

LANDBRUKSTAKST



Skogen

Eiendommens verdi

2.270.000 kr

Vormedalsvegen 900
4130 Breiland

Gnr 47, bnr 5 i Hjelmeland kommune, Rogaland Fylke



www.norsklandbrukstakst.no

Sertifisert medlem av:



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**



Rasmus Hagalid-Stokkeland

Adresse Hagalidvegen 463
Telefon 40649917
Epost stokkeland@rs-skog.no

ANSVARLIG FORETAK

RS Skog AS

Telefon
Org.nr 914419115
Nettside www.rs-skog.no
Dato 21.04.2025

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig oppdragstaker uten bindinger til rekvirenten eller eiendommen. Rapporten er utarbeidet i henhold til konsesjonsloven og gjeldende retningslinjer.

Verdivurderingen er gjennomført etter oppdragstakers beste skjønn og overbevisning, hovedsakelig basert på rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger, fremlagt dokumentasjon, visuell inspeksjon under befaring og egne vurderinger. Som støtte for beregningene er *Håndbok for driftsplanlegging* og *Driftsgranskinger for jord- og skogbruk* (Nibio) benyttet. Rapportmalen tilhører Norsk Landbrukstakst (NLT) og benyttes kun av sertifiserte medlemmer i NLT.

Gjennomgang av rapporten før bruk

Rekvirenten er oppfordret til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Oppdragstakeren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i opplysningene som er gitt under befaring eller i fremlagt dokumentasjon.

Rekvirenten bes lese gjennom hele rapporten før bruk eller videreformidling, og gi skriftlig tilbakemelding dersom det oppdages feil eller mangler som bør gjennomgås og eventuelt rettes.

Verdsetting

Avkastningsverdi (bruksverdi) er utgangspunktet for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. Ved praktisk verdsetting er det nødvendig å dele opp verdien i de enkelte elementene eiendommen består av, som jord, skog og bygninger, og anvende den mest passende verdsettingsmetoden for hvert element. For bygninger benyttes ofte kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi).

Takstrapporten gir en samlet verdivurdering med en enkel beskrivelse av verdielementene. Takstverdien tilsvarer den verdi eiendommen antas å ha ved fritt salg, vurdert ut fra avkastning, verdi som boligeiendom og normale priser i området, med de begrensninger som kan ligge i konsesjonslovens regler om priskontroll. Heftelser i eiendommen er ikke vurdert med mindre dette er spesifikt omtalt i takstrapporten.

Landbruksdepartementet har i rundskrivene M-3/2002 og M-1/2021 gitt veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Markeds- og regelverksendringer kan påvirke verdien av eiendommen etter takseringstidspunktet.

Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko eller begrensninger for fremtidig bygging eller ombygging, med mindre dette er særskilt oppgitt.

Eiendommens bygninger

Bygninger er verdsatt med fastmontert utstyr og inventar, med mindre annet er beskrevet. Melkekvote anses normalt som en del av driftsbygningens verdi. Bygningsbeskrivelsen er generell, og det gjøres vurderinger rundt bygningens alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befaring. Det er ikke utført inngrep som fuktmålinger mv., foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller andre tekniske installasjoner under befaringen, med mindre annet er oppgitt. En grundigere vurdering av tilstand og eventuelle feil, skader eller mangler krever fagkyndig inspeksjon. Rapporten oppfyller ikke kravene til en tilstandsrapport etter avhendingsloven § 3-10. Ved behov for en mer detaljert gjennomgang av enkelte bygningsdeler, må det innhentes tilstandsrapport av fagkyndige på de enkelte fag.

Arealmålinger

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA), men andre arealbenevnelser kan brukes der det er hensiktsmessig.

Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdsetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

Særskilte forutsetninger

Det er ingen særskilte forutsetninger for dette oppdraget.



Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	375.000 kr
	Skog og utmarksressurser	650.000 kr
	Jakt og fiskerettigheter	245.000 kr
	Boverdi	1.000.000 kr
Bolighus	Våningshus	0 kr
	Garasje	0 kr
Driftsbygninger	Jordkjeller	0 kr
	Fjøs	0 kr
	Lagerbygg 2	0 kr
	Lagerbygg 3	0 kr
	Lagerbygg 1	0 kr
Andre bygninger	Skur	0 kr
SUM Bygninger og verdikomponenter:		2.270.000 kr



Skogen

Landbrukseiendommen "Skogen" ligger i Hjelmeland kommune, kun 10 minutters kjøring fra kommunesenteret. Beliggenheten vurderes som meget god med lett tilgjengelighet via helårsvei og kort avstand til skole, butikk og øvrige servicetilbud. Eiendommen er del av et levende og aktivt landbruksmiljø, noe som gir gode rammevilkår for faglig utvikling, samarbeid og rekruttering.

Det totale jordbruksarealet består av 22 dekar fulldyrket jord og 41 dekar beite. Den dyrkede jorda har jevnt god bonitet og er egnet for grasproduksjon og eventuell annen engbasert drift. Med investeringer i blant annet grøfting, kalking og hydretekniske investeringer kan produksjonsevnen heves betraktelig. Beitearealene er oversiktlig og i hovedsak sør- og vestvendte, og egner seg godt for småfe eller storfe ved rett skjøtsel og gjerdeoppsett. Her foreligger betydelig potensial for økt fôrproduksjon og utmarksbasert husdyrhold.

Skogressursene på eiendommen har til nå vært lite utnyttet, og det er ikke registrert kommersiell hogst utover vedhogst til eget bruk siden 2000. Dette innebærer at det i dag står et utnyttbart tømmerkvantum med eldre eller hogstmoden skog, som representerer et umiddelbart inntekstpotensial for ny eier. Skogen vurderes som sluttet og lite påvirket, med god potensiell bonitet og naturlig foryngelse i deler av arealet. Dette gir et godt utgangspunkt for aktiv forvaltning og framtidig verdiskaping.

Eiendommen har jaktrettigheter i området, og det er registrert viltgrunnlag. Det er også tilgang til fiskemuligheter i nærliggende vann og elver. Dette gir muligheter for kombinert næringsvirksomhet innen jakt, fiske og naturopplevelser, eventuelt også småskala reiselivsaktivitet.

Med sitt arealgrunnlag, kombinasjonen av skog, dyrka mark og beite, samt beliggenhet i et robust jord- og skogbruksmiljø, vurderes "Skogen" som en attraktiv landbrukseiendom. For en kjøper med ambisjoner om aktiv drift og investeringsvilje, representerer eiendommen både et solid produksjonsgrunnlag og utviklingspotensial for framtidig verdiskaping.

Eiendommens verdi

2.270.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur

Sted

21.04.2025

Rasmus Hagalid-Stokkeland

RS Skog AS



Sertifisert medlem i Norsk Landbrukstakst SA

Om oppdraget og eiendommen

Rekvirent	Aktiv Rogaland AS Rådhusgata 3 4306 SANDNES Marion.Espedal@aktiv.no	Tlf 90019866
Rapporten er utarbeidet av	Rasmus Hagalid-Stokkeland stokkeland@rs-skog.no	Tlf 40649917
Dato for befaring	17.04.2025	
Til stede ved befaringen	Rasmus Hagalid-Stokkeland	Landbrukstakstmann

Landbrukstaksten er utført av sertifisert medlem med gyldig medlemskap og lisens i Norsk Landbrukstakst.

[Klikk her for mer informasjon](#)



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**
Vi verdsetter norsk landbruk

Eiendommen

Skogen

Matrikkelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse/gårdsnavn
1133	47	5		Vormedalsvegen 900 4130 Breiland

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5**

Fulldyrket jord	21,1	Daa
Overflatedyrket jord	1,1	Daa
Innmarksbeite	41,8	Daa
Skog av svært høy bonitet		Daa
Skog av høy bonitet	219,3	Daa
Skog av middels bonitet	45,4	Daa
Skog av lav bonitet	56,8	Daa
Uproduktiv skog***	455,2	Daa
Myr	5,0	Daa
Åpen Jorddekt fastmark	0,5	Daa
Skrin fastmark	206,8	Daa
Bebyggd, samfunn, vann, bre	3,6	Daa
Annet areal	0,0	Daa
SUM AREALER	1.056,6	Daa

Hjemmelshaver(e)

Sigmund Skogen

Andelsbrøk

1/1

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere

**Skogareal er vurdert ut fra AR5 og synfaring av det som er vurdert som drivverdig.

*** Mye av dette arealet er produktivt, men ikke drivverdig siden det ligger bak sperreterreng.



Om eiendommen

"Skogen" er et småbruk som er lett tilgjengelig via fylkesvei 660 og er nær nødvendige fasiliteter som butikker, helsetjenester og skoler i Hjelmeland sentrum. Det er kort kjøring, bare 10 minutter, fra Hjelmeland sentrum. Eiendommen ligger i et aktivt landbruksområde og er ideell for landbruk. Eiendommen byr jakt- og fiske muligheter.

Infrastruktur

Vannforsyning	☐ Offentlig vannforsyning	☐ Privat vannforsyning	☒ Annet (se kommentar)
Avløp	☐ Offentlig avløpsnett	☐ Privat septiktank	☒ Annet (se kommentar)
Internett	☐ Innlagt fiberbredbånd	☐ Annen internettilgang	☒ Ingen internettilgang
Mobildekning	☒ God mobildekning	☐ Varierende/dårlig dekning	☐ Ingen mobildekning

Det er ikke innlagt vann og kun utedo.

Beliggenhet og arrondering

Landbrukseiendommen har en god arrondering og et potensiale for effektiv og rasjonell beitebruk for småfe.

Arealtilskudd sone	5b
Avstand til kommunesenter	10 km
Avstand til offentlig veg	650 m

Konsesjon og odel

- | | |
|---|---|
| ☒ Eiendommen har et totalareal på mer enn 100 daa | ☒ Eiendommen har mer enn 500 daa produktiv skog |
| ☐ Eiendommen har mer enn 35 daa dyrket jord | ☒ Eiendommen er bebyggt med helårsbolig |

Konsesjonsplikt

Kjøp av landbrukseiendom krever søknad om konsesjon i følge Konsesjonsloven ([Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. 2003](#)), med enkelte unntak. Dersom gården overdras konsesjonsfritt innad i familien, må det leveres erklæring om konsesjonsfritak. Eiendommen kan pålegges boplikt etter [konsesjonslovens § 11](#). Ved fritt salg vil det kunne være priskontroll jf. [Konsesjonslovens §§ 1](#) og [9 a](#), samt rundskriv.

- | | |
|---|---|
| ☒ Eiendommen er konsesjonspliktig. Det må søkes konsesjon, det kan pålegges boplikt og det kan være priskontroll ved salg | ☐ Eiendommen er ikke konsesjonspliktig |
|---|---|

Odelrett (se kommentar neste side)

I følge Odelslova ([Lov om odelsretten og åsetesretten, 1974](#)) er det odel på gården dersom det er over 35 daa dyrket jord, eller det produktive skogarealet er over 500 daa, med noen unntak. Videre må gården ha vært i familiens eie i mer enn 20 år. Som hovedregel er det eiers barn, barnebarn og søsken som har odelsrett, men reglene kan være kompliserte. Om det er odel, hvem som har odelsrett, og rekkefølgen av disse, kan det i noen tilfeller kreves faglig bistand for å finne ut av. Det er i taksten ikke tatt stilling til hvilke personer som har odelsrett, og dette har normalt ikke betydning for verdsettingen.

- | | |
|--|--|
| ☒ Eiendommen er innenfor odelslovens virkeområde | ☐ Eiendommen er ikke innenfor odelslovens virkeområde |
|--|--|

Eventuell fraskrivelse av odelsrett eller løsningsrett ved overdragelse eller salg av eiendommen:

- | | |
|---|--|
| ☒ Det er ikke tatt stilling til fraskrivelse av odels- eller løsningsrett, eller fraskrivelse er ikke relevant. | ☐ Eier bekrefter at kjente odelshavere har fraskrevet seg odels- eller løsningsrett |
|---|--|



Produksjon og næringsvirksomhet

Eiendommen "Skogen" har hatt et aktivt sauehold frem til nylig. Bygningsmassen på eiendommen er imidlertid i så dårlig stand at den regnes som rivningsobjekter. Beite- og dyrkamark på eiendommen trenger betydelige investeringer for å sikre fremtidig drift og utnytte eiendommens fulle potensial.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert heftelser i grunnboka. Disse er i hovedsak knyttet til blant annet infrastruktur, gjerde, grus, bruksrett til hytte i utmark og borett. Det er antatt at heftelsene ikke har vesentlig betydning for eiendommens verdi, med mindre annet er beskrevet i takstrapporten. For fullstendig oversikt over eiendommens rettigheter og heftelser vises det til grunnboka.

www.seeiendom.no

Eiendommen er beheftet med borett/føderåd



Ja (se kommentar)



Nei

Eiendommen er beheftet med forkjøpsrett e.l.



Ja (se kommentar)



Nei

Eiendommen har andre tinglyste heftelser som kan antas å ha betydning for eiendommens verdi.



Ja (se kommentar)



Nei

Borett/føderåd; Bertine og Magnus har gått bort rundt 2000.

Kommuneplan

Eiendommen er i sin helhet regulert til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift per 200425

Kulturminner og vern

Våningshuset og jordkjeller er SEFRAK registrert.

Det tas forbehold om vern eller verneplaner som det ikke er opplyst om ved befaringen. For nærmere info, sjekk [Nibio Kilden](#) og [SEFRAK-registeret](#)

Flom, ras og skredfare

Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ombygging/tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. For grundigere undersøkelser rundt risikoen knyttet til disse faktorene må det innhentes bistand fra faglig kvalifiserte aktører. ([NVE Aktsomhetskart](#))

Kommentar til odel

Undertegnede vurdering er at eiendommen faller utenfor arealkravet på 35 dekar full- og overflatedyrket, men innenfor på produktiv skog. [Det er skog som i årlig gjennomsnitt kan produsere minst 1 m³ trevirke med bark pr. hektar og år under gunstige bestandsforhold.](#)

Det som står oppført av areal i Gårdskart er ikke juridisk bindende, og er man uenige, må eiendommen av og til måles opp på nytt. Det er domstolene som har siste ord og kan avgjøre om en eiendom kan odles eller om den fortsatt er odelsgård og kan løses på odel ([Ldir.no](#)).



Eiendom

Eiendommen er en landbrukseiendom i et aktivt produksjonsmiljø. Med potensiale for økt utnyttelse.

Adkomstvei

Adkomst via fylkesvei 660 mot Vormedalen 10 min fra Hjelmeland sentrum 650 meteter privat vei. Den private veien på eiendommen har en standard som tilsvarer en dårlig veiklasse 8 landbruksvei. Veien er ikke egnet for større landbruksmaskiner og trenger betydelig opprusting for å sikre adkomst med bil, lastebil og traktor og henger. For å oppnå dette må linjeføringen utbedres, underbyggingen forsterkes, og veien utvides i bredden, ganske betydelig i svingene og med grøfting på hver side.

Vanntilknytning

Ikke innlagt vann som fungerer.

Avløpsanlegg

Ingen. Kun utedo.

Produksjon

Produksjonen har vært sauehold frem til nylig.

Beliggenhet

Landbrukseiendommen "Skogen" ligger i Hjelmeland kommune, kun 10 minutters kjøring fra kommunesenteret. Beliggenheten vurderes som meget god med lett tilgjengelighet via helårsvei og kort avstand til skole, butikk og øvrige servicetilbud. Eiendommen er del av et levende og aktivt landbruksmiljø, noe som gir gode rammevilkår for faglig utvikling, samarbeid og rekruttering.

Arrondering

God arrondering, få skifter. Eiendommen er samlet som en enhet.

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan avsatt til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg.

Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 1 og 9 samt tilhørende rundskriv

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av 8 rivningsobjekter, hhv; 1 våingshus, 1 fjøs, 3 lagerbygg, 1 bilgarasje, jordkjeller og 1 melkerampe.

Odel

Det hviler odel på eiendommen. Gården har vært i familiens eie over 20 år, produktivt skogareal er vurdert til over 500 daa. Det er ikke tatt stilling til hvilke personer som har odel på eiendommen.

Kulturminner og verneplaner.

Det er pr idag ingen kjente verneplaner. Det er 2 Sefrak-registerte bygg på eiendommen, våingshuset og jordkjeller, det er ikke tatt stilling til Sefrak-klasse.



Dyrket jord

Dyrkamarken er i AR5 oppgitt til et totalareal på 22 dekar, full- og overflatedyrka. Marka ligger samlet, rundt tunet og kort kjøring mellom skiftene. Terrenget er jevnt med svak helning på de fleste skifter. Det er betydelig behov for hydrotekniske investeringer på eiendommen

Innmarksbeite

Beite er i AR5 oppgitt til et totalareal på 41 dekar. Det er et potensial for å utvide dagens beiteareal i og nær eksisterende infrastruktur og beiter. Det er også gode muligheter for bruk av utmarksbeite, som kan gi ytterligere utnyttelse av landskapet med rasjonelt og effektivt gjerdehold. Investering i gjerder og vedlikehold av disse vil være avgjørende for å opprettholde beitearealene og forhindre gjengroing

Skog

Eiendommen har et økonomisk drivverdig areal på 300 dekar. Skogens stående bestokkning som kan høstes inneholder rundt 4000 m³ tømmer, hovedsakelig furu, med et forventet uttak på 3200 m³. Ekstern infrastruktur er god, men intern infrastruktur mangler.

Jakt og fiskerettigheter

Det er i verdivurderingen hensyntatt langsiktig forventet gjennomsnittlig godtgjøring kr 14 pr. daa.

Privat vei og bru

Brukonstruksjonen består av tre sentrerte ståldragere med toppdekke av 4x4 tommer furu. Brukaren er oppmurt stein med plastring av sement (nordre side). Brua fungerer som adkomst rett etter fylkesvei og er smal, kun egnet for personbil eller liten traktor (med tanke på bredde).

Ståldragere viser betydelig rustdannelse. Toppdekket er nær råte, og antas å ikke ha bæreevne utenfor bjelkelaget. På nordsiden viser brukaren tegn til utglidning og mulig undervasking.

Det generelle visuelle inntrykket av brua, er at det er et åpenbart behov for en faglig tilstandsvurdering. Særlig viktig er en kontroll av bæreevnen i både bjelkelag og fundament, med tanke på videre bruk og sikkerhet for trafikk.



Dyrket jord

Fulldyrket jord	21,1	Daa
Overflatedyrket jord	1,1	Daa
Innmarksbeite	41,8	Daa
Sum dyrket jord og beite	64,0	Daa

Hva benyttes jorda til i dag?

Leies jorda ut? Nei

Leies det inn tilleggsjord? Nei

Økologisk drift? Nei



Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Lyssiv og sølvbunke

Beskrivelse av dyrket jord

Se neste side

Fulldyrket jord	21,1	Daa
Overflatedyrket jord	1,1	Daa
Innmarksbeite	41,8	Daa

Verdier

105.000 kr

5.000 kr

265.000 kr



Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite

375.000 kr

Arrondering og terreng. Dyrkamarka og beite ligger godt samlet, rundt tunet og kort kjøring mellom skiftene. Terrenget er jevnt med svak helning på de fleste skifter.

Dyrkamark. Dyrkamarken er i AR5 oppgitt til et totalareal på 22 dekar, full- og overflatedyrka. Det er betydelig behov for hydrotekniske investeringer på eiendommen. Grunnvannsspeilet står høyt mange plasser, tilførsel av vann og manglende grøftevedlikehold utgjør et betydelig etterslep. Lyssiv og sølvbunke utgjør nå majoriteten av kulturen på mesteparten av dyrkamarken. Det mangler et fungerende gjerde mot beiteareal.

Jordprøver. Det er ikke fremvist noen jordprøver, det er derfor forventet med siste års vedlikehold og bruk at det er et behov for kalking på både beite og dyrkamark.

Siste års bruk. Tidligere eier har hatt et mindre sauehold hvor det har blitt hesjet (sist dokumentert 2013)

Spredareal. Ikke registret godkjent spredareal per 210425 på [TemakartRogaland](#)

Grunnrente 200 kr/da

Kapitaliseringsrente 4 %

Beite. Beite er i AR5 oppgitt til et totalareal på 41 dekar. Det eksisterende beite har ikke noe form for fungerende gjerder, og det er også et behov for hydrotekniske investeringer for å få kontroll av overløpsvann og mindre grøfting for å senke grunnvannsspeilet enkelte steder. For at det skal være rasjonelt og effektivt bør det investeres i noe infrastruktur, landbruksvei klasse 7. Beitene er preget av gjengroing, så det er et behov for vegetasjonsrydding og ugresskontroll. Einer og lauvkratt har gjort et betydelig innhogg sist 10 år, et større ryddingsbehov er nødvendig.

Det er et potensial for å utvide dagens beiteareal i og nær eksisterende infrastruktur og beiter. Det er også gode muligheter for bruk av utmarksbeite, som kan gi ytterligere utnyttelse av landskapet med rasjonelt og effektivt gjerdehold. Investering i gjerder og vedlikehold av disse vil være avgjørende for å opprettholde beitearealene og forhindre gjengroing.

Gjerde og gjerdehold. Beitene mangler gjerder mellom skiftene og mot utmark. Gjerdene er totalt fraværende og må settes opp som helt nye. Dette vil kreve betydelige investeringer. Det finnes ikke noe utmarksgjerde.

Spredareal. Ikke registret godkjent spredareal per 210425 på [TemakartRogaland](#)

Grunnrente 260 kr/da

Kapitaliseringsrente 4 %



Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet		Daa
Skog med høy bonitet	219,3	Daa
Skog med middels bonitet	45,4	Daa
Skog med lav bonitet	56,8	Daa
Produktiv skog totalt	321,5	Daa
Utmark og annet areal	671,1	Daa



Beskrivelse av skog og utmark

Se neste side

Samlet verdi av skog og utmark

650.000 kr

Jakt og fiske

Eiendommen byr på mange gode jaktmuligheter og veldig fint jaktterreng. Generelt for området har de siste 20 årene har det vært en betydelig endring i viltbestandene. Elgstammen har blitt redusert, mens hjortebestanden har økt kraftig. Rådyrbestanden har også gått ned, men har stabilisert seg på et synlig nivå. I tillegg til jakt, kan eiendommen også tilby fiskemuligheter i nærliggende vann, noe som øker attraktiviteten for friluftsentusiaster. Areal krav (dekar) for vilt per 210425; 750 hjort, 500 rådyr, 12 000 elg. «Skogen» er godkjent som eget vald for hjort og rådyr og har et tellende areal på 1056 dekar. Dei siste 5 årene har det ikke vært felt.

Grunnrente 14 kr/da

Kapitaliseringsrente 6 %

Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter

245.000 kr



Skog og utmark

Skog med svært høy bonitet		Daa
Skog med høy bonitet	219,3	Daa
Skog med middels bonitet	45,4	Daa
Skog med lav bonitet	56,8	Daa
Produktiv skog totalt	321,5	Daa
Utmark og annet areal	671,1	Daa



Beskrivelser

Eiendommen omfatter et skogareal som utgjør en sammenhengende driftsenhet, noe som gir en betydelig rasjonaliseringsmuligheter. Eiendommen mangler skogbruksplan, tall er hentet fra beste tilgjengelige kilde, SR16. Mangel på skogbruksplan gjør at det heller ikke er gjennomført miljøregistreringer i skog i henhold til [PEFC-standard](#) (MIS). MIS er et krav for å få levert tømmer til kommersielle tømmerkjøper ut over eget bruk ved hogst av furu og lauv i Hjelmeland på nåværende tidspunkt.

Arealegenskaper. Terrenget er stedvis veldig bratt, men med jevnt terreng. Ingen sannsynlig tilgang på løsmasser, kort vei ned til fast fjell og med kanalisering lende for vann. Legder med stedvis flater, lite storblokk, noe stein. Terrenget vil gi naturlige reduksjoner i økonomiskdrivbart areal.

Skogressursen. Skogressursen er besiktet med flyfototolkning, bruk av SR16 og fysisk synfaring av deler av skogarealet. Aldersfordelingen og skogkvaliteten som var fysisk synfart stemmer overens med det som var observert på flyfoto.

Det er ugunstig, hogstklassefordeling, fordelingen består nesten utelukkende av hogstklasse 4 og 5 (eldre produksjonsskog). Dette indikerer at skogen i hovedsak består av eldre eller hogstmoden skog, med et potensiale for et uttak.

Det stående skogsvolum er estimert til 4000 m³, furu utgjør mesteparten av det kommersielt interessante volumet, en mindre andel består av lauv/bjørk med innblanding av furu.

Korrigert skogsvolum, er satt til 80 %. Forventet kvantum for uttak er 3200 m³ med en rånetto på 185 kr/m³ etter investeringer i infrastruktur.

Stående tømmerverdi; 590 000,- kr

Grunnverdi skog og utmark; 60 000,- kr. Kapitaliseringsrente 4 %



Skogarealet på eiendommen viser en klar differensiering mellom produktivt areal og økonomisk drivverdig areal. Det produktive arealet, areal som er i stand til å produsere mer enn 0,1 m³ per dekar per år, utgjør rundt 550 dekar.

Det økonomisk drivverdige arealet, som er mer relevant for kommersiell skogsdrift, lokalisert på søndre del nær innmark. Dette området, vurdert til litt over 300 dekar, er lett tilgjengelig og krever mindre investering i infrastruktur. På nordsiden av første fjell, er terrenget driftsteknisk utfordrende, og betydelige investeringer i veibygging er nødvendige for å kunne utnytte dette arealet. Kostnadene og kompleksiteten knyttet til dette området gjør det mindre attraktivt for kommersiell drift sammenlignet med sørsiden. Det arealet er vurdert som ikke økonomisk drivverdig.

Intern infrastruktur. Det er ingen intern infrastruktur av betydning for eiendommen som tåler dagens bruk.

Ekstern infrastruktur. God ekstern infrastruktur med tilknytning til fylkeskommunal vei, laveste Bk-klasse er BK 10, 19,5/50 tonn, hvilket eliminerer behovet for kipping av tømmer. Det er 20 km til nærmeste tømmerkai, som gir lett tilgang til kommersielle tømmerkjøper og støtter effektiv transport av virke.

Aktivitet. Det er ikke registrert noe kommersiell aktivitet av betydning på eiendommen siden 2000, utover hogst av ved til eget bruk.

Skogfond. Saldo på skogfondskontoen er 0,- kr.



Andre elementer

Boverdi

Det gis et tillegg for boverdi.

Verdi

1.000.000 kr

Verdi

Verdi



Våningshus

Byggeår

Mellom 1875 og 1900

Tilbygd/ombygd

Ingen kjente

Renovering/modernisering

Ingen kjente

Anvendelse i dag**Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering****0 kr**

Etasje	Romoversikt	Grunnflate		
	Grunnflate	100		
Kommentarer arealer:		Sum	100	0

Arealet er oppmålt på kart. Ikke kontrollmålt.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

172249973

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Våningshuset er Sefrak-registret. Det har begrenset verdi. Tilstand gjør bygget uegnet for boligformål etter dagens standard, selv om det har vært brukt til boligformål frem til 2025. Tilstanden er så dårlig at det ikke er økonomisk forsvarlig å forsøke rehabilitering. Det er derfor vurdert som et rivningsobjekter.



Garasje

Byggeår

Mellom 1959 og 1976

Tilbygd/ombygd

Ikke kjent

Renovering/modernisering

Ikke kjent

Anvendelse i dag**Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering****0 kr**

Etasje	Romoversikt			
	Grunnflate bygg	55		
Kommentarer arealer:		Sum	55	0

Arealet er oppmålt på kart. Ikke kontrollmålt.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

172249922

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Tilstanden er så dårlig at det ikke er økonomisk forsvarlig å forsøke å rehabilitere. Det er derfor vurdert som et rivningsobjekt.



Jordkjeller

Byggeår

Mellom 1875 og 1900

Tilbygd/ombygd

Ingen kjente

Renovering/modernisering

Ingen kjente

Anvendelse i dag

Kan ikke brukes



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

0 kr

Etasje	Romoversikt			
	Grunnflate bygg	10		
Kommentarer arealer:		Sum	10	0

Arealet er oppmålt på kart. Ikke kontrollmålt.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

172249957

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Konstruksjon og utvendig standard

Tilstanden er så dårlig at det ikke er økonomisk forsvarlig å forsøke å rehabilitere. Det er derfor vurdert som et rivningsobjekter.

Grunnmur.

Oppmuret stein

Tak

Taket er tekket med torv. Har kollapset innvending

Jordkjelleren er Sefrak-registrert.



Fjøs

Byggeår

Før 1959

Tilbygd/ombygd

Ingen kjente

Renovering/modernisering

Ingen kjente

Anvendelse i dag**Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering****0 kr**

Etasje	Romoversikt			
	Grunnflate bygg	150		
Kommentarer arealer:		Sum	150	0

Arealet er oppmålt på kart. Ikke kontrollmålt.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

172249965

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Tilstanden er så dårlig at det ikke er økonomisk forsvarlig å forsøke å rehabilitere. Det er derfor vurdert som et rivningsobjekt. Den er uegnet for dyrehold etter dagens standard.

Konstruksjon og utvendig standard

Bygningen har en konstruksjon av tre, delvis laft, delvis reisverk.

Grunnmur

Bygget har en grunnmur av stein

Tak

Taket er tekket med eternittplanter



Lagerbygg 2

Byggeår

Før 1959

Tilbygd/ombygd

Ingen kjente

Renovering/modernisering

Ingen kjente

Anvendelse i dag



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

0 kr

Etasje	Romoversikt			
	Grunnflate bygg	21		
Kommentarer arealer:		Sum	21	0

Arealet er oppmålt på kart. Ikke kontrollmålt.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

172249914

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Tilstanden er så dårlig at det ikke er økonomisk forsvarlig å forsøke å rehabilitere. Det er derfor vurdert som et rivningsobjekt.



Byggeår

Før 1959

Tilbygd/ombygd

Ikke kjent

Renovering/modernisering

Ikke kjent

Anvendelse i dag**Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering**

Etasje	Romoversikt			
	Grunnflate bygg	35		
Kommentarer arealer:		Sum	35	0

Arealet er oppmålt på kart. Ikke kontrollmålt.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

172249949

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Tilstanden er så dårlig at det ikke er økonomisk forsvarlig å forsøke å rehabilitere. Det er derfor vurdert som et rivningsobjekt.



Lagerbygg 3

Byggeår

Før 1959

Tilbygd/ombygd

Ikke kjent

Renovering/modernisering

Ikke kjent

Anvendelse i dag**Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering****0 kr**

Etasje	Romoversikt			
	Grunnflate bygg	15		
Kommentarer arealer:		Sum	15	0

Arealet er oppmålt på kart. Ikke kontrollmålt.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

172249930

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Tilstanden er så dårlig at det ikke er økonomisk forsvarlig å forsøke å rehabilitere. Det er derfor vurdert som et rivningsobjekt.



Andre bygninger

Annet bygg A

Skur

Byggeår:

Mellom 1959 og 1976

Tilbygd / Endret / Ombygget

Arealer

Etasje Rom

Grunnflate bygg

Oppmalt på kart

4



SUM

4 m²

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Tilstanden er så dårlig at det ikke er økonomisk forsvarlig å forsøke å rehabilitere. Det er derfor vurdert som et rivningsobjekt.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

0 kr

Andre bygninger

Annet bygg B

Byggeår:

Tilbygd/ombygd/renovert

Arealer

Etasje Rom

Velg...

SUM

0 m²

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Kommentar areal

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering



Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	375.000 kr
	Skog og utmarksressurser	650.000 kr
	Jakt og fiskerettigheter	245.000 kr
	Boverdi	1.000.000 kr
Bolighus	Våningshus	0 kr
	Garasje	0 kr
Driftsbygninger	Jordkjeller	0 kr
	Fjøs	0 kr
	Lagerbygg 2	0 kr
	Lagerbygg 3	0 kr
	Lagerbygg 1	0 kr
Andre bygninger	Skur	0 kr

SUM Bygninger og verdikomponenter:

2.270.000 kr



Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt				☐
Grunnbokutskrift	200425	seeiendom.no		☒
Tilsendt fra Eier				☐
Forsikringspapir				☐
Skogbruksplan				☐
Utleieavtaler				☐
Kvotebrev				☐
Festeavtaler				☐
Reguleringsplan				☐
Kart fra NGU/NVE				☐
Tilstandsrapport				☐
Vurdering av produktiv skog	220425			☒



Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1983/4145-1/45
12.07.1983

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
SKOGEN SIGMUND
F.NR: 310546

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.

1874/900101-1/45
10.09.1874

UTSKIFTING

1908/904595-1/45
07.08.1908

BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om grustak
Bestemmelse om veg

1976/105-1/45
09.01.1976

JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/4145-2/45
12.07.1983

FØDERÅD
RETTIGHETSHAVER: MAGNUS OG BERTINE

1995/5186-1/45
02.10.1995

JORDSKIFTE
SAK NR. 7/1988 FOR SØR ROGALAND JORDSKIFTERETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/6315-1/45
06.11.1996

**** DIVERSE PÅTEGNING**
Vedr. bruksrett for gnr. 47 bnr. 1 og 4 til hytte i utmark

2006/4108-1/45
14.06.2006

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: LYSE NETT AS
Bestemmelser om høyspenningsluftledninger
Bestemmelser om vedlikehold
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

0/906775-1/45

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

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.



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Vurdering av produktivt areal.

