

Vormedalsvegen 900, 4130 HJELMELAND

Hjelmeland - "Skogen"
landbrukseiendom med 1056
dekar og meget idylliske
omgivelser.



aktiv.



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 270 000,-
Omkostn.: Kr 58 100,-
Total ink omk.: Kr 2 328 100,-
Selger: Leiv Bjørnsen

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1875-1900
Grunnflate: 100/390 kvm
Tomtstr.: 1056463.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1401250077

Tidsreise tilbake i tid! Landbrukseiendom med store arealer. Eldre bygninger i dårlig stand.

Idyllisk landbrukseiendom kun 10 minutter fra Hjelmeland sentrum med god beliggenhet. Eiendommen består av både dyrket jord og beiter, skog og utmarksressurser, jakt- og fiskerettigheter, og har følgende arealfordeling:

Fulldyrket jord 21,1 dekar
Innmarksbeite 41.8 dekar
Produktiv skog 321,5 dekar
Annet markslag 671,1 dekar

Eiendommen er bebygd med flere eldre bygg som alle er i meget dårlig stand og må betraktes som rivningsobjekter, men med sitt arealgrunnlag, kombinasjonen av skog, dyrket mark og beite, samt beliggenhet i et robust jord- og skogbruksmiljø, vurderes eiendommen som en attraktiv landbrukseiendom. For en kjøper med ambisjoner om aktiv drift og investeringsvilje, representerer eiendommen både et solid produksjonsgrunnlag og utviklingspotensial for fremtidig verdiskaping.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Landbrukstakst	35
Egenerklæring	62
Reguleringskart	64
Kommunekart	66
Ledningskart	68
Grunnkart	70
Nabolagsprofil	71
Budskjema	79

Om eiendommen

Om eiendommen

Areal

Grunnflate bolig: 100 m²

Grunnflate andre bygg: 290 m²

Grunnflate totalt: 390 m²

Våningshus

Areal fordelt på etasje

1. etasje

Grunnflate: 100 m²

Garasje

Areal fordelt på etasje

1. etasje

Grunnflate: 55 m²

Jordkjeller

Areal fordelt på etasje

1. etasje

Grunnflate: 10 m²

Fjøs

Areal fordelt på etasje

1. etasje

Grunnflate: 150 m²

Lagerbygg 2

Areal fordelt på etasje

1. etasje

Grunnflate: 21 m²

Lagerbygg

Areal fordelt på etasje

1. etasje

Grunnflate: 35 m²

Lagerbygg 3

Areal fordelt på etasje

1. etasje

Areal: 15 m²

Skur

Areal fordelt på etasje

1. etasje

Areal: 4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er ikke opplyst som BRA men som Grunnflate

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1056463.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen i Vormedalsvegen 900 i Hjelmeland kommune, også kalt "Skogen" er en landbrukseiendom som tilbyr rikelig med areal , med gode muligheter for ulike typer jordbruksdrift. Gården har en naturskjønn beliggenhet omgitt av vakre landskap som gir en idyllisk og fredelig atmosfære.

Landbruksarealene består av både dyrket mark og utmark, noe som gir god fleksibilitet for jordbruksproduksjon, dyrehold eller annen næringsvirksomhet tilknyttet landbruk.

Eiendommen gir også muligheter for oppføring av flere driftsbygninger, eller tilpasning av eksisterende infrastruktur til å møte spesifikke behov.

Med sin sentrale beliggenhet i Hjelmeland kommune, har eiendommen nærhet til både natur- og friluftsområder, samt de nødvendige fasiliteter som dagligvarebutikker, skoler og helsetjenester, alt innen kort kjøreavstand. Dette gjør eiendommen ideell for både aktive bønder og de som søker en landlig livsstil med mulighet for selvforsyning og nærhet til naturen, i et levende og aktivt landbruksmiljø.

Eiendommen har hatt et aktivt sauehold frem til nylig. Beite-og dyrket mark på eiendommen trenger investeringer for å sikre fremtidig drift og utnytte eiendommens fulle potensial.

Oversikt arealer:

Fulldyrket jord 21,1 dekar

Innmarksbeite 41.8 dekar

Produktiv skog 321,5 dekar

Annet markslag 671,1 dekar

Se gårdskart vedlagt salgsoppgaven.

Det dyrkede jorda har jevnt god bonitet og er egnet for grasproduksjon og eventuell annen engbasert drift. Med investeringer i blant annet grøfting, kalking og hydrotekniske investeringer kan produksjonsevnen heves betraktelig. Beitearealene er oversiktlige 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 gar til nå vært lite utnyttet, og det er ikke registrert kommersiell hogst utover vedhogst til eget bruk siden år 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 potensiellbonitet og naturlig foryngelse i deler av arealet. Dette gir et godt utgangspunkt for aktiv forvaltning og fremtidig 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 i småskala reiselivsaktivitet.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og naturskjønn beliggenhet langs Vormedalsvegen, i den vakre kommunen Hjelmeland i Ryfylke. Omgivelsene preges av storslått natur med

grønne dalfører, fjell, elv og vann, samt nærhet til fjorden – ideelt for både jordbruk og rekreasjon. Området er kjent for sitt milde klima og gode vekstforhold, noe som gir svært gode rammer for både tradisjonelt og moderne landbruk.

Vormedalsvegen 900 ligger fredelig til, men samtidig med grei adkomst via fylkesvei og kort vei til Hjelmeland sentrum, hvor man finner dagligvarebutikk, skole, barnehage, kommuneadministrasjon og andre servicetilbud. Det er også ferjeforbindelse fra Hjelmeland som gir enkel tilgang til både Stavanger-regionen og resten av Ryfylke.

Med sin landlige ro og flotte utsikt er dette en eiendom som byr på det beste fra både natur og kultur, og den passer godt for deg som ønsker å drive aktivt landbruk, kombinere gårdsdrift med naturbasert turisme, eller rett og slett bo i vakre omgivelser med god plass rundt deg.

Adkomst

Adkomst via fylkesvei 6650 mot Vormedalen 10 min fra Hjelmeland sentrum, 650 meter privat vei.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Hjelmeland.

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Rasmus Hagalid-Stokkeland

Type takst

Landbrukstakst

Byggemåte

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagt landbrukstakst og megler har ikke kontrollmålt bygningene.

Verditakst

Kr 2 270 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eiendommen har følgende bygninger:

- Våningshus
- Garasje
- Jordkjeller
- Fjøs
- 3 lagerbygg
- Skur

Standard

Tilstanden på eiendommens bygninger er så dårlig at det ikke er økonomisk forsvarlig å forsøke å rehabilitere, de må derfor anses å være rivingsobjekter. Flere bygg inkludert våningshuset er oppført i perioden 1875-1900 og resterende før 1959 hvor det har vært et svært begrenset vedlikehold eller moderniseringer. Det er ikke innlagt vann eller avløp, og det fremstår som en tidsreise tilbake i tid.

Våningshuset er Sefrak-registrert og har begrenset verdi. Tilstanden gjør bygget uegnet for boligformål etter dagens standard, selv om det har vært brukt til boligformål frem til 2025.

Driftsbygningene er uegnet for dyrehold.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til landbrukstaksten som er vedlagt i komplett salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp, og vi anbefaler interessenter om å ha med seg bygningskyndig bistand på visning dersom det er av interesse å ivareta bygningene.

Innbo og løsøre

Eiendommen overtas med det innbo, redskaper mv som er på eiendommen og den vil ikke bli ryddet eller rengjort ut over slik den fremstår på visning

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Solforhold

Eiendommen ligger vendt mot sørvest med gode solforhold.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra landbrukstaksten og det er kun grunnflaten som er

opplyst.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 270 000

Kommunale avgifter

Kr 250

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Feiing: kr 250

Totalt pr år 2025: kr 250

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 4.796,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 364

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 364.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 69 309

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 5 i Hjelmeland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1133/47/5:

10.09.1874 - Dokumentnr: 900101 - Utsifting

Megler har ikke klart å innhente denne og innhold i tinglyst bestemmelse er ukjent

07.08.1908 - Dokumentnr: 904595 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om grustak

Bestemmelse om veg

Megler har ikke klart å innhente denne og innhold i tinglyst bestemmelse er ukjent

09.01.1976 - Dokumentnr: 105 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av denne kan fåes ved henvendelse til megler

12.07.1983 - Dokumentnr: 4145 - Føderåd
RETTIGHETSHAVER: MAGNUS OG BERTINE

Kopi kan fåes ved henvendelse til megler. Rettighetshaverne lever ikke lenger og Føderådet er ikke aktuelt lenger.

02.10.1995 - Dokumentnr: 5186 - Jordskifte
SAK NR. 7/1988 FOR SØR ROGALAND JORDSKIFTERETT
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Vedr. bruksrett for gnr. 47 bnr. I og 4 til hytte i utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av denne kan fåes ved henvendelse til megler.

14.06.2006 - Dokumentnr: 4108 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: LYSE NETT AS
Bestemmelser om høyspenningsluftledninger
Bestemmelser om vedlikehold
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

Kopi av denne kan fåes ved henvendelse til megler.

Dokumentnr: 906775 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

08.10.1976 - Dokumentnr: 5100 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:49 Bnr:3
Med flere bestemmelser

Kopi av denne kan fåes ved henvendelse til megler

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Byggeår er

ikke bekreftet av kommunen.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av eiendommen og dens bygninger. Det er derfor uvisst for megler om alle endringer og bruken av rommene, er i samsvar med hva som er omsøkt og godkjent hos kommunen. "Rombenevnelser i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapport og er basert på bruken og ikke nødvendigvis hva som faktisk er bygningsmessig godkjent

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig og privat vei. Kostnader til den private veien vil forekomme. Det foreligger tinglyst veirett.

Den private veien, og spesielt broen over elva, har behov for opprusting for å sikre adkomst med bil, lastebil og traktor og henger. Det er ikke trygt å kjøre over broen med større/tyngre bilder p.t. Se mer informasjon i vedlagte landbrukstakst.

Eiendommen har ikke innlagt vann.

Eiendommen har ingen avløpsanlegg. Kun utedo.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanen er området avsatt til LNFR.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende.

Boligen ligger i et LNFR-område. Dette kan innebære en begrensning av muligheter for fortetting av område.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Hjelmeland kommune.

Verneklasse/SEFRAK

Det er 2 sefrak-registrerte bygg på eiendommen, våningshuset og jordkjeller.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Hovedregelen tilsier at det skal være boplikt på eiendommen. En kjøper må derfor være innstilt på å bosette seg på eiendommen og benytte den som primærbolig. Det kan søkes om at boplikten skal fravikes hvis særlige grunner taler for dette, men ingen garanti for at dette går gjennom hos kommunen. Ta kontakt med landbruksavdelingen hos Hjelmeland kommune for mer utfyllende info om konsesjon.

Kommentar konsesjon

Konsesjon innebærer at kjøper må søke om tillatelse fra kommunen for å overta en landbrukseiendom.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Eiendommen er odelsjord, men det er ikke kjent at det finnes etterkommere med odelsrett som kan gjøre odelsrett gjeldene.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 270 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

58 100 (Omkostninger totalt)

74 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 328 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 344 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 346 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen selges for et dødsbo gjennom en bobestyrer. Arvinger /bobestyrer (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marion Espedal
Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Ansvarlig megler

Marion Espedal
Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

09.05.2025



Eiendommen på Vormedalsvegen 900 i Hjelmeland kommune er en landbrukseiendom som tilbyr rikelig med areal og muligheter for ulike typer jordbruksdrift.



Eiendommen har flere eldre bygg og det er en tidsreise tilbake i tid å komme hit.



Eiendommen har en naturskjønn beliggenhet omgitt av vakkert landskap som gir en harmonisk og fredelig atmosfære.



Med sin landlige ro og flotte utsikt er dette en eiendom som byr på det beste fra både natur og kultur, og den passer godt for deg som ønsker å drive aktivt landbruk eller rett og slett bo i vakre omgivelser med god plass rundt deg.



Eiendommen består av både dyrket mark og utmark, noe som gir god fleksibilitet for jordbruksproduksjon, dyrehold eller annen næringsvirksomhet tilknyttet landbruk.



Den er store muligheter for oppføring av flere driftsbygninger, eller tilpasning av eksisterende infrastruktur til å møte spesifikke behov.



Med sin sentrale beliggenhet i Hjelmeland kommune, har eiendommen nærhet til både natur- og friluftsområder, samt de nødvendige fasiliteter som dagligvarebutikker, skoler og helsetjenester, alt innen kort kjøreavstand.



Eiendommen har jakt- og fiskerettigheter, og en stor andel med skog.



Tilstanden på eiendommens bygninger er dårlig og må anses å være rivningsobjekter.



Våningshuset er Sefrak-registrert og har begrenset verdi. Tilstanden gjør bygget uegnet for boligformål etter dagens standard.



Man har kjørevei helt frem og innlagt strøm. Ikke innlagt vann eller avløp.



Fjøs.



Lagerbygg 1.



Garasje.



Jordkjeller (Sefrakregistrert).



Lagerbygg 2.



Lagerbygg 3.



Oversikt arealer: Fulldyrket jord 21,1 dekar. Innmarksbeite 41.8 dekar. Produktiv skog 321,5 dekar og Annet markslag 671,1 dekar.

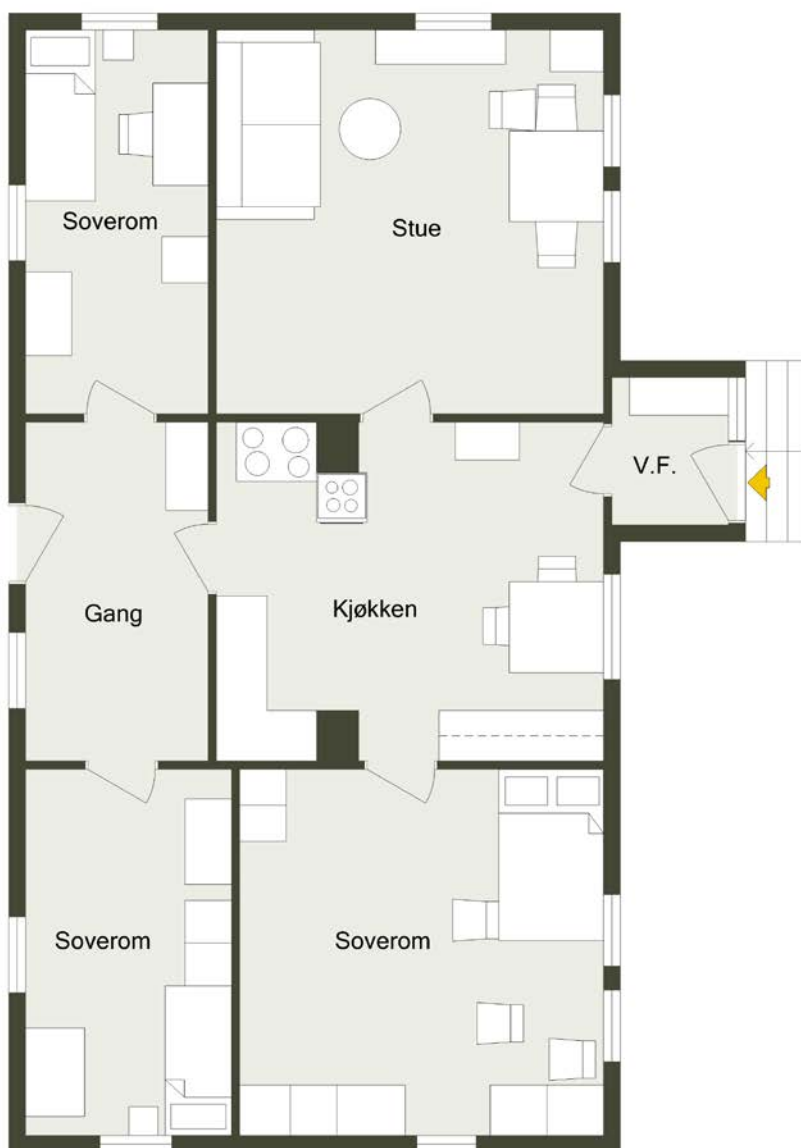


Adkomst via fylkesvei 6650 mot Vormedalen 10 min fra Hjelmeland sentrum, 650 meter privat vei. Den private veien og broen (på bildet) har behov for opprusting for å sikre adkomst med bil, lastebil og traktor med henger.



Eiendommen grenser til elva mellom Breilandsvatnet og Hetlandsvatnet

Vormedalsvegen 900



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Stue



Kjøkken



Eiendommen overtas med det innbo, redskaper mv som er på eiendommen og den vil ikke bli ryddet eller rengjort ut over slik den fremstår på visning



Kjøkken



Soverom



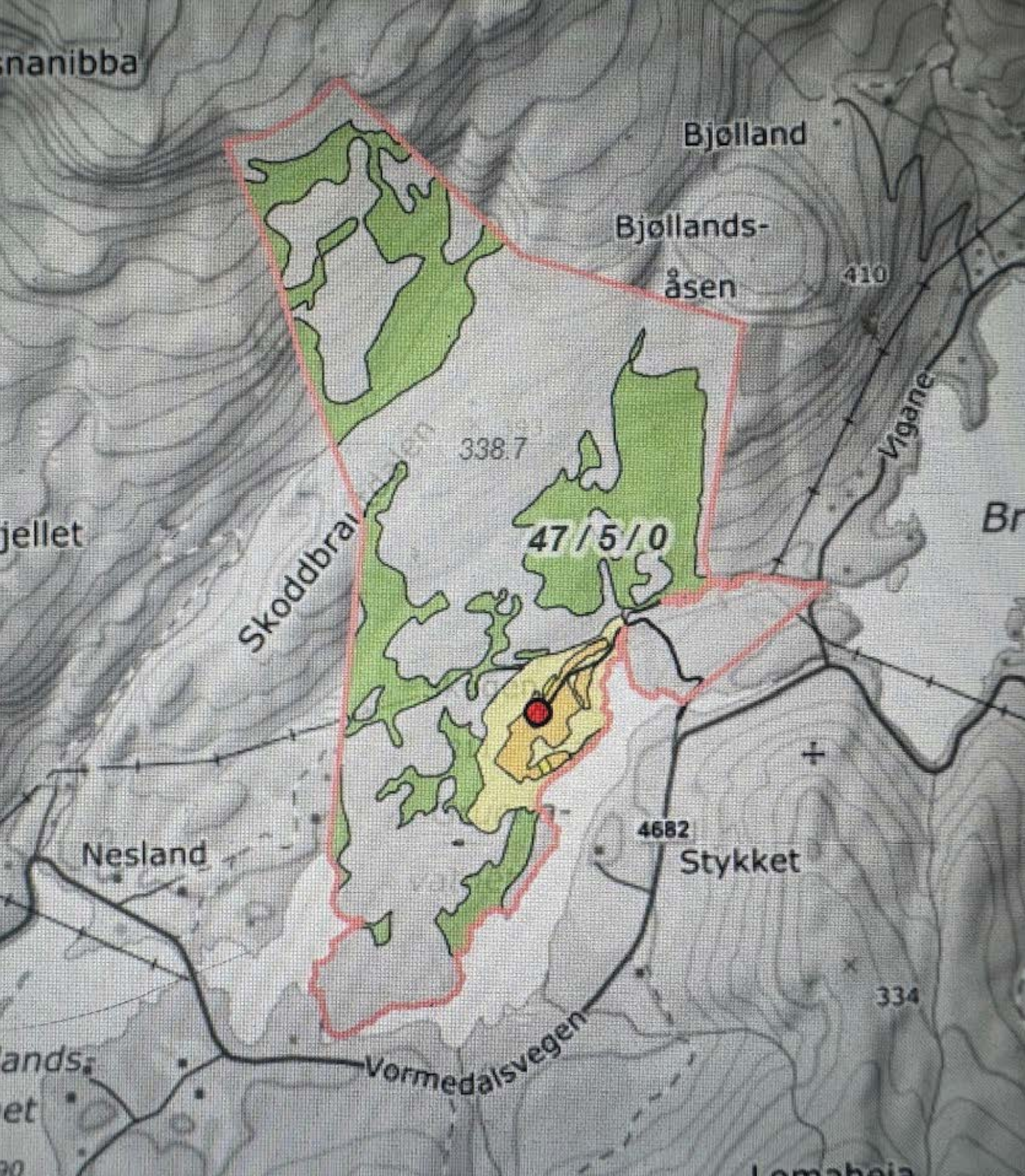
Soverom



Gang



Fjøs



Kart.

Vedlegg

LANDBRUKSTAKST



Eiendommens verdi

2.270.000 kr

Skogen

Vormedalsvegen 900
4130 Breiland

Gnr 47, bnr 5 i Hjelmeland kommune, Rogaland Fylke



www.norsklandbrukstakst.no

Sertifisert medlem av:



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 tilsvarende 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



Oppsummering av landbrukstaksten

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 hydrotekniske 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 fremtidig 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	Landbrukstaksten er utført av sertifisert medlem med gyldig medlemskap og lisens i Norsk Landbrukstakst. Klikk her for mer informasjon
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	Landbrukstakstkmann	



Eiendommen

Skogen

Matrikelopplysninger:

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
Bebygd, 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.



Eiendomsbeskrivelser

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
---	---

Odelsrett (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
---	--



Eiendomsbeskrivelser

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 verddivurderingen 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 råde, 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

			Verdier
Fulldyrket jord	21,1	Daa	105.000 kr
Overflatedyrket jord	1,1	Daa	5.000 kr
Innmarksbeite	41,8	Daa	265.000 kr
Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite			375.000 kr



V15.1

Beskrivelse av dyrket jord og beiter

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

V15.1

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 kanaliserende 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/bjork 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 %



Samlet verdi av skog og utmarksressurser

650.000 kr

V15.1

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 rivningsobjekt.



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 rivningsobjekt.

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

V15.1

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



V15.1

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1983/4145-1/45	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
12.07.1983	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	UTSKIFTING
10.09.1874	
1908/904595-1/45	BESTEMMELSE OM GJERDE
07.08.1908	Bestemmelse om grustak
	Bestemmelse om veg
1976/105-1/45	JORDSKIFTE
09.01.1976	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1983/4145-2/45	FØDERÅD
12.07.1983	RETTIGHETSHAVER: MAGNUS OG BERTINE

1995/5186-1/45	JORDSKIFTE
02.10.1995	SAK NR. 7/1988 FOR SØR ROGALAND JORDSKIFTERETT
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

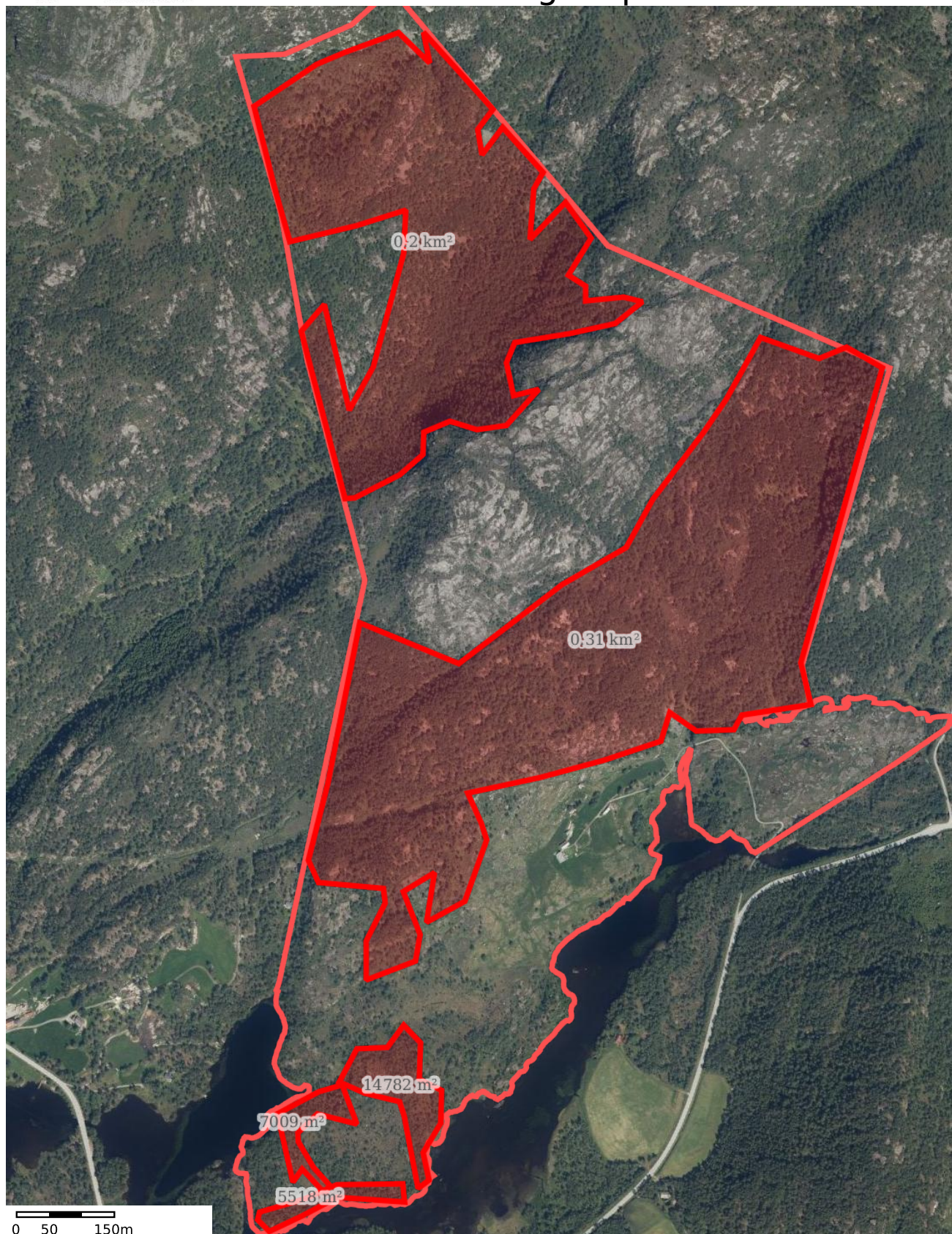
1996/6315-1/45	** DIVERSE PÅTEGNING
06.11.1996	Vedr. bruksrett for gnr. 47 bnr. 1 og 4 til hytte i utmark

2006/4108-1/45	ERKLÆRING/AVTALE
14.06.2006	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 - FRADELT 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.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401250077	
Selger 1 navn	
Leiv Bjørnsen	
Gateadresse	
Vormedalsvegen 900	
Poststed	Postnr
HJELMELAND	4130
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Sigmund Skogen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Sigmund Skogen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1401250077

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

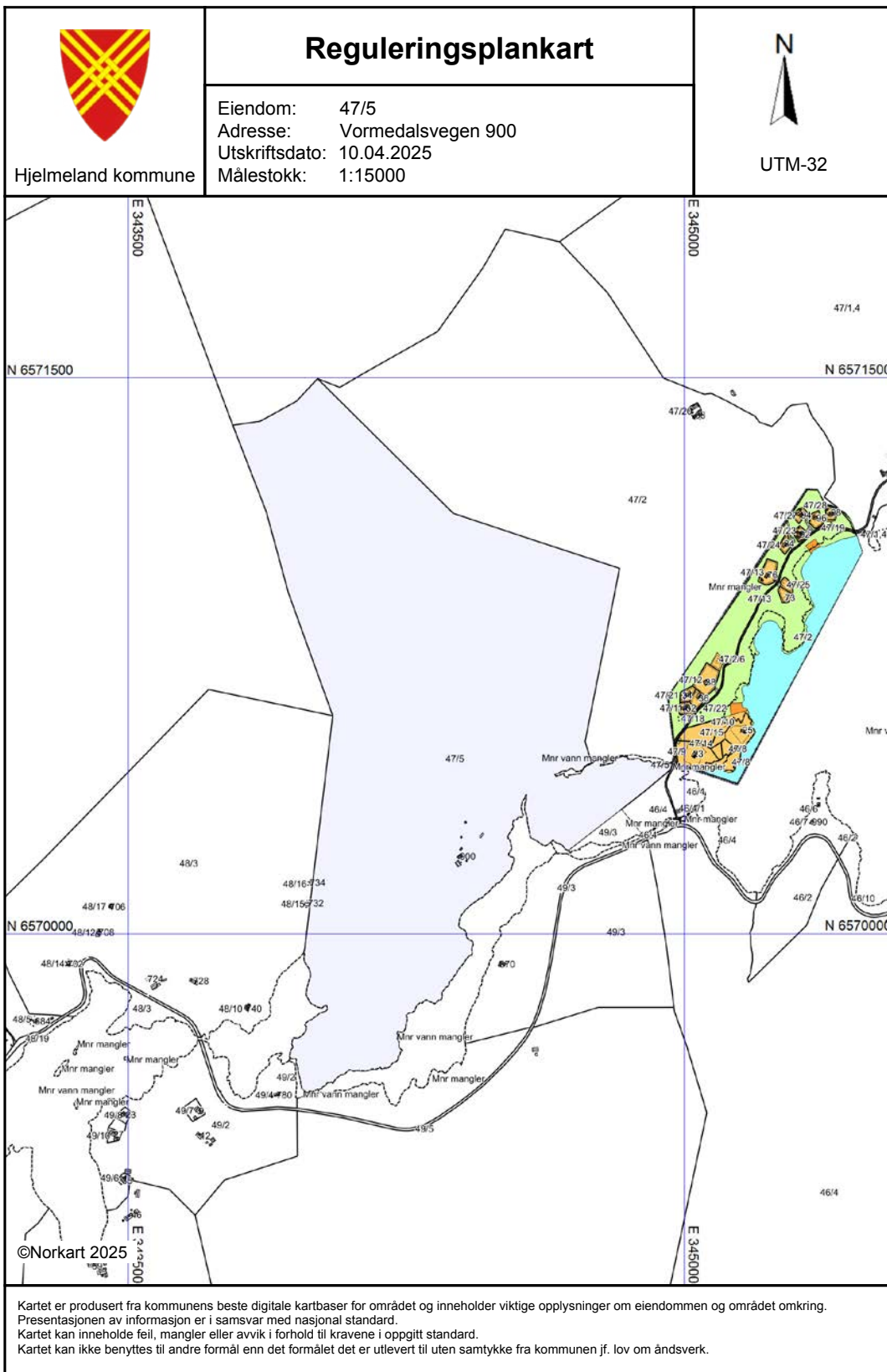


Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250077



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Fritidsbebyggelse

 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Parkering

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

 Jordbruk

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

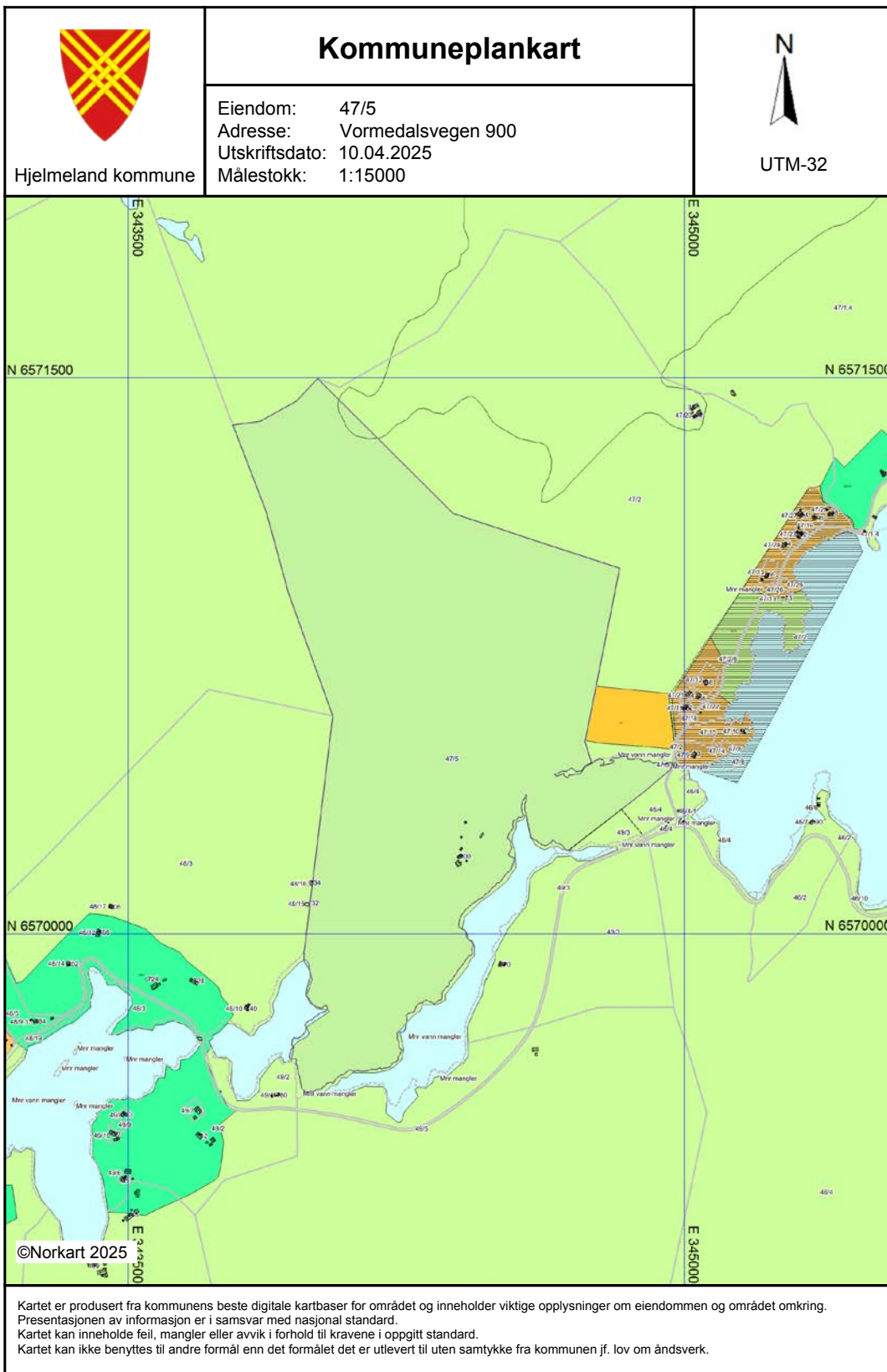
 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Fritidsbebyggelse - nåværende

 Fritidsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig

 LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

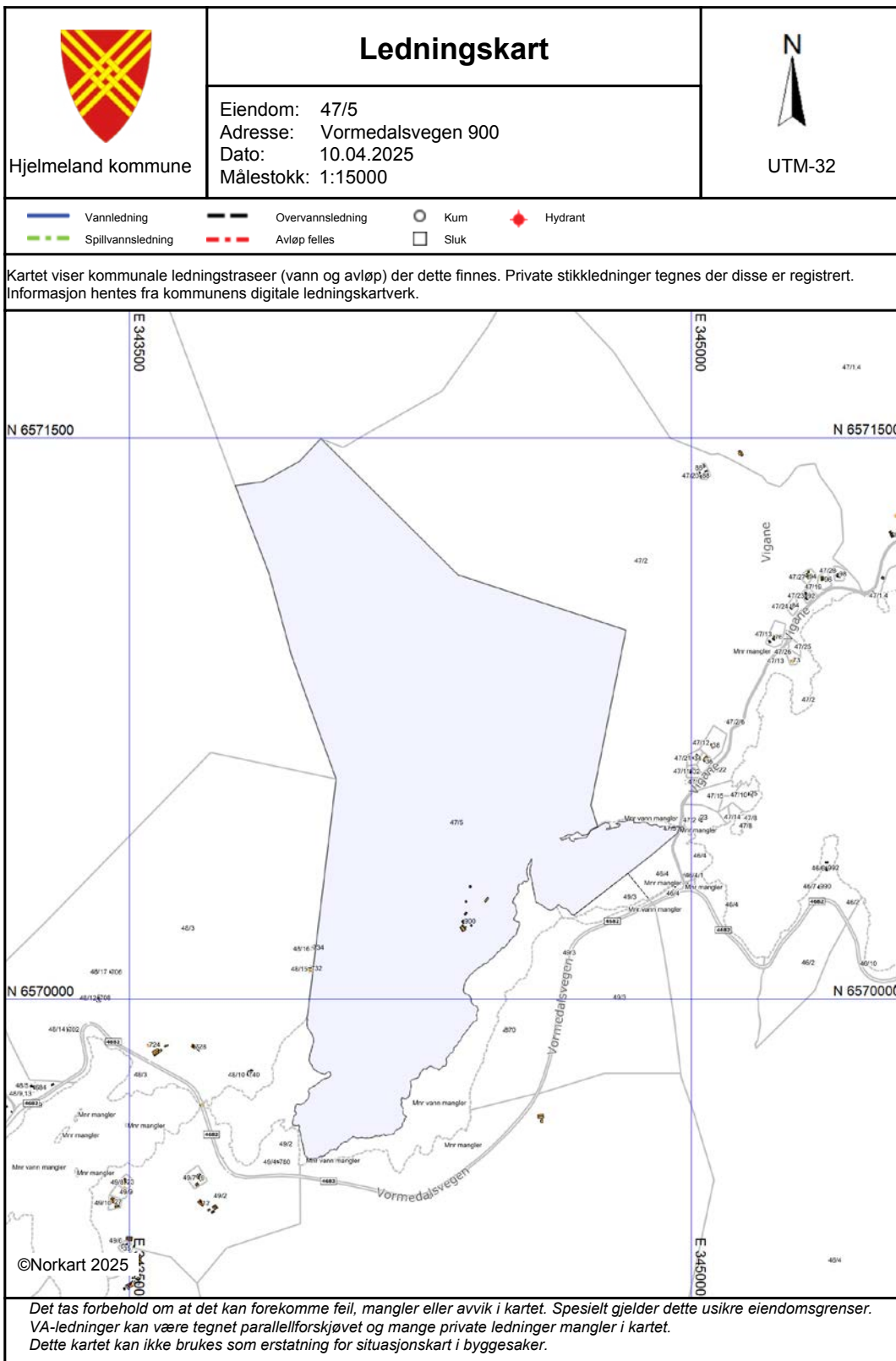
 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nåværende

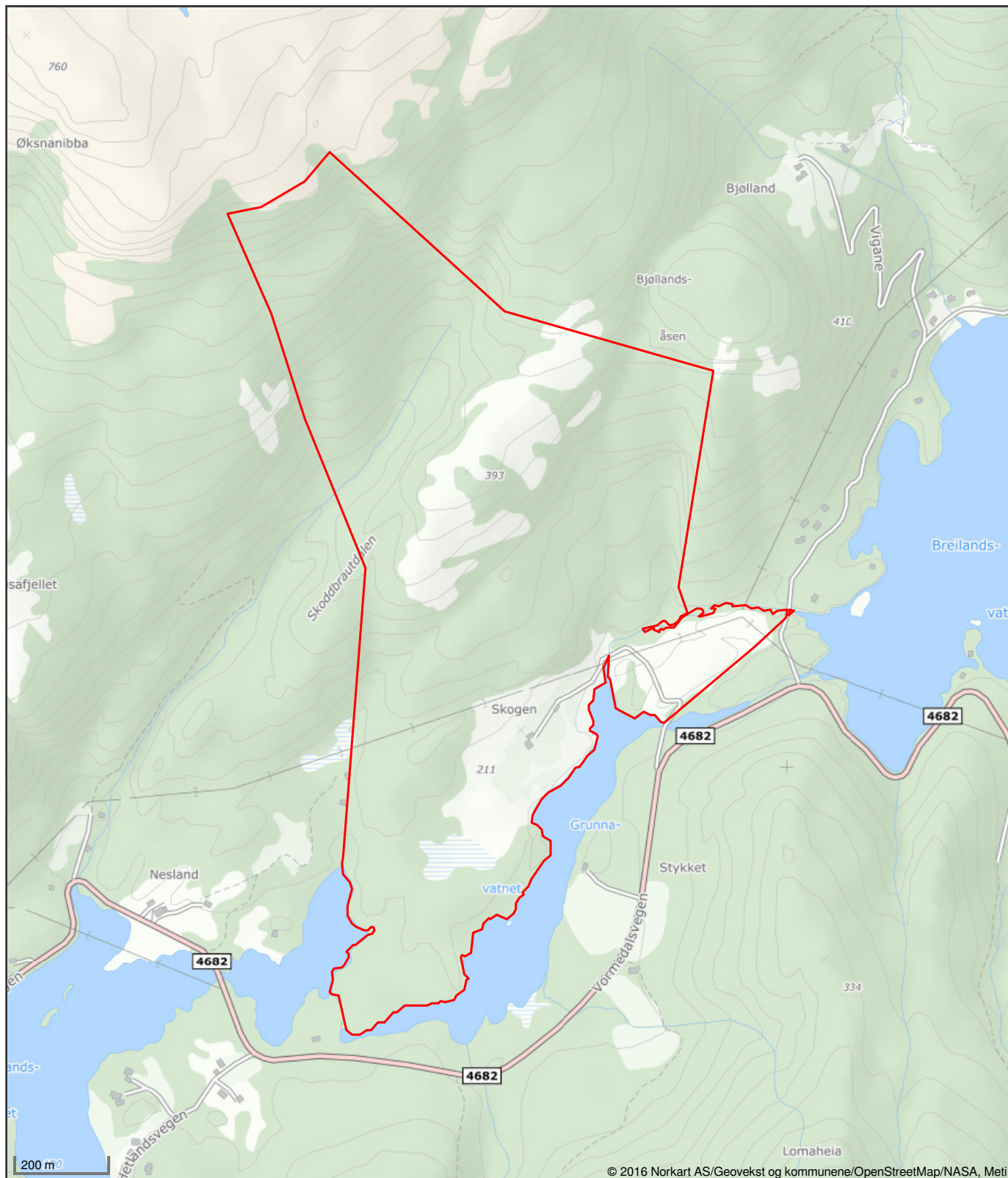
Abc Påskrift områdenavn

Abc Kommune(del)plan - påskrift

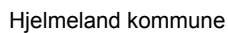




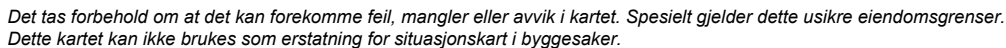
Oversiktskart for eiendom 1133 - 47/5//



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.



Eiendom: 47/5
Adresse: Vormedalsvegen 900
Dato: 10.04.2025
Målestokk: 1:15000



Nabolagsprofil

Vormedalsvegen 900

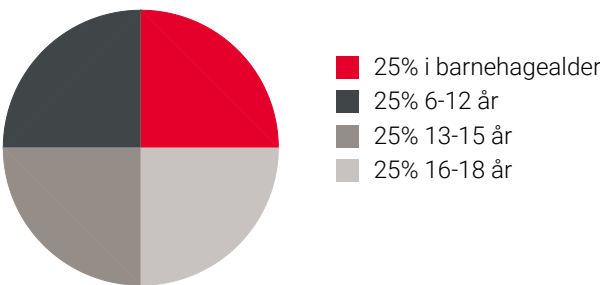
Offentlig transport

🚶 Vigane kryss Linje 141	11 min 🚶 1 km
✈ Stavanger Sola	1 t 19 min 🚗

Skoler

Hjelmeland skule (1-10 kl.) 208 elever, 16 klasser	9 min 🚶 10 km
Strand videregående skole 400 elever	47 min 🚶 54.2 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	1 t 10 min 🚶 78.7 km

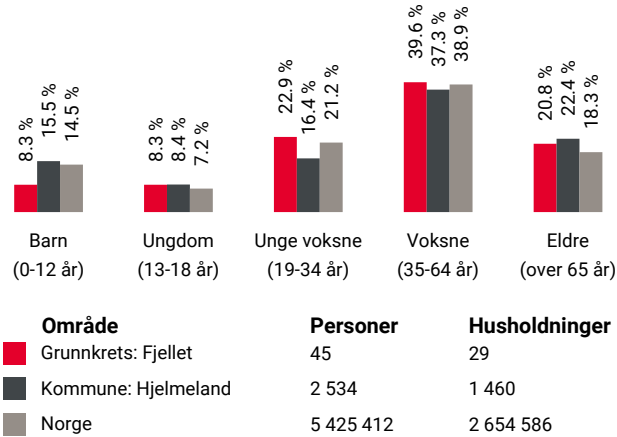
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	55%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

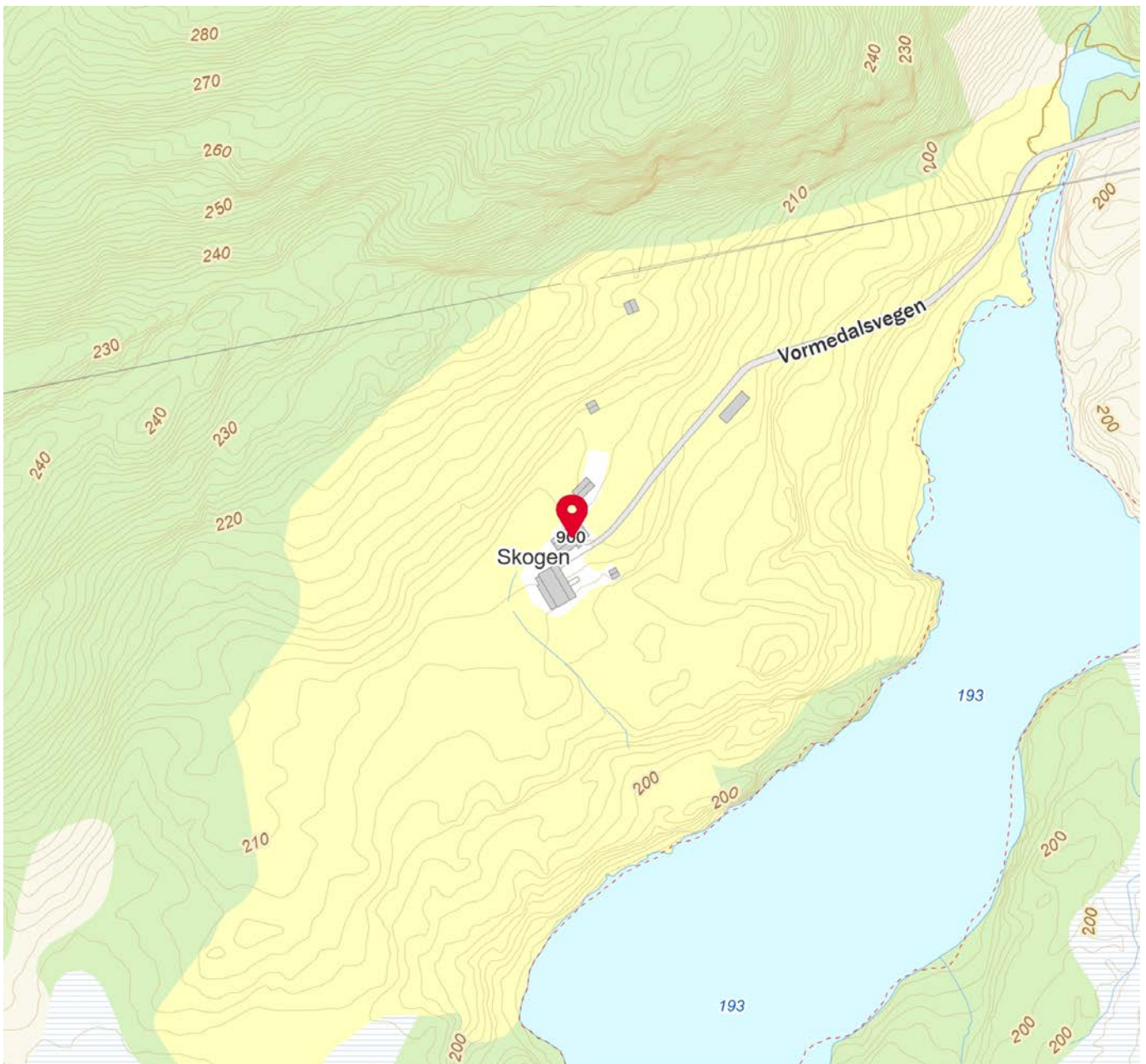
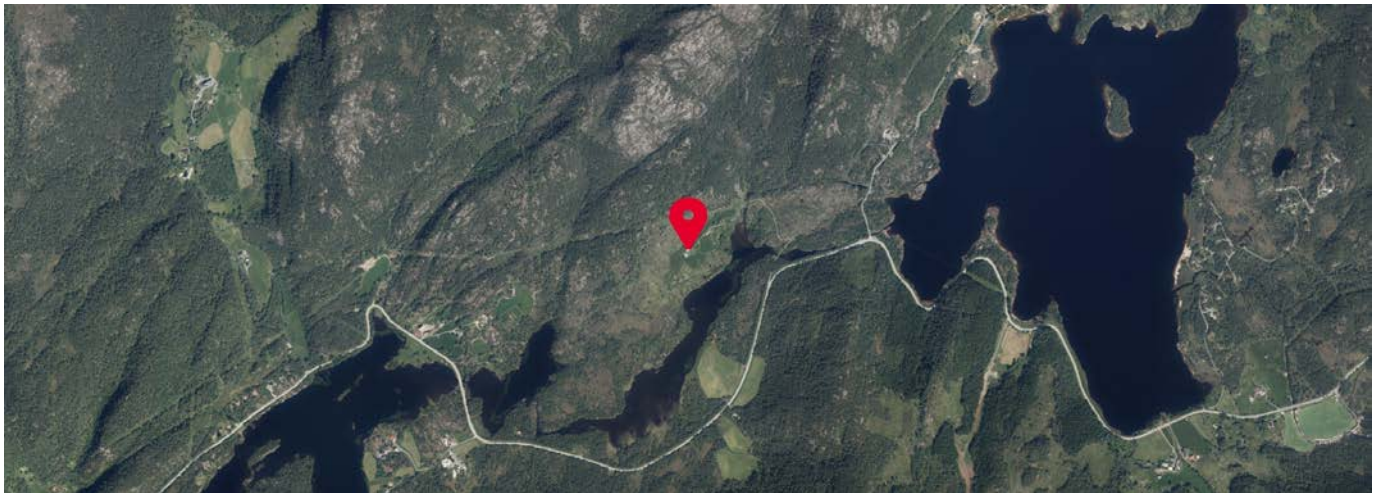
Hjelmeland barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 🚶 10 km
Halsnøy barnehage (2-5 år) 4 barn	18.6 km
Fister barnehage (1-5 år) 22 barn	22 min 🚶 21 km

Dagligvare

Spar Hjelmeland PostNord	8 min 🚶 9.2 km
Coop Extra Hjelmeland	9 min 🚶

Sport

⚽ Ballplass-vormedalen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 7.4 km
⚽ Hjelmeland Idrettshall Aktivitetshall	9 min 🚶 9.7 km
🏊 SKY Fitness Årdal	23 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vormedalsvegen 900
4130 HJELMELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

Telefon: 900 19 866
E-post: marion.espedal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre