



## Luster Landbruk og Taksering

Adr: Haugen 28, 6879 Solvorn  
Mob: 41 52 87 83  
Mail: [svein.arve@lusterlandbruk.no](mailto:svein.arve@lusterlandbruk.no)  
www: [lusterlandbruk.no](http://lusterlandbruk.no)  
Org.nr: 912 623 882 MVA



# Verdivurdering

## Naust og naustrett, Stølaholmen 6848 Fjærland

**Oppdragsgivar** : Odd Magnus Tjugum  
**Eigar** : Torgeir Mundal og Hanne Haugen  
**Oppdrag mottatt dato** : 18.08.2022  
**Synfaring dato** : 18.08.2022  
**Gnr/bnr/kommune** : 4640 Sogndal - 161/1

**Til stades på synfaringa** : Odd Magnus Tjugum og  
takstmann Svein Arve Ruud

### **Mandat/premissar:**

Underteikna har fått i oppdrag frå Odd Magnus Tjugum å vurdere marknadsverdien av naust og naustrett tilhøyrande gnr 156 bnr 1 og 4 på Stølaholmen i Fjærland, slik det framstår pr. August 2022. Verdivurderinga skal nyttast i samband med ei pågåande jordskiftesak.

Hovudprinsippet for verdivurderinga er pårekneleg utnytting og etterspurnad i marknaden.

Rapporten er utarbeida av takstmann med sertifiseringar og godkjenningar frå Norsk Takst. Takstmann er uavhengig og har ikkje bindingar til nokon av partane.

Ein tek følgjande atterhald og føresetnader i samband med utarbeiding av rapporten:

- Verdien av naust og naustrett er vurdert som ein del av landbrukseigedomane gnr 156 bnr 1 og 4.

### **Synfaring:**

Det vart gjennomført synfaring med dronefotografering av området torsdag 18. August 2022. Med på synfaringa var underteikna og Odd Magnus Tjugum.

### **Framlagd informasjon:**

Ingen.

### **Utskrifter frå Grunnboka:**

Ein legg til grunn at tinglyste opplysningar på eigedomen, ikkje påverkar marknadsverdien. Det er ikkje gjort undersøkingar av tinglyste opplysningar på grunnboka for gnr 161 bnr 1.

### **Skildring av område:**

Naustet ligg ved Stølaholmen som ein av dei første bygningane ein møter etter Bergstunnelen. Bygningen ligg ved fjorden saman med ca 15 andre naust og sjøbuer. Området er dominert av landbruksteigar, beitemark, skog, spreidd busetnad og hyttebygging.



Området ligg kloss i Rv. 5 som er hovudfartsåra gjennom Fjærland.



Nausta ligg samla i Stølaviki og er trekt noko opp frå sjølinja. I tillegg til bygningane, er det fleire kaiar/brygger/moloar med hensikt å komme seg i land med større og mindre båtar. Tjugum fortel at kaiane tidlegare vart nytta til utskipping av varer. Kaien der Skarestad bnr 1 har rettar, er markert med raud ring på bildet.



### **Bygning:**

Naustet på staden har ukjend byggeår og er oppført på natursteinsmur. Bygningen er vidare oppsett dels som grindverksbygg med vegger av bindingsverk, uisolerte og med utvendig måla bordkledning. Takkonstruksjonen er av sperr og yttertaket er lagt med bølgeblekkplater. Tilkomsten er via doble, sidehengsla labankdørrar. Naustet er ikkje tilkobla straum.





### **Tomt:**

Dokumentet legg til grunn at tomta er lik arealet som naustet står på (BTA). På kartet ligg arealet på garden Stølen gnr 161 bnr 1. Om Stølaholmen tidlegare var almenning eller felles areal på anna måte, er ukjend for undertekna.

### **Tilkømt:**

Tilkømt er via vegen Stølaholmen. Vegen er opplyst å vere privat, men at kommunen har delar av vedlikehaldet. Vegen har enkel standard som eittfelts grusveg. Den siste delen ned til naustområdet har kun køyrespor. I staden for rekkverk er det framleis stabbesteinar på vegskuldra. Tilkømt er vurdert som heilt essensiell med omsyn til utnytting av naust og naustretten.

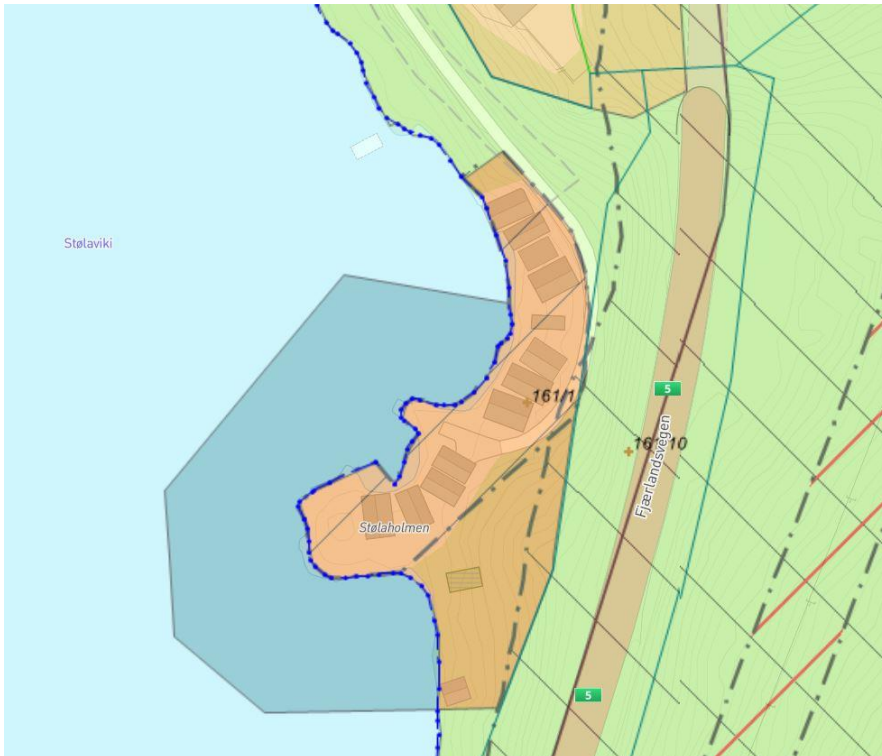
**Andre rettar:**

Naust og naustrett tilhøyrrer gnr 156 bnr 1 og 4, Skarestad. I tillegg er det opplyst at garden var med å bygge kaien markert med raud ring på bildet under, i kraft av å ha bruksrett på installasjonen. Kaien ligg i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel.



### **Planstatus/reguleringsmessige tilhøve:**

Arealet som nausta står på, har status som “andre typer bebyggelse og anlegg” i kommuneplanen sin arealdel.



### **Vurdering/potensiell framtidig utnytting:**

Den mest pårekelege utnyttinga framover er som naust/sjøbu. Staden kan brukast til lagring av båt og sjøreiskapar, samt som utgangspunkt for turar på fjorden. I marknaden er det stor etterspurnad etter naust og plass til å legge ut båt. Utleige av naust og båtplass kan vere ei god attåtnæring for garden. Uansett bruksområde er det viktig med vegtilkomst og parkering, samt mulegheitar for sjøsetting av mindre båtar. Det vil og vere påkrevd med mulegheitar for ombord/ilandstiging frå småbåtar.



**Konklusjon:**

Med bakgrunn i innsamla opplysningar, samt kjennskap til marknaden og lokale tilhøve, vert marknadsverdien for naust, naustrett og andel i steinkai for gnr 156 bnr 1 og 4 sett til kr 200 000,-



Svein Arve Ruud

Svein Arve Ruud  
Takstmann MNT

Solvorn – 01.09.2022