

LANDBRUKSTAKST

Landbrukseiendom Hatleskog 54, 4129 SONGESAND

Gnr 214: Bnr 2
1108 SANDNES KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Asle Gilje

Telefon: 928 39 377

E-post: asle@takst-team.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

TAKST TEAM AS

Auglendsmyrå 11, 4016 STAVANGER

Telefon: 51 50 24 30

Organisasjonsnr: 911 571 757

Dato befaring: 30.04.2025

Utskriftsdato: 14.05.2025

Oppdrag nr: 7721



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Verditaksering landbrukseiendom.

Egne forutsetninger

Oppdraget består i verdsetting av konsesjonspliktig gårdseiendom, og følgende forhold legges til grunn i vurderingen:

Takstutvalget tar følgelig utgangspunkt i konsesjonsloven av 31. Mai 1974 nr. 19, som regulerer omsetning av fast eiendom. Det bemerkes at arealmessig vil eiendommen være underlagt konsesjon, dette med grunnlag i at det totale arealet overstiger 100 daa. Det forutsettes for øvrig at den kan omsettes uten priskontroll.

Rundskriv M-3/2002, med tillegg/endringer i rundskriv M-1/2017 legges til grunn i vurderingen av eiendommen. Retningslinjene for vurderingen av priser på landbrukseiendommer ved konsesjon, gjelder «erwerb av eiendom som skal nyttes til landbruksformål», jf. § 9 i konsesjonsloven. For at retningslinjene skal komme til anvendelse, legger departementet til grunn at bebygde eiendommer må oppfylle arealgrensene i konsesjonsloven § 5 annet ledd. Arealgrensene det henvises til er 35 daa fulldyrket/overflatedyrket jord, og/eller 500 daa produktiv skog.

Da denne eiendommen ikke oppfyller disse arealgrensene, forutsettes det at retningslinjene for vurdering av priser på landbrukseiendommer ved konsesjon ikke vil komme til anvendelse.

I henhold til ovennevnte, legges det til grunn at ved erwerb av eiendommen, må det søkes konsesjon, men at den ikke vil være underlagt priskontroll. Det bemerkes i den anledning at eiendommens areal er landbruksjord beliggende i LNF område, og verdsettes som landbruksjord.

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

Eiendommen ligger i Songesand i Sandnes kommune.

Med hensyn til beliggenhet, og type eiendom med gjenstående arbeider i våningshus, anses den til å ha en moderat interesse på det frie marked.

Eiendommen ligger i LNF område, og vanlig tomteverdi for boligformål, kan derfor ikke legges til grunn.

Eiendommens tekniske verdier (bygninger og jord) og forventet markedsverdi, defineres da som markedstilpasning. Denne vurderes i stor grad med hensyn til beliggenhet, type eiendom og forventet etterspørsel av eiendom av denne karakter

Verdi:	Kr.	2 600 000
---------------	------------	------------------

STAVANGER, 14.05.2025



Asle Gilje
Telefon: 928 39 377

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Odd Kåre Hatleskog
Takstingeniør:	Asle Gilje
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 30.04.2025. - Asle Gilje. Takst. Tlf. 928 39 377 - Odd Kåre Hatleskog. Eier. Tlf. 955 25 566

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Eier:	Odd Kåre Hatleskog
Beliggenhet:	Landbrukseiendom beliggende på Songesand i Sandnes kommune.
Bebyggelsen:	Eiendommen har flere bygninger, slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig.
Kommuneplan:	Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen på Hatleskog ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Sandnes kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Tilknytning vann:	Eiendommen har tilknytning til privat vannforsyning via egen brønn. Brønnen er imidlertid ikke i fungerende stand, og det er per i dag ikke tilgang til brukbart vann fra denne kilden. Det må påregnes tiltak for å etablere fungerende vannforsyning, enten ved utbedring av eksisterende brønn, eller ved alternative løsninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen har privat avløpsløsning, men denne er ikke fungerende. Det må påregnes utbedring, eller etablering av ny løsning.
Andre forhold:	Eiendommen er ikke sjekket for offentlige krav og pålegg. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1108 SANDNES Gnr: 214 Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Odd Kåre Hatleskog
Adresse:	Hatleskog 54, 4129 SONGESAND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gårdskart NIBIO	13.05.2025		Innhentet	2	Ja
Grunnbokutskrift	13.05.2025		Innhentet	4	Ja
Eier	02.05.2025	Informasjon fra eier vedr. fallinntekter.	Fremvist		
Infoland.no	13.05.2025		Innhentet	9	

Eiendommens arealer	
Overflatedyrka jord	daa 15,2
Innmarksbeite	daa 10,3
Produktiv skog	daa 293,6
Annet markslag	daa 1 235,1
Bebygd, vann, bre	daa 22,0
Sum arealer:	daa 1 576,2

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Landbrukseiendom med overflatedyrka mark, innmarksbeite, skog og utmarksarealer.
Produksjon	Ingen selvstendig produksjon.
Odel	Odel er ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1905 Kilde: Eier.

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjennanskaffelsesverdi.	Kr.	1 200 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	35	Uinnredet
Loft	63	Uinnredet
Hovedetasje	69	Uinnredet
Sum bygning:	167	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus			
Bygning, generelt			
Våningshuset er oppført med grunnmur av pusset Leca og stedvis naturstein. Yttervegger består av tømmerkonstruksjoner som er kledd med utvendig trepanel. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Taket har mønet takkonstruksjon i treverk og er tekket med Decra-plater. Nye vinduer med isolerglass. Bygningen har gjennomgått utvendig oppgradering med etterisolering, ny kledning, nye vinduer i hovedetg. og loft og nytt tak. Innvendig er overflatene fjernet, og det står kun synlig tømmer igjen. Det er ikke etablert innvendige skillevegger eller rominndeling, og deler av hovedetasjen mangler gulv. Det er ikke lagt opp strøm, men klargjort for elektrisk installasjon. Bygningen fremstår med godt utvendig vedlikehold. Innvendige synlige trekonstruksjoner har enkelte spor etter treskadeinsekter, noe som er normalt for tømmer av denne alder.			
	Hovedetasje		Hovedetasje

	Loft		Kjeller
---	------	--	---------

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1982 Kilde: Eier.

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi og egnethet.	Kr.	500 000
--------	---	-----	---------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	234	Gjødselkjeller, diverse garasjer og lagerrom.
Hovedetasje	234	Sauehus, forrom og grisehus.
Kjørebrom	94	Lagerrom.
Sum bygning:	562	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

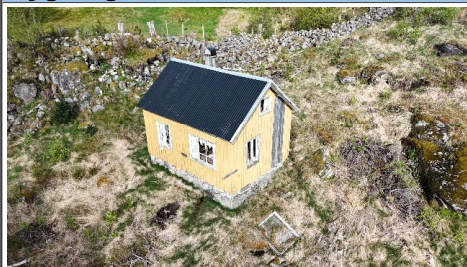
Bygning, generelt

Driftsbygningen er oppført på grunnmur av betongblokker. Veggene består av trekonstruksjoner og etasjeskiller er utført i treverk. Overbygget er også oppført i tre og kledd med profilerte stålplater på både vegger og tak. Det er montert solcelleanlegg på taket med en kapasitet på 10 kW. Til bygningen hører to tresiloer. Det er påbegynt arbeid med utvendig drenering.

Bygningen bærer preg av noe manglende vedlikehold.

Hytte

Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Byggeåret er anslått.

Verdivurdering

Verdi: Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi og egnethet.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Hovedetasje	29	Stue/kjøkken.
Sum bygning:	29	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hytte

Bygning, generelt

Enkel hytte oppført på ringmur av naturstein. Yttervegger består av trekonstruksjoner med stående bordkledning. Taket har mønet takkonstruksjon i tre og er tekket med en kombinasjon av stålplater og eternitt. Innvendig har bygningen enkel standard, med overflater i trepanel.

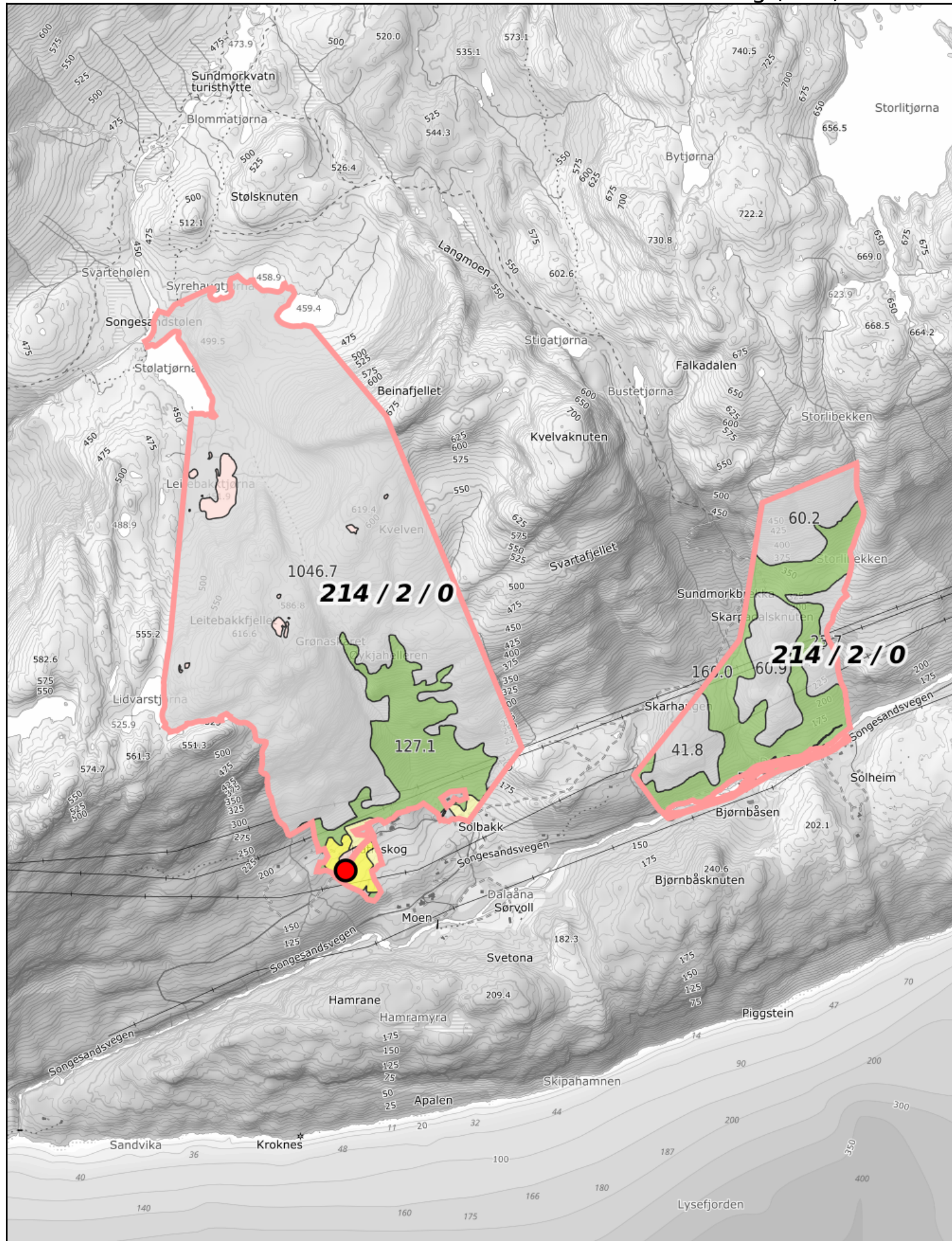
Bygningen fremstår som slitt og med vesentlig behov for vedlikehold.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Overflate dyrka og kulturbeite.	Arealene er fordelt på fire teiger rundt driftssenter, og brukes til beite.	100 000
Skog	Skogen er i hovedsak blandingsskog som egner seg best til vedproduksjon.	200 000
Annet areal.	Annet areal er veier, tun, utmarksarealer, snaufjell etc.	200 000
Andre verdikomponenter	Eiendommen har inntekter fra fallrettigheter gjennom avtale med Småkraft AS. Årlige fallinntekter er opplyst til å være kr 16402,-. Netto festeinntekter kapitalisert med en sats på 4 % gir en beregnet verdi, avrundet til kr 400000,-.	400 000
Sum andre verdikomponenter:		900 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 200 000
	Driftsbygning	Kr.	500 000
	Hytte		
Andre verdikomponenter:	Overflate dyrka og kulturbeite.	Kr.	100 000
	Skog	Kr.	200 000
	Annet areal.	Kr.	200 000
	Andre verdikomponenter	Kr.	400 000
Samlet verdi:		Kr.	2 600 000



0 100 200 300m

Målestokk 1:15000 ved A4 stående utskrift

Arealstatistikk for landbrukseiendom 1108-214/2/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 1108-214/2/0

1 tilknyttta grunneiendommer: 214/2/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
1108-214/2/0 Landbrukseiendom									
214/2/0	3	0,0	15,2	10,3	293,6	1235,1	22,0	0,0	1576,2
Sum	3	0,0	15,2	10,3	293,6	1235,1	22,0	0,0	1576,2

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1108096-1/200
09.10.2017 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
HATLESKOG ODD KÅRE
F.NR: 201186

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/495427-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

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.

1923/900173-1/45
28.03.1923

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter
m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1924/900291-1/45
25.04.1924

ERKLÆRING/AVTALE
GRUNN TIL VEG, GRUS, GJERDE M.B.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/1559-1/45
25.11.1936

UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/499-1/45
21.03.1952

SKJØNN
OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN - 18/1950 B
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/5843-2/45
23.10.2002

**** DIVERSE PÅTEGNING**
RETTIGHETSHAVER: LYSE NETT AS

1953/902238-1/45
05.12.1953

ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/559-1/45
20.04.1956

SKJØNN
SAK 33/1954 B
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/5843-5/45
23.10.2002

**** DIVERSE PÅTEGNING**
RETTIGHETSHAVER: LYSE NETT AS

1961/1826-1/45
21.08.1961

SKJØNN
SAK 7/1961 B
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/5843-7/45
23.10.2002

**** DIVERSE PÅTEGNING**
RETTIGHETSHAVER: LYSE NETT AS

1973/914-15/45

SKJØNN

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr: 214 Bnr: 2

28.02.1973	OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN SKJØNNSSNUMMER:27/71 B GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/5843-8/45 23.10.2002	** DIVERSE PÅTEGNING RETTIGHETSHAVER: LYSE NETT AS
1974/990040-1/45 30.01.1974	ELEKTRISKE KRAFTLINJER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/5843-15/45 23.10.2002	** DIVERSE PÅTEGNING RETTIGHETSHAVER: LYSE NETT AS
1974/5964-1/45 23.12.1974	JORDSKIFTE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1975/2636-2/45 10.06.1975	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:1108 GNR:214 BNR:12 Bestemmelse om vannrett Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1999/6569-2/45 03.12.1999	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:1108 GNR:214 BNR:18 Bestemmelse om parkering GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/3913-2/45 20.07.2000	FESTEKONTRAKT - VILKÅR FESTETID: 80 ÅR GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:214 BNR:2 FNR:1
2000/3913-3/45 20.07.2000	BEST. IFLG. FESTEKONTRAKT RETTIGHETSHAVER: KNR:1108 GNR:214 BNR:2 FNR:1 Rett til ved GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2013/1025546-3/200 26.11.2013	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:1129 GNR:14 BNR:2 FNR:2 F GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2013/1025546-4/200 26.11.2013	BESTEMMELSE OM PARKERING RETTIGHETSHAVER: KNR:1129 GNR:14 BNR:2 FNR:2 F GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2015/114802-1/200 09.02.2015	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:1108 GNR:214 BNR:10 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/1220966-1/200 16.10.2019 21.00	FALLRETTIGHET RETTIGHETSHAVER: NORDÅNA OG DALAÅNA KRAFT AS ORG.NR: 922 695 237 Bestemmelse om drift av Dalaåna og Nordåna Kraftverk Bestemmelser om forlengelse Dalaåna kote 0-350 Nordåna kote 187-450 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/1428576-2/200 28.11.2019 21.00	** TRANSPORT FRA: SMÅKRAFT AS ORG.NR: 984 616 155 TIL: NORDÅNA OG DALAÅNA KRAFT AS ORG.NR: 922 695 237
2025/345872-1/200 27.03.2025 21.00	** DIVERSE PÅTEGNING Rett til falleie jf. dom i Sør-Rogaland tingrett, sak 23-056072TVI-TSR0/TSDN

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr: 214 Bnr: 2

2022/933843-1/200

24.08.2022 21.00

PANT I RETTIGHET

GJELDER: FALLRETTIGHET

BELØP: NOK 200 000 000

PANTHAVER: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

2019/1220966-1/200

2019/1373607-1/200

18.11.2019 21.00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:1108 GNR:214 BNR:25

RETTIGHETSHAVER: KNR:1108 GNR:214 BNR:26 F

2022/618213-1/200

09.06.2022 21.00

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

RETTIGHETSHAVER: STATNETT SF

ORG.NR: 962 986 633

2025/495427-1/200

05.05.2025 23.53

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 629 000

PANTHAVER: AKTIV ROGALAND AS

ORG.NR: 987 031 204

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/495427-2/200

05.05.2025 23.53

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER**UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: AKTIV ROGALAND AS

ORG.NR: 987 031 204

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA**1862/900094-1/45**

26.09.1862

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1108 GNR:214

BNR:1

1975/2636-1/45

10.06.1975

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:214

BNR:12

1987/1338-1/45

26.02.1987

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:214

BNR:15

1988/2733-1/45

25.04.1988

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:214

BNR:16

1996/1804-1/45

27.03.1996

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:214

BNR:18

1996/3908-1/45

09.07.1996

REGISTRERING AV FESTENR.

OPPRETTET FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:214

BNR:2 FNR:1

PUNKTFESTE

2013/1025505-1/200

26.11.2013

REGISTRERING AV FESTENR.

OPPRETTET FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1129 GNR:14

BNR:2 FNR:2

2019/1373569-1/200

18.11.2019 21.00

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:214

BNR:25

2019/1373578-1/200

18.11.2019 21.00

FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:214

BNR:26

UTGÅTT FESTENR: KNR:1129 GNR:14 BNR:2 FNR:2

2020/1207098-1/200**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr: 214 Bnr: 2

01.01.2020 00.00

TIDLIGERE: KNR:1129 GNR:14 BNR:2

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