnr. 6, 7 og 8
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/2774-1/54 **JORDSKIFTE**
09.11.1978 Bestemmelse om veg på gnr. 8
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/228-1/54 **RETTSBOK**
31.01.1979 Grensegangssak Fosshagen - Fosse m.v.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/2727-1/54 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
02.11.1988 Vegvesenets betingelser vedtatt

1990/2332-2/54 **FORKJØPSRETT**
31.08.1990 RETTIGHETSHAVER: EGGUM RUNE

1992/775-1/54 **JORDSKIFTE**

Kommune: 4640 SOGNDAL
Gnr: 208 Bnr: 1

02.04.1992 om bygging av traktorvegar og opplagsplassar.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/428-1/54 **JORDSKIFTE**
04.03.1993 vedr. vegar på innmarka til Hamre ytre og indre
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/47950-1/200 **JORDSKIFTE**
19.01.2015 Sak:1410-2009-0009
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/103206-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
04.02.2015 RETTIGHETSHAVER: STATNETT SF
ORG.NR: 962 986 633
Gjelder erverv av rettigheter for bygging og drift av
420kV-ledningen Ørskog - Sogndal
Med flere bestemmelser

2016/23678-1/200 **JORDSKIFTE**
11.01.2016 1410-2014-0019 Fosshagen II
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

0/900766-1/54 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**

1968/901399-1/54 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
24.10.1968 Gnr. 8 bnr. 10

2000/356-2/54 **MÅLEBREV**
25.02.2000 fradeling av gnr. 68, bnr. 13, i Balestrand kommune
gnr 168 bnr 13 i Balestrand kommune er nå gnr 168 bnr 13
i Sogndal kommune

2020/230539-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1419 GNR:8 BNR:1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglygingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.