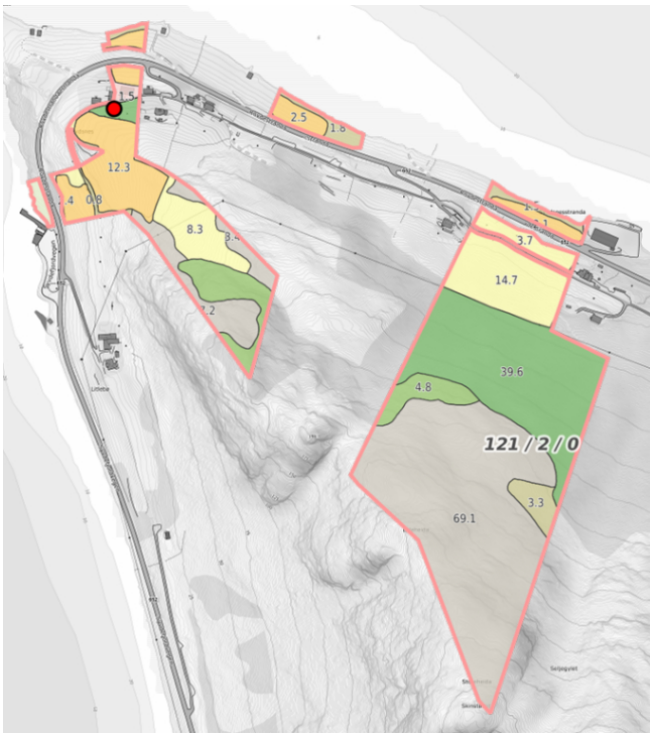
Verditakst for landbrukseiendom

Rovdestranda 47, 6141 ROVDE

VANYLVEN kommune

gnr/bnr 121/2

Markedsverdi
2 600 000



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21552-1302 **Referansenummer:** UR4274

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl Anders Bjørdal **Vår ref:**

Gyldig rapport
27.05.2026
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.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal
Uavhengig Takstingeniør
kab@storetind.no
957 34 278

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Landbrukseiendom på Syvdsnes i Vanylven med bolighus, eldre driftsbygning, samt ei hytte i terrenget ovenfor tunet. Tunet ligger i klynge med dei andre nabobruka, og det er etter området normalt gode sol- og utsynsforhold. Til Syvde er det i underkant av 12 km, til kommunesenteret Fiskå er det ca 25km. I Syvde er det barnehage og grunnskole 1.-10. trinn.

Eiendommens arealgrunnlag består av dyrka jord, spredd i mindre teiger rundt tunet, samt innmarksbeite. Det er ca 53 da produktiv skog og eiendommen har del i hjortejakt, organisert i fellesskap med naboer. Den dyrka jorda er per i dag delvis drive av naboer, dels brukt til beite, dels ute av drift.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	49,2	2 284	112 350
Skog	52,9	1 416	74 905
Uproduktiv skog og utmark	89,3	200	17 860
Jakt og fiske			57 143
Andre verdier/rettigheter			320 000
Driftsbygninger			370 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 000 000
Eiendommens totale verdi			**2 952 258**

Kommentar

Verdisetting, generelt:
Det vises til de enkelte avsnitta i rapporten for informasjon vedrørende verdisetting. '

Andre verdier/rettigheter:
I summen inngår bo- og tomteverdi(gårdstun), og verdi av naustmurer.

Driftsbygninger:
Se eget punkt for utfyllende informasjon. For de ulike bygga er basert på nedskrevet gjenskaffelsesverdi(nybyggkostnad fratrukket elde, slitasje, vedlikeholdsetterslep, forskriftsendringer etc, skjønn og egnethet). Bygningene er gitt en skjønnsmessig tallvurdering på vedlikeholdsstatus og status for egnethet for å komme frem til nedskrevet gjenskaffelsesverdi. Enkelte ganger må driftsrelevans nedjusteres, selv om bygninga er i bruk til formålet, dette kan for eksempel være på grunn av at utvikling i denne type bygg går fremover, at størrelsen ikke er tilpassa formålet eller at bygningsverdien må nedjusteres for å tilpasses det som takstmann etter beste skjønn mener bygningen kan verdsettes til, innenfor retningslinjene for konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Beregningene er å anse som retningsgivende for fastsetting av denne delverdi av eiendommen, og vil kunne fravike fra faktiske forhold på eiendommen.

Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen:
Nedskrevet gjenskaffelsesverdi er lagt til grunn for bolighuset.

Mandat

Undertegnede takstingeniør Karl Anders Bjørdal har fått i oppdrag av rekvirent Petra Van Schaick å verdsette landbrukseiendommen "Søvdsnes" gnr/bnr 121/2 i Vanylven kommune. Karl Anders Bjørdal omtales senere som takstingeniør.

Takstoppdraget er rekvirert i forbindelse med planlagt salg i det åpne markedet. I tillegg til verditakst landbruk, er det utarbeida tilstandsrapport bolig(se egen rapport). Rapportene sees i sammenheng med hverandre. I taksten er de enkelte delene og verdielementa av eiendommen verdisett ut fra en helhetsvurdering, der hovedprinsipp i konsesjonslova, tilhørende rundskriv (M-3/2002 og M1/2021) og takstmannens skjønn er lagt til grunn. Taksten gir en samlet vurdering, basert på en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Taksten inkluderer ikke verdi av eventuelt driftsløsøre, for/varelager, buskap etc. som måtte være på eiendommen befaringsdagen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
08.5.2026	09:30	15:00	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
			Petra Van Schaick	Rekvirent
			Venise Vintges	

Matrikkeldata

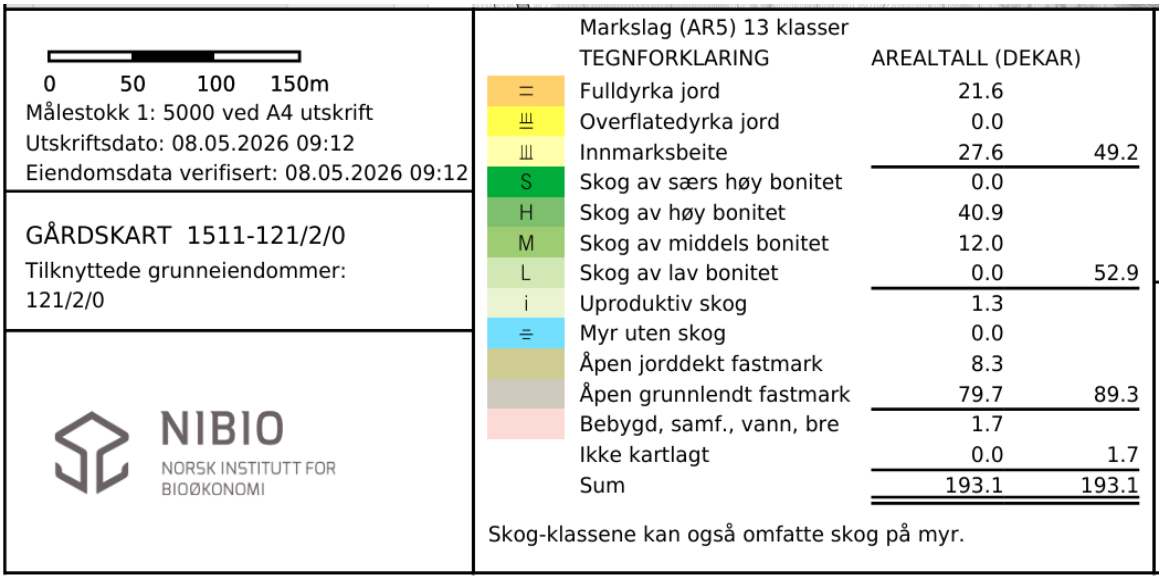
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	121	2	0	192863,6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rovdestranda 47

Hjemmelshaver
Van Schaick Petra

Kommentar
Eiendomsarealet i gårdskart.nibio.no opplyser om 193,1 da.

Arealgrunnlag



Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	21.6	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	27.6	49.2
Skog av særs høy bonitet	0.0	
Skog av høy bonitet	40.9	
Skog av middels bonitet	12.0	
Skog av lav bonitet	0.0	52.9
Uproduktiv skog	1.3	
Myr uten skog	0.0	
Åpen jorddekt fastmark	8.3	
Åpen grunnlendt fastmark	79.7	89.3
Bebygd, samf., vann, bre	1.7	
Ikke kartlagt	0.0	1.7
Sum	193.1	193.1

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF(Landbruk, natur, friluftslivsområder)/LNF-R(reindrift) eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, med andre ord at eiendommen skal være en landbrukseiendom.

Eiendommen "Søvdsnes" med gnr./bnr. 121/2 ligger i dagens arealdel i kommuneplan i LNF- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – og er en landbrukseiendom.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Eiendommen oppfyller ikke arealkravet til odelslovens §2, da den har under (eller lik) 35 dekar dyrka- eller overflatedyrka jord, og et produktivt skogareal under(eller lik) 500 dekar.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd 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 det ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

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.

Ut fra opplysninger på Vanylven kommune sine hjemmesider, blir det i denne kommunen krevd 5 års boplikt, som et vilkår etter §11 i konsesjonslova, også for eiendommer med mindre enn 35 da dyrka jord.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse 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

Jorda blir per i dag drive dels av en bekjent og dels av en nabo, og det er per i dag ingen jordleie. Det er ikke opplyst om avtaler knytt til drift av jorda, utover at en ny eier i følge dagens eier, er fristilt til å disponere jorda selv.

Kommentar til grunnboksbladet

I grunnboksinformasjonen finnes det flere tinglyste dokument, mange av disse gjelder eldre jordskifter, bestemmelser om veier, gjerde, vannrett, rett til brensel etc. En kjøper/långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i grunnbøkene og samtlige tinglyste heftelser.

Taksten forutsetter at det ikke er vesentlig verdireduserende heftelser på eiendommen.

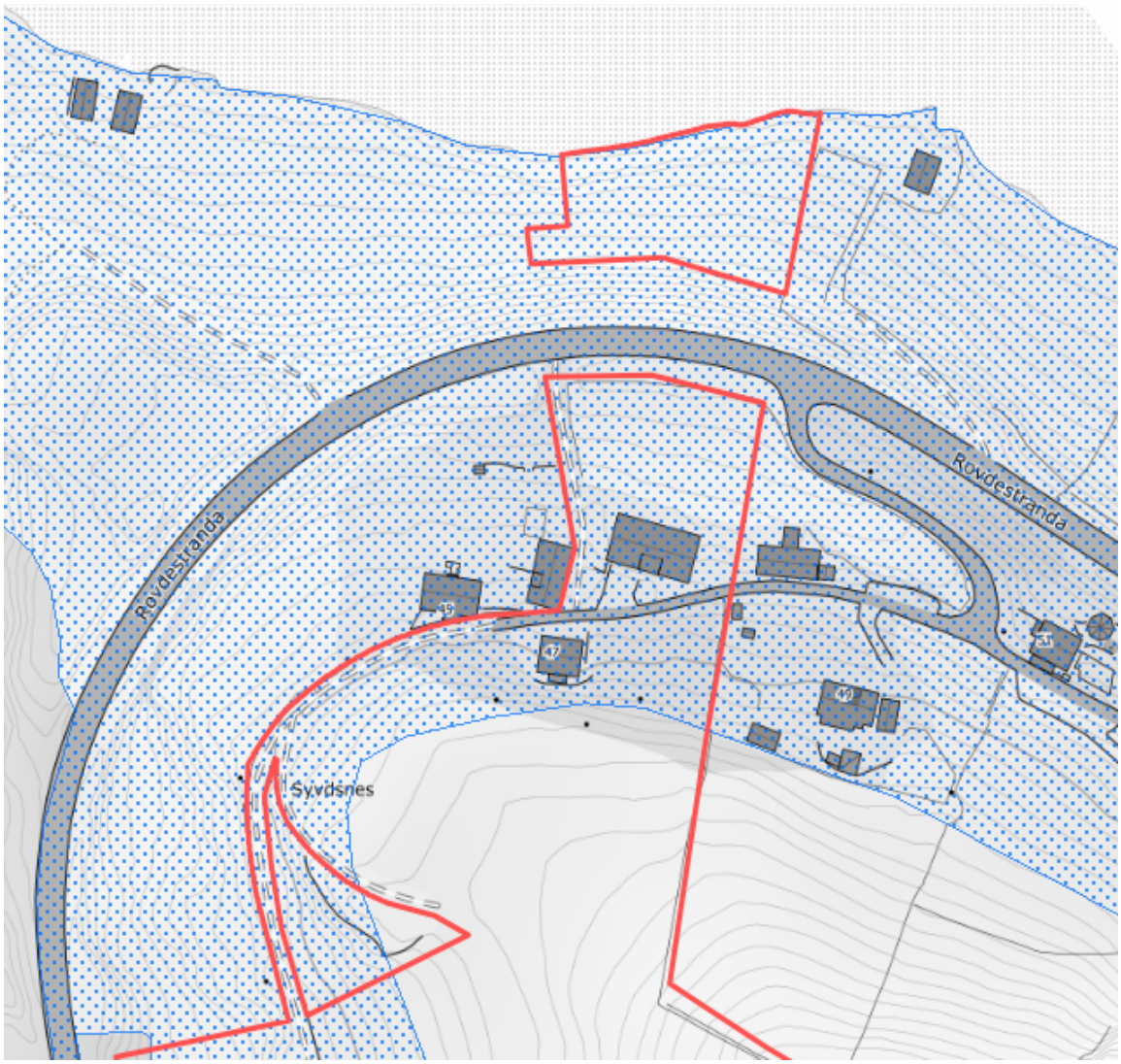
Kårrettigheter

Det er ingen kjente kårrettigheter.

Generelt om eiendommen

Ras og skred	☐ Ja	☑ Nei
Kulturminner	☐ Ja	☑ Nei
Flom	☐ Ja	☑ Nei

Kvikkleire ☑ Ja ☐ Nei



Deler av eiendommen(og deler av eiendommene ellers i området) er innenfor NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred, jf. kilden.nibio.no

Naturtyper ☐ Ja ☑ Nei

Rødliste arter og nasjonalarter ☑ Ja ☐ Nei

Andre forhold ☐ Ja ☑ Nei

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Bo- og tomteverdi	300 000
Naustmurer	20 000
Sum andre verdier/rettigheter	**320 000**

Bo- og tomteverdi:

Bo- og tomteverdi samt kostnader med opparbeidelse av vann, avløp, byggegrunn for bygninger, hageanlegg og vei/tun.

Naustmurer:

Verdi av naustmurer settes skjønnsmessig til kr 20.000. Verdi gjenspeiles i hovedsak av retten til areal for naust og tilkomst til denne.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	21,6 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	27,6 daa	**49,2 daa**
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	40,9 daa	
Skog av middels bonitet	12,0 daa	
Skog av lav bonitet		**52,9 daa**
Uproduktiv skog	1,3 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	8,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	79,7 daa	**89,3 daa**
Bebygd, vann, bre	1,7 daa	
Ikke klassifisert		**1,7 daa**
Sum		**193,1 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart.nibio.no 08.05.26

Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	21,6	Nei		125	2 700
Innmarksbeite	27,6	Nei		65	1 794
Sum jordbruksareal	**49,2**				**4 494**
				Verdi	**112 350**

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommens dyrka mark er inndelt i flere små og dels bratte, dels våtlendte, skifter. Den dyrka marka er vurdert med lavere drivverdighet i dagens landbruk, det anslås at under halvparten kan høstes maskinelt med rundballeutstyr etc slik de fremstår befaringsdagen (deler av teigen ovenfor tunet). Deler av areala bærer preg av å være ute av drift, eller har blitt nytta til beitebruk og til luftegård, med betydelig tråkkskader som konsekvens.

Slik areala fremstår befaringsdagen vurderes det at areala kan gi ei grunnrente på ca 125 kr/daa, dvs. ca i overkant av 50% av hva en normalt sett vil verdsette dyrka mark til i dette området, med normalt god arrondering/tilstand.

Innmarksbeite verdsettes til ca 50% av dyrka mark, avrunda til grunnrente på 65 kr/daa. Verdien inkluderer verdi av skog/veduttak som er på dette arealet.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	89,3	**Verdi pr. daa**	200	**Sum verdi**	Kr. 17 860
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	**Kr/Daa**	**Verdi (kr)**		
Skog av lav bonitet	0,0	0	0		
Skog av svært høy bonitet	0,0	0	0		
Skog av høy bonitet	40,9	1 450	59 305		
Skog av middels bonitet	12,0	1 300	15 600		
Sum	**52,9**		**74 905**	**Total produktiv skogverdi:**	**Kr. 74 905**
Innestående skogfondkonto	0,0			**Totalverdi skog og utmark:**	**Kr. 92 765**

Opplysningskilder, beskrivelse

Uproduktiv skog:
Verdi settes skjønnsmessig til 200 kr/da, til bruk som mulig bruk av beite, samt fritid/rekreasjon i tillegg til verdi av jakt som fremkommer i eget punkt.

Produktiv skog:
Eiendommen er registrert med ca 52,9 da produktiv skog, jf. NIBIO kartdata 08.05.26.

Skogplan foreligger ikke, jf. opplysninger fra rekvirent. Skogareala er en kombinasjon av løvskog og barskog. Skogen er med høg og middels bonitet.

Med bakgrunn i i vurdering av kart/arealer, flyfoto og befaring er skogsareala vurdert som utfordrende å drifte. En må regne med større kostnader til drift og uttransport grunna lite areal, terrengforhold og vegtilkomst.

Skogen har god bruks/nytteverdi for eget uttak til materialer og ikke minst ved. Ut fra en vurdering om et årlig uttak til eget bruk, der overskuddet vurderes til en verdi av 3000 kr/år etter alle utgifter er betalt, og ved bruk av rentefot 4%, settes skogverdien til 75.000,-, skjønnsmessig fordelt i tabell over

Beregningene er å anse som retningsgivende for fastsetting av denne delverdi av eiendommen, og vil kunne fravike noe fra faktiske forhold på eiendommen. For en detaljert beregning av dagens skog må en hente inn egen vurdering/takst på denne, der en skogbruksplan kan ligge til grunn.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 4 000	**Samlet verdi av jakt og fiske**	Kr. 57 143

Opplysningkilder, beskrivelse

Jaktrett:
I følge opplysninger fra rekvirent har bruket de siste åra hatt rett til 1 dyr som andel av felles kvote på hjort. Om en regner med ei snittvekt på 40 kg/dyr/år, og en verdi av dette på 100 kr/kg etter alle kostnader er dekt, kan en legge til grunn en årlig verdi på kr 4000. Kapitalisert med 7% kapitaliseringsrente gi dette verdien, avrunda; 57.000,-

Beregningene er å anse som retningsgivende for fastsetting av denne delverdi av eiendommen, og vil kunne fravike noe fra faktiske forhold på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Bolig for eier.

Byggeår

1920

Kommentar

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Standard

Se tilstandsrapport.

Vedlikehold

Se tilstandsrapport.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	60			60	
Loft	40			40	10
Kjeller		43		43	
SUM	**100**	**43**			**10**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Vindfang, vaskerom, soverom, gang, gang 2, bad 2, soverom 2		
Loft	Stue/kjøkken, soverom, toalettrom, trapperom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon og avvik/risiko knytt til arealmåling og lovlighet ved boligen.

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Per i dag lagring. det er låve med støpte dekke og kurant til lager. Fjøs står tom med til dels noe lagra gjenstander, eldre rekvisita etc. I kjeller er det noen eldre maskiner til metallarbeid i rom ved siloer, ellers gjødselkjeller (ikke besiktiga).

Byggeår

1955

Kommentar

Ut fra flyfoto 1965 der bygninga viser, byggemåte o.a., stipuleres byggeåret til ca 1950-1960, men dette er ikke bekrefta og er dermed usikkert.

Areal (BTA)

500

Kommentar til areal

Omtrentlig fastsatt ut fra kart og målinger og inkluderer bruttoareal i kjeller med et enkelt verkstedrom samt gjødselkjeller på øvrig del.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Bygningsstruktur

Bygningen er med kjeller(hovedsak gjødselkjeller), fjøs og låveetasje.





Utvendige forhold

Saltakskonstruksjon med taktekking av eternitt, det er observert lysinnslipp og skada taktekking. Overbygg med vegger som er kledd med korrugerte metallplater og stående bordkledning. Murte og støpte konstruksjoner i yttervegger fjøsetasje og gjødselkjeller. Låvebru i betong. Låvedører med stabelhengsler og innfelt gangdør, utført i malte bord. Malte trevindu, åpninger dels dekt over av plater etc. Flere ulike dører inn til fjøsrom og birom.

Innvendige forhold

Bi-rom under låvebru. Fjøs avdelt i avdelinger med storfe-del mot øst. Vestre del foran siloer antatt brukt til gris. Dører direkte fra forbrett til siloer, NB! Disse må sikres for å unngå fallfare. Planløsninger, mål på båser og binger, gulvoppbygging etc vil ikek være egna eller lovlig til oppstalling ihht. dagens holdforskrifter. Tiltak må i så tilfelle utføres først. I kjeller er det avdelt til et verkstedrom el. lignende foran siloer, øvrig del gjødselkjeller. I følge eier i seinere år dels brukt som leskur for hest.





Tekniske installasjoner

Det er ikke kjent om bygninga er tilkobla vann per i dag. Enkel el.installasjon eldre type, status på denne er ikke kjent. Eldre skinnesystem og silotalje, status ukjent.

Driftsbygninger som har stått ute av bruk over lang tid, vil i alle tilfeller har behov for gjennomgang/kontroll av fagpersoner - og påkostninger må regnes med.

Sæterhus



Anvendelse

Ikke i bruk.

Byggeår

1900

Kommentar

Ukjent byggeår, eldre bygning.

Areal (BTA)

17

Kommentar til areal

Areal ut fra mottatte mål fra kontaktperson: 6,85x2,5 m.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bygninga er dels utført i natursteinsmurer, dels med vegger i trekonstruksjon. Saltak med sperrer, taktro av trebord, taktekking i hovedsak takpapp. Enkelt overbygg eine gavl, overflater i hovedsak metallplater. Malte trevindu, enkel dør. Stålrørspipe. Innvendig dels med trebordsgulv, dels innvendig kledd med trebord på vegger, åpent opp mot takkonstruksjon.

Bygninga har ikke elektrisitet, vann eller avløp.

Bygninga er gammel, med lav standard og stort vedlikeholdsetterslep, herunder forekomst av mus. Bygninga er ikke besiktiga av takstmann, beskrivelse og verdsetting basert på bilder, mål og opplysninger mottatt fra eier.



Naustmurer



Anvendelse

Naustet fikk vindskade for noen år siden, og blei rive ned i 2025.

Byggeår

1900

Kommentar

Ukjent

Kommentar til areal

Bruttoareal omkransa av murer er ca 40 m2, omtrentlig fastsatt ut fra kart og målinger. Det er ingen stående bygning per i dag.

Standard

Ingen bygning

Vedlikehold

Ingen bygning. Det gjenstår noe arbeid å fjerne rivningsmaterial og søppel.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 0
Sum Teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**	**2 000 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**2 000 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Driftsbygning	6 000 000	2	3	350 000
Sæterhus	400 000	1	4	20 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**370 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen sin samla konsesjonsverdi er vurdert til (avrunda) 2.950.000. Denne verdien gjenspeiler vurdert verdi av bygninger, de ulike areala og andre verdikomponenter.

I Vanylven kommune har det de siste åra blitt omsatt flere landbrukseiendommer, her nevnes:
- Vanylvsvegen 1686, Sylte, solgt 06.01.25, kr 2.900.000
- Nordstranda 315, Fiskå, solgt 26.06.25, kr 2.700.000(prisantydning/takst 1.950.000)
- Gamlevegen 404, Fiskå, solgt 09.07.25,kr 2.300.00,-
- Nordddalsvegen 29, Syvde, solgt 16.07.25 kr 3.650.000,- (prisantydning/takst 4.000.000)-
- Vik 79, Åheim, solgt 10.09.25 kr 4.100.000 (prisantydning 2.500.000)
- Vanylvsvegen 2043, Sylte, solgt 19.05.2026 kr 1.400.000,-

Med bakgrunn i stor ulikhet med hensyn til geografisk plassering, driftsrelevans og tilstand til bygningsmasse, er sammenligningsgrunnlaget begrensa for denne eiendommen.

Eiendommen har gode kvaliteter med et oppgradert uteområde ved og rundt boligen (kjøkkenhage el. lignende), ei driftsbygning med støpt plate for låven, med kurant bruk til lagring/hobby etc, samt bolighuset som er gjort betydelige oppgraderinger på siste åra. Tilgang til ei hytte i terrenget ovenfor tunet, samt naustmurer, bidrar også postivt.

Det vil likevel være behov for påkostning og vedlikehold, jf. beskrivelse det ulike bygg og den ulike verdikomponent, samt vedlagte tilstandsrapport. Eldre driftsbygning har liten driftsrelevans for husdyrhold slik den fremstår befaringsdagen.

Etter ei samla vurdering av takstobjektet, eiendommer som har vært i markedet (herunder enkelte av de ovennevnte), forventes det at markedsverdien ligger noe lavere enn beregna verdi.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Kr 2 600 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Opplysninger fra rekvirent		Gitt muntlig på befaring	Gjennomgått		Nei
Gårdskart.nibio.no	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnboksinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått	2	Ja
Eiendomsrapport(matrikkelopplysninger)	06.05.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger, tegninger, planer etc. ("meglerpakke")		Ikke en del av oppdraget å hente inn	Ikke gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport bolig		Oppdragsnr 21552-1301	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Kilden.nibio.no			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Bygninger utover bolighusa er ikke tilstandsvurdert .Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige bygningene og eiendommen grundig.

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

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 utover det som er belyst i tilstandsrapporten.

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [x] Annet (spesifiser): GÅRDSBRUK / SMÅBRUK

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
1511	121	2			

Adresse: ROVDESTRANDA 47
Postnr.: ROVDE
Byggeår: CA 1920
Når kjøpte du boligen: MARS 2018
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet
Polise-/avtale: 93613442
Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn:
Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	VAN SCHAICK	Fornavn	PETRA
Ny adresse	LEISTERBESLAAN 15	E-post	P.VANSCHAICK64@GMAIL.COM
		Tel. priv.	
Postnr.	3181 BL Sted ROZENBURG NEDERLAND	Mobil	~~0046~~ 0047 92063493

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[X] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

RENOVERT I 2021 AV EIEREN

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[ ] Nei [X] Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

UNDER OPPUSSINGEN AV EIEREN

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

[ ] Nei [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

[X] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: PRIVAT VANNFORSYNING, SEPTIK

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: ØDELAGT GULV PÅ SOVEROMMET

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

JOHN SANGEN SNIKKAR KOKKEN

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

TUSSA 2022

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når? 2022

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: ETTER KRAFTIG OG LANGVARIG REGN, ER DET LITT FUKTIG INNE I KJELLEREN

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

ISOLERT LOFT, ISOLERT ERKER I KJELLEREN

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: LAGET NY BADEROM / SAUNA

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

X Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Mus på Loft

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[X] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Nye vindu og bordkledning Gudbjørn Svein Vik

Nye terras John Sangen Snikker Klokken

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

X Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: MUS, PÅ LOFTET

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Rovde 6-5-2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Kommune: 1511 VANYLVEN | Data uthentet: 06.05.2026 kl. 10:22
Grunneiendom: Gnr: 121 Bnr: 2 | Oppdatert per: 06.05.2026 kl. 10:22

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1362079-1/200 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
24.04.2024 21:00
VEDERLAG: NOK 1.000.000
OMSETNINGSTYPE: Annet
Van Schaick Petra
F.NR: 011164*****

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1878/900034-1/57 — **BESTEMMELSE OM GJERDE**
26.08.1878
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1912/900074-1/57 — **UTSKIFTING**
02.03.1912
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1926/900005-2/57 — **ERKLÆRING/AVTALE**
23.01.1926
om skogplanting.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/60-1/57 — **UTSKIFTING**
11.01.1949
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1951/881-1/57 — **BESTEMMELSE OM GJERDE**
25.05.1951
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/1449-1/57 — **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
18.07.1952
Rettighetshaver
Søvdsnes Vassverk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/748104-2/200 — **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
09.05.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR:1511 GNR:121 BNR:15

2018/748104-3/200 — **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
09.05.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR:1511 GNR:121 BNR:15

2018/748104-4/200 — **BESTEMMELSE OM BRENSEL/VED**
09.05.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR:1511 GNR:121 BNR:15

GRUNNDATA

Kommune: 1511 VANYLVEN | Data uthentet: 06.05.2026 kl. 10:22
Grunneiendom: Gnr: 121 Bnr: 2 | Oppdatert per: 06.05.2026 kl. 10:22

0/901043-1/57	**OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN** EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930
1877/900014-1/57 25.09.1877	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1511 GNR:121 BNR:3
1949/55-1/57 11.01.1949	**GRENSEJUSTERING** GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/3490-2/57 28.07.2004	**GRENSEJUSTERING** Rettighetshavere: Knr: 1511 Gnr: 121 Bnr: 10 Fnr: 0 Snr: 0 Fk: bnr.10 får tillagt 40m2 frå bnr.2
2018/682340-1/200 23.04.2018 12:40	**REGISTRERING AV GRUNN** UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1511 GNR:121 BNR:15 ELEKTRONISK INNSENDT

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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