

Suldal Økonomi og Rådgiving AS

Verdivurdering

Gnr. 61 bnr. 3 i Suldal kommune

Ola Jelsa

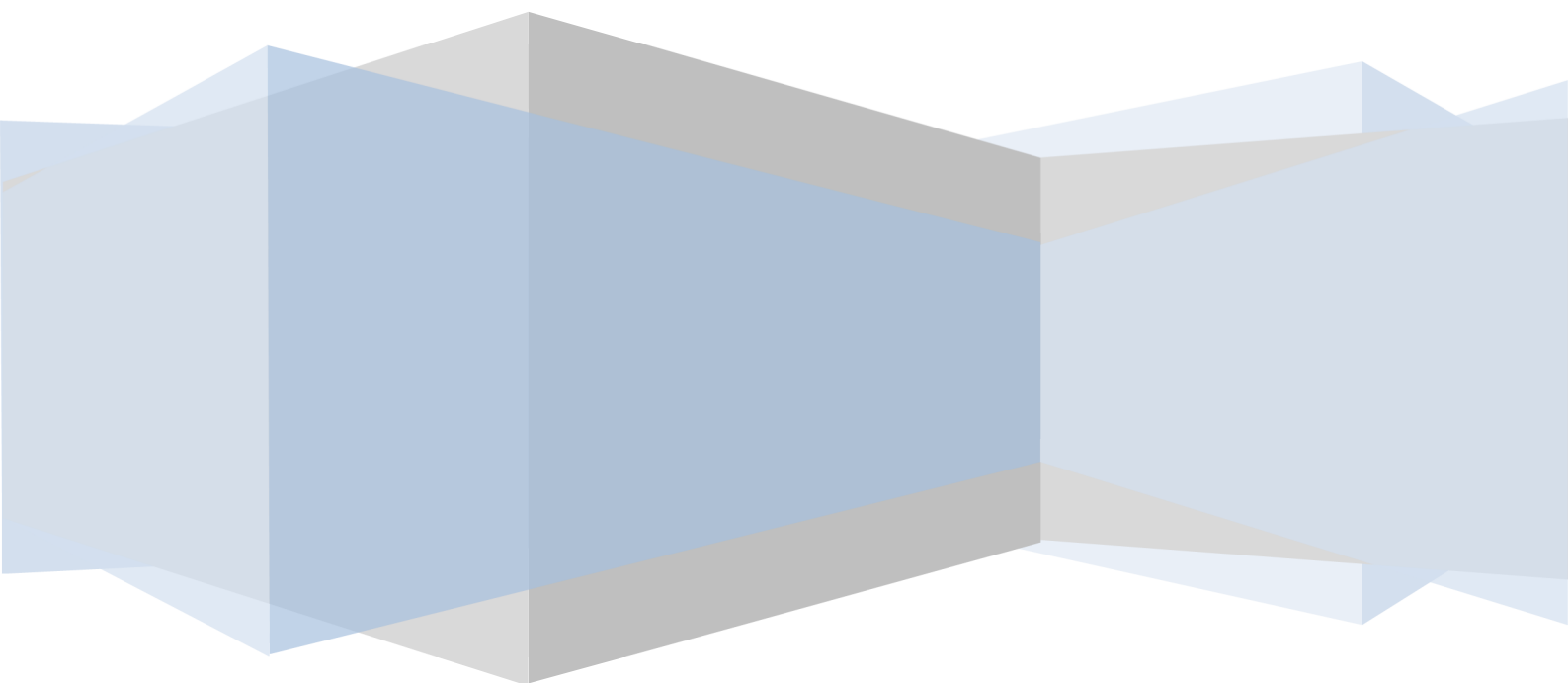
Innhald:

Verdivurdering

Kartutsnitt frå NIBIO

Kopi av skøyter/avtalar

Utskrifter frå eigedomsregisteret





Eigedomen er ein gammal husmannsplass og ligg ved riksveg 13 og Suldalsvatnet i Suldal kommune . Det er ca. 2 km til Nesflaten der det er barnehage, skule og daglegvarebutikk. Det er ca 40 km til Sand, som er kommunesenteret. Eigedomen blir brukt til beite for sau i tillegg til at det freda gardstunet er tilgjengeleg for besøk av publikum. Eigedomen er i ein teig som strekker seg frå Suldalsvatnet og opp til Røynevardheia på 800 moh. Det er ca 200 meter gangsti frå parkeringsplass ved riksveg 13. Det er privat vasskjelde som er noko utsett for uttørking ved tørr sommar. Det er ikkje framført straum til gardstunet.

Totalareal på 905 daa gjer at eigedomen er konsesjonspliktig.

Bruket har vesentlege heftelsar ved at alle bygningane er freda og Ryfylkemuseet (tidl. Rogaland Folkemuseum) har råderetten over bygningane. Dei har òg rett til å ta ut torv til vedlikehald av hustaka. Det kan ikkje oppførast nye bygg nær det gamle gardstunet.

Eigedomen har potensiale gjennom sin beliggenhet med utsikt over Suldalsvatnet. Det er areal som kan ligga til rette for oppføring av hus/hytte utan å koma i konflikt med heftelsar knytta til eigedomen, men dette forutset at det blir gitt byggeløyve. Det kan vera utfordringar knytta til evt. rasfare pga brattheng på oversida. Det er og utfordringar knytta til vatn og avløp. Det må i tillegg framførast straum dersom ein skal ha dagens bu-/bruksstandard.



Jord og skog

Innmarksbeitet er ca 7 daa og ligg rundt gardstunet. Jorda er naturleg drenerande. Skogen er blandingskog av furu og lauvskog på høge bonitetar. Produktiv skog er på 297 daa, men det er så brattlendt at skogen ikkje er økonomisk drivverdig. Likevel vil skogen kunne dekkja trong for brenneved til eige bruk. Resterande areal er uproduktiv skog og utmark. Verdien av dette er knytta til rekreasjon, jakt og sauebeite. Arealet tilseier at det kan vera jaktrett på 1 hjort årleg i samarbeid med naboeigedomane. Arealdata frå NIBIO er lagd til grunn med unntak av fordeling mellom skog og innmarksbeite. Her er brukt oppmåling på kart og innmarksbeite er ca 1,5 daa meir enn NIBIO oppgir på sine kartdata.

Innmarksbeite:	7 daa
Skog og utmark:	898 daa
Sum areal:	905 daa

Verdivurdering Røynevarden - gnr.61 bnr. 3 i Suldal kommune



Bygningar

Bygningane er godt vedlikehaldne etter antikvariske prinsipper og består av 2 stovehus, løe, sauhus, geithus og eldhus. Tunet er fråflytta like etter 2. verdenskrig. Bygningane er freda og Ryfylkemuseet har råderetten over dei og har ansvar for vedlikehald.

Ved verdsettinga har ein brukt prinsippa i rundskriv M-3/2002, M-4/2002, M-7/2002 og M-1/2010 frå Landbruk- og matdepartementet og konsesjonslova av 23.11.2003.

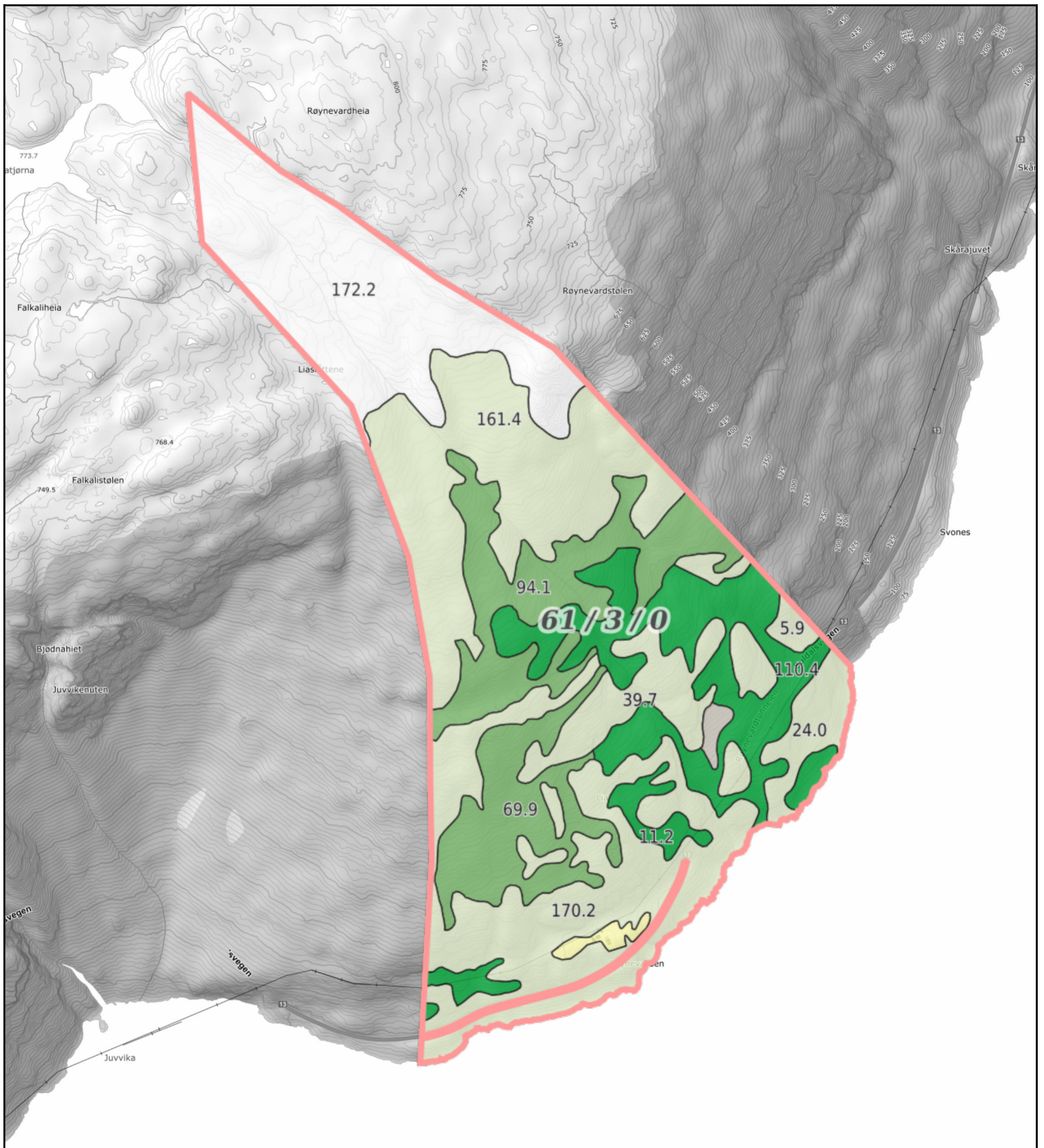
Det er innhenta grunnlagsdata og gjennomført synfaring på eigedomen. På synfaringa møtte ein av grunneigarane i tillegg til underteikna. Eigedomen er spesiell og derfor utfordrande å verdivurdere.

Verdi vurdert etter beste skjønn

kr.950.000

Sand, 24.09.2024

Ola Jelsa



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.09.2024 13:29

Eiendomsdata verifisert: 24.09.2024 13:28

GÅRDSKART 1134-61/3/0

Tilknyttede grunneiendommer:
61/3/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Marksag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord	0.0	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	5.6	5.6
S	Skog av særst høy bonitet	134.6	
H	Skog av høy bonitet	164.0	
M	Skog av middels bonitet	0.0	
L	Skog av lav bonitet	0.0	298.6
i	Uproduktiv skog	424.0	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	4.1	428.1
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.1	
	Ikke kartlagt	172.2	172.3
	Sum	904.6	904.6

AREALTALL (DEKAR)

0.0	
0.0	
5.6	5.6
134.6	
164.0	
0.0	
0.0	298.6
424.0	
0.0	
0.0	
4.1	428.1
0.1	
172.2	172.3
904.6	904.6

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

12 JULI 1955

Dagbok nr. 110419 55
 Ryfylke serekskrivarembeto

SKØYTE.

Underskrevne Ole O. Lien, f.22/8 1875, skøyter og overdrar hermed til Andreas Djuvik, Suldal, egedomen min Røynevarden, gnr. 61, bnr. 3 av skyld 34 øre i Suldal herad, med rettar og plikter for kr. 2.500,- - totusenfemhundradkroner -, i samsvar med kjøpekontrakt av 7. juli 1955.

Kjøpesummen er ordna på avtalt måte.

Det er Rogaland folkemuseum som har råderett over dei freda gardshusa på egedomen, og kjøparen må respektera fredinga og overta dei hefte som dette fører med seg.

P.t. Sauda den 7. juli 1955.

Ole O Lien

Underskrevne vitnar med dette at Ole O. Lien eigenhendig og i vårt nærvar har skreve under på denne skøyta, og at han er over 21 år.

Sauda den 7. juli 1955.

Arne Högstad.

Jørgen Lien

Kjøpekontrakt av 7.7.1955 for kr. 10.000.- på gnr. 61 bnr 3 og gnr. 59 bnr. 24 er stemp~~let~~ her 12.7.1955 med kr. 100.-. ~~Kjøper~~
~~Kjøper~~ Folgerettigheter verdsatt for 5 år til kr.2000.-

27 1951
1073.07.
Suldal kommune

S K Ø Y T E.



Underskrivne Suldal Kommune ved Ordføreren skøyter hermed til

O l e O. L i e n, født 22/8-1876, egedomen Røynevarden, gr.nr.61, br.nr.3 av skyld 34 øre i Suldal, i samsvar med pristakst av 10/4-1951 for kr.2.800,oo.

Denne egedom er Ola O. Lien sin slektsarv etter Randi Røynevarden.

Eigaren av Røynevarden, gr.nr.61, br.nr.3 i Suldal, skal i framtida respektera fredinga av gardshusa og ikkje byggja nye hus så nær desse at tunet dermed kan missa den gamle dåmen.

Dei som har rådvelde over dei freda husa - Rogaland Folke-museum - skal ha rett til å nytta dei gamle vegane til gards-tunet, den gamle vasskjella i tunet og kunne ta torv på høve-l-eg stad til vedlikehald av hustaka.

Suldal kommune tek ikkje på seg noko ansvar andsynes eiga-ren av gr.nr.61, br.nr.3 i Suldal.

Egedomen vert overteken straks, me@ Lars Nesmoen skal få leiga bruket sumaren 1951 mot å betala til Ole O. Lien leige-sumen kr.150,oo.

SULDAL FORMANNSKAP, 15 juni 1951.

Per Arild Ristland
ordfører

At ordføreren i Suldal har underskrevet dette skjöte og at underskriveren er over 21 år attesteres.

Suldal den 15/6 1951

Liquid Ristland

A. J. Fiskekjöm

Avskrift.

Eg, Halvard Røynevarden, sel hermed husa på Røynevarden og husa på Røynevardlia til Rogaland Folkemuseum for kr.1500,- kroner eit tusen og fem hundre - slik husa står idag.

Men Halvard Røynevarden kan bu i og nytta husa alt med han lever. Det same gjeld Randi, søster hans.

Kr.750.- av kjøpesumen skal betalast 1.april 1947, og kr. 750.- 1.oktober 1947.

Nesflaten 19.jan.1947.

Seljar:

Kjøpar:

H.Røynevarden (sign.)

Vitne:

Leif Haugen (sign.)

Mikkel Haugen (sign.)

Sett at 14.februar 1947:

Ingen eigar av Røynevarden eller Røynevardlia kan krevje husa flytte.

Halvard Røynevarden (sign.)

m. i. p.

Vitne:

Leif Haugen (sign.)

Mikkel Haugen (sign.)

Retts avskrift bevitnes.
SALOMONSENS BYRÅ
STAVANGER *SW.*

Museet skal ha fritt tilgang til huset bygningene og nasskjeldra. Det er ikkje høve til å setja opp nye bygningar i det gamle huset eller allfor nær de

Utskriftsdato: 19.09.2024 15:05:48

Brukernavn: SUO001

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

EIENDOM

Du har søkt på: Knr.: 1134 Gnr.: 61 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

Matrikelopplysninger

Matrikel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Røynevarden	Matrikel-ført:	Ja	Antall teiger:	1
Etablerings-dato:	05.11.1915	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	904 529,3 kvm	Skyld:	0,34		
Arealkilde:	beregnet areal	Nærings-gruppe:	Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter		

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	05.11.1915	Avgiver	1134/61/1	0,0
	Matrikelført:		Mottaker	1134/61/3	0,0

Utskriftsdato: 29.08.2024 10:42:25

Brukernavn: SUO001

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

HJEMMEL

Du har søkt på: Knr.: 1134 Gnr.: 61 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:
Statens Kartverk

Oppdatert per: 29.08.2024 kl. 10.05

Matrikkelenheten er utskilt fra:
1915/901269-1/45 05.11.1915

REGISTRERING AV GRUNN
KNR: 1134 GNR: 61 BNR: 1

Rettighetshavere til eiendomsrett:
1974/4917-1/45 04.11.1974

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Navn: **DJUVIK KÅRE TORLEIF**
FØDT: 16.01.1944 IDEELL: 1 / 3
Navn: **OLIVERSEN OLAUG JORUNN**
FØDT: 31.01.1948 IDEELL: 1 / 3
Navn: **OTTØY MÅLFRID INGEBJØRG**
FØDT: 10.08.1942 IDEELL: 1 / 3

Utskriftsdato: 29.08.2024 10:43:45
Brukernavn: SUO001

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

HEFTELSE

Du har søkt på: Knr.: 1134 Gnr.: 61 Bnr.: 3 Fnr.: Snr.:

HEFTELSE

Registreringsenhet:
Statens Kartverk

Oppdatert per: 29.08.2024 kl. 10.43

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.

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1982/721-1/45 04.02.1982	SKJØNN SKJØNNNSNUMMER: 10/75 OG 20/77 B GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/1549-2/45 04.03.2005	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetshaver: STATKRAFT ENERGI AS
2016/858702-1/200 21.09.2016	** DIVERSE PÅTEGNING Årlig erstatning omgjøres til et engangsbeløp
1988/6591-446/45 05.10.1988	RETTIGHET Rettighetshaver: STATKRAFT ENERGI AS ORG.NR: 987 059 729 LEIEAVTALE SKJØNN MED FALLRETTIGHETER SKJØNNNSNUMMER: 10/75 B VIII
2005/1549-21/45 04.03.2005	** TRANSPORT TIL: STATKRAFT ENERGI AS ORG.NR: 987 059 729 FRA: STATKRAFT SF ORG.NR: 962 986 277 Feilaktig slettet i sin helhet 16.06.2017. Arkivref. 17/13275-2 Rettet etter tingl. §18
1992/1689-1/45 17.03.1992	SKJØNN Skjønn sak 10/75 B X i denne eiend. m.fl. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/1549-12/45 04.03.2005	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetshaver: STATKRAFT ENERGI AS

/ Innhold i pant kan sees ved å foreta Dokumentsøk
Fast Eiendom med parameterne Kommune nr,
dokumentnummer og år.