

VERDITAKST LANDBRUK OVER RØMMINGA



Gnr. 2015 bnr. 16

Gnr. 2017 bnr. 1 og 2

Kommune: Larvik.

Fylke: Vestfold.

Adresse: Vestmarkveien 385, 3271 Larvik.

Hjemmelshaver: Petter Berg.

Rekvirert av: Endringer er forespurt via megler.

Tilstede ved befaring: Petter Berg og Per Arthur Berg.

Oppdragsdato: 28 / 8 - 2025

Befaringsdato: 27 / 11 - 2024

Konrad Langeland

Takstmann MNLT, Agronom / Bonde.

konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514

Gjelstadveien 44, 3178 Våle



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

www.landbrukstaksering.no

**LANGELAND
LANDBRUKSTAKSERING**

INNHALDSFORTEGNELSE:

FORMÅL MED TAKSTEN:	3
BELIGGENHET:	3
EIENDOMMENS RETTIGHETER OG HEFTELSE:	4
Jaktrett:	4
Sefrak:	4
REGULERING:	4
EIENDOMMENS TOTALE AREAL:	5
EIENDOMMENS JORD:	5
EIENDOMMENS SKOG:	5
KART:	6
BEBYGGELSE:	7
Våningshus:	7
Driftsbygning:	8
Bryggerhus:	9
Vedskjul:	9
Sag:	10
Hagestue:	10
TAKSTVERDI:	11
VEDLEGG:	12
Beregningsgrunnlaget:	12
Matrikkel:	14
Norske Gardsbruk:	14
Hjemmel infoland:	15
Grunnboksutskrift:	16
Jordsmonnrapport:	17
Skogbruksplan:	20



FORMÅL MED TAKSTEN:

Dette er en rapport med oppdateringer i forhold til hjemmel og selve formålet med taksten. Tidligere taksert i forbindelse med skifte, nå for salg. Grunnet nærhet i tid og dagens marked er det ikke gjort videre betraktninger i forhold til verdsettingen. Eiendommen er ikke befart på nytt.

Denne rapporten er utarbeidet av frittstående og uavhengig takstmann.

Oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Det tas forbehold om at informasjonen som kommer frem under befaringen er riktig, og det kan være at tinglyst eller annen informasjon ikke blir sjekket nærmere. Videre antas det at rom og bygninger er godkjent for den bruk som er gjeldende ved befarig. Det foretas ikke kontroll av tilgang til dagslys, fluktveier, byggemeldinger, ferdigattester eller andre forhold som kan avgrense bruken. Det er viktig å merke seg at tilstedeværende gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Byggeår og hva som er søkt og godkjent er opplysninger fra tilstedeværende. Dette må evt bekreftes hos respektive myndigheter før kjøp.

Arealfordelingen er basert på NIBIO sine tall med markslag (AR5) 13klasser, med en skjønnsmessig fordeling av annen innmark og annen utmark.

Bygninger er hovedsakelig målt innvendig med laser, og skjønnsmessig lagt til veggtykkelser. Det kan derfor avvike noe fra faktisk grunnflate.

BELIGGENHET:

Sentral og fin beliggenhet i Hedrum.

Eiendommen ligger litt nord for Larvik, mellom Farris og Lågen. Egen avkjøring fra kommunal vei, Vestmarkveien, med ca 50 meter.



EIENDOMMENS RETTIGHETER OG HEFTELSE:

Jaktrett:

Jaktrett er medtatt i skogverdien.

Sefrak:

Bygninger som er registrert: Ingen.

”SEFRAK er først og fremst eit generelt kulturhistorisk register som særleg har verdi som kjeldemateriale for lokal historie. Men registeret vert også nytta av forvaltninga som eit utgangspunkt for å finne verneverdige bygningar.”

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonspliktig, ved fri omsetning, etter dagens regler.

Odel: Eiendommen er ikke odlet etter omsetning i fri handel.

Vann: Privat borevann.

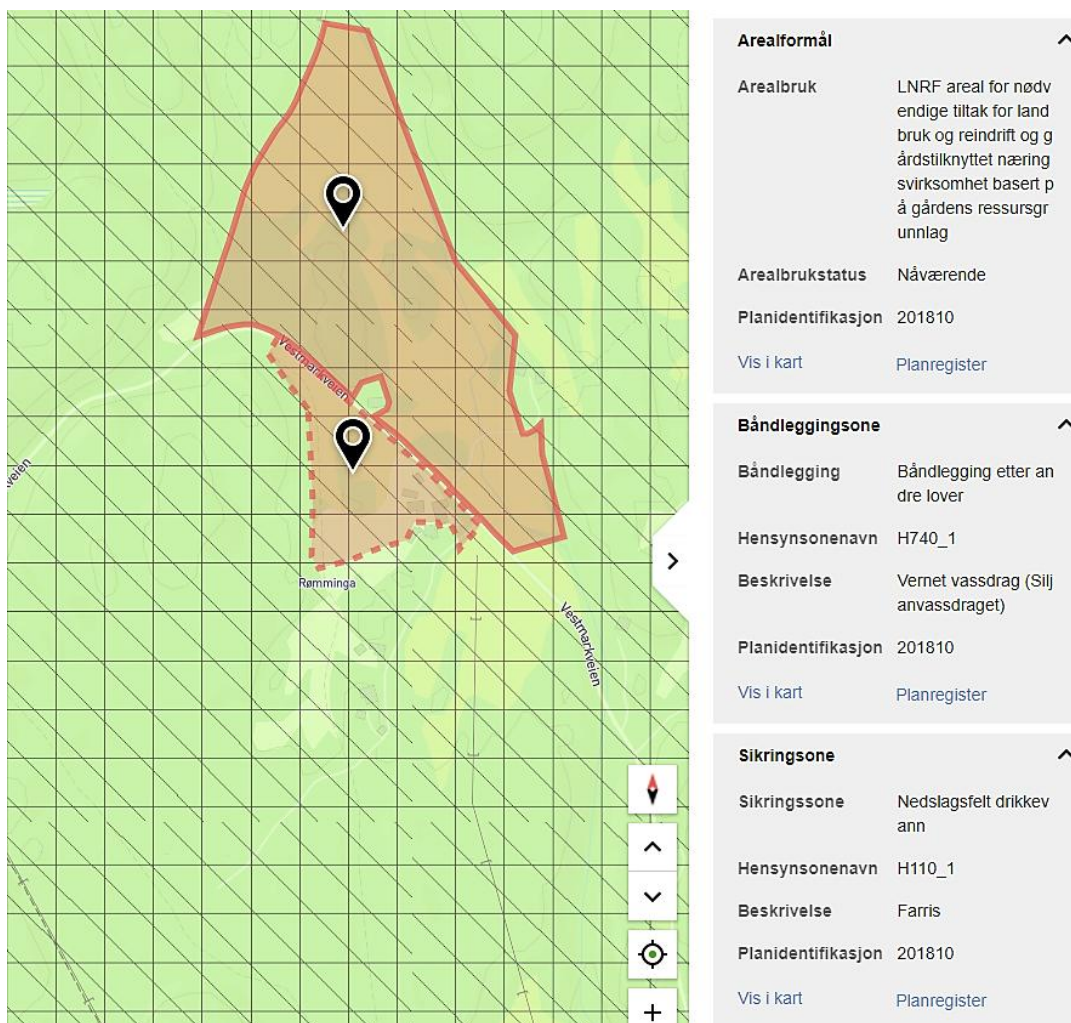
Avløp: Privat med Biovac.

Driftsform: Utleid til grasproduksjon.

Det er ikke opplyst om noen flere forhold som påvirker verdien eller bruksverdien til eiendommen utover vanlige bestemmelser om kabler, vei etc. Evt. gjeld er ikke hensyntatt.

REGULERING:

Eiendommen ligger innunder LNFR – område med hensynssoner (nedslagsfelt for Farris).



EIENDOMMENS TOTALE AREAL:

Eiendommen er på totalt 494,5 daa ifølge *gårdskart* fra NIBIO, heretter avrundet.

EIENDOMMENS JORD:

Fulldyrka jord: 106 daa

Innmarksbeite: 11 daa

Annet areal: 6 daa

INNMARK I ALT: 123 daa

Oppdeling: 8-10 teiger delt av veier, bekk og skog.

Jordart overflatesjikt: Sandig silt, siltig leire og myr.

Jordkvalitet: % Svært god 70 God 25 Mindre god 5 Ikke klas. 0

Jordressurs begrensninger: % Ingen 2 Små 85 Moderate 12 Store 1 Ikke klas. 0

Kulturtilstand: Mindre god, grunnlendt og mye åkerholmer etc.
Jordkvaliteten sier ikke så mye om driftsforhold.

Mest begrensende egenskap: Vannmetning og myrjord.

Andel med "Ingen eller små begrensninger": 7 %

Helningsforhold: Flat eller svakt hellende jord.

Arrondering: Lite god, men nært.

Drenering: Eldre fungerende med behov.

Jordvanning: Nei.

Opplysninger fra tilstedeværende og NIBIO.

EIENDOMMENS SKOG:

Produktiv skog: 340 daa

Annet areal: 32 daa

UTMARK I ALT: 372 daa

Oppdeling: Samlet i forbindelse med dyrka jord

Stående masse: 3324 m³. **Tilvekst:** 152 m³. **Produksjonsevne:** 158 m³.

Bonitet i % H 65 M 31 L 4

Aldersfordeling i % HKL: I 0 II 5 III 32 IV 34 V 29

Gran: 59 % **Furu:** 20 % **Lauvskog:** 20 %

Registreringsår: 2005, det skal ikke være avvirket annet enn ved i perioden.

Driftsforhold: Greie maskinelle forhold.

Avstand til bilvei i snitt: 500 m.

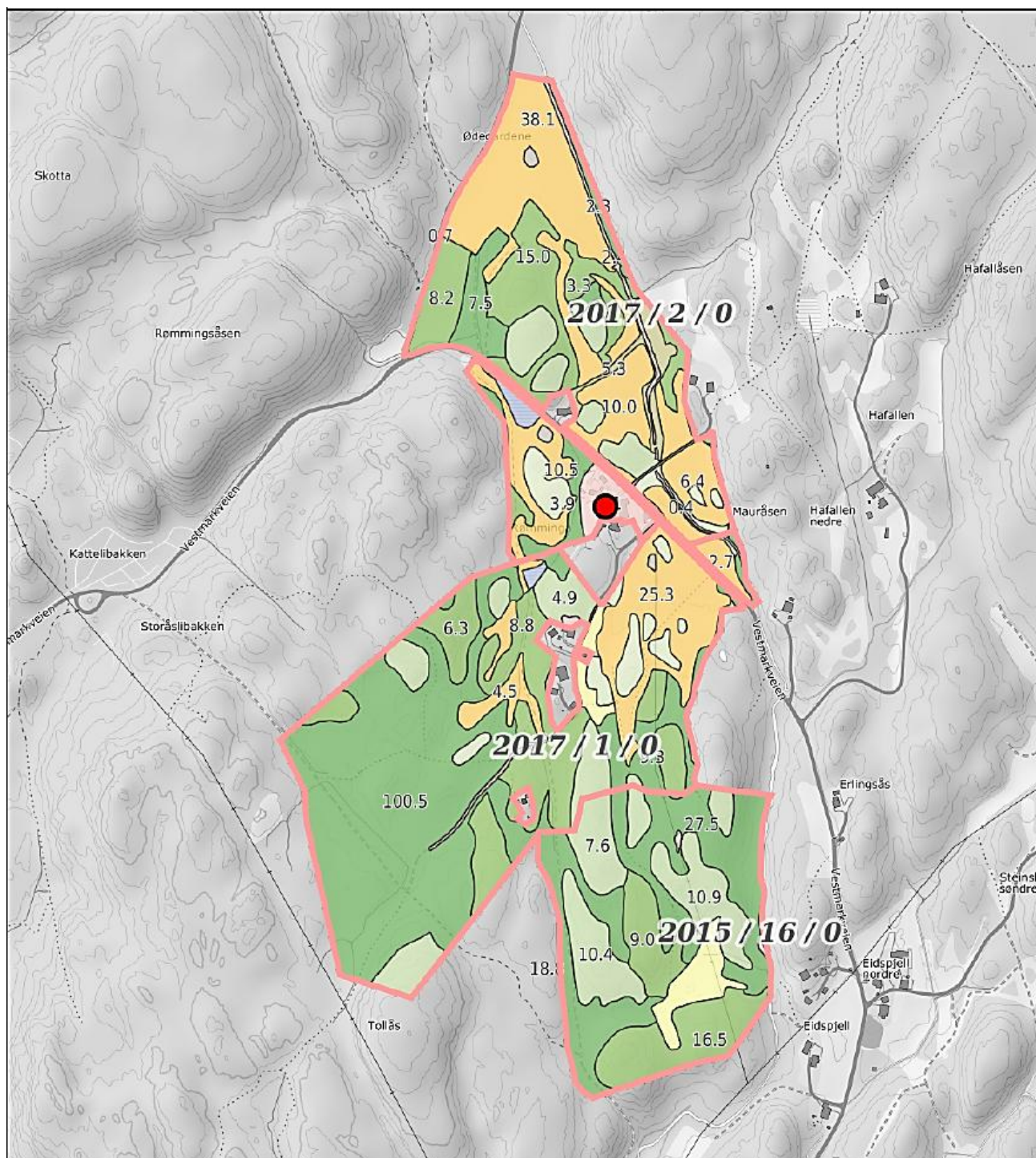
Data og areal er oppgitt etter: NIBIO, nøkkeltall skogbruksplan og opplysninger fra tilstedeværende, korrigert for NIBIO.

Det er ikke registrert noe vern eller miljøregistreringer på NIBIO sine kart.

Takstmann har ikke hentet ut sensitive miljøregistreringer.



KART:



0 50 100 150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 25.11.2024 12:23 Eiendomsdata verifisert: 25.11.2024 12:23	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING <table> <tr><td>=</td><td>Fulldyrka jord</td><td>106.3</td></tr> <tr><td>5</td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>6</td><td>Innmarksbeite</td><td>10.8</td></tr> <tr><td>S</td><td>Skog av sær høy bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>H</td><td>Skog av høy bonitet</td><td>175.2</td></tr> <tr><td>M</td><td>Skog av middels bonitet</td><td>99.7</td></tr> <tr><td>L</td><td>Skog av lav bonitet</td><td>65.3</td></tr> <tr><td>i</td><td>Uproduktiv skog</td><td>15.3</td></tr> <tr><td>1</td><td>Myr uten skog</td><td>2.4</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>5.5</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>1.0</td></tr> <tr><td></td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>13.0</td></tr> <tr><td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Sum</td><td>494.5</td></tr> </table> AREALTALL (DEKAR) <table> <tr><td></td><td></td><td>117.1</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>340.2</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>24.2</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>13.0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>13.0</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>494.5</td></tr> </table>	=	Fulldyrka jord	106.3	5	Overflatedyrka jord	0.0	6	Innmarksbeite	10.8	S	Skog av sær høy bonitet	0.0	H	Skog av høy bonitet	175.2	M	Skog av middels bonitet	99.7	L	Skog av lav bonitet	65.3	i	Uproduktiv skog	15.3	1	Myr uten skog	2.4		Åpen jorddekt fastmark	5.5		Åpen grunnlendt fastmark	1.0		Bebyggd, samf., vann, bre	13.0		Ikke kartlagt	0.0		Sum	494.5			117.1			340.2			24.2			13.0			13.0			494.5	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. — Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftsenterpunkt
=	Fulldyrka jord	106.3																																																												
5	Overflatedyrka jord	0.0																																																												
6	Innmarksbeite	10.8																																																												
S	Skog av sær høy bonitet	0.0																																																												
H	Skog av høy bonitet	175.2																																																												
M	Skog av middels bonitet	99.7																																																												
L	Skog av lav bonitet	65.3																																																												
i	Uproduktiv skog	15.3																																																												
1	Myr uten skog	2.4																																																												
	Åpen jorddekt fastmark	5.5																																																												
	Åpen grunnlendt fastmark	1.0																																																												
	Bebyggd, samf., vann, bre	13.0																																																												
	Ikke kartlagt	0.0																																																												
	Sum	494.5																																																												
		117.1																																																												
		340.2																																																												
		24.2																																																												
		13.0																																																												
		13.0																																																												
		494.5																																																												
GÅRDSKART 3909-2017/2/0 Tilknyttede grunneiendommer: 2015/16/0-2017/1/0-2017/2/0	Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.																																																													



BEBYGGELSE:

Våningshus:

Oppført: 1865 **Påbygd:** 1925, 1965 og 1985 **Rest:** 1985 og 2000-2010

Grunnflate: 145 m² **Ant. etg:** 1,5 + mindre kjeller.



BYGGEMATERIALER OG KONSTRUKSJON:

Grunnmur: Betong **Isolering:** Tjukke murer.
Yttervegg: Panelt reisverk **Isolering:** Mineralull.
Etasjeskillere: Trebjelkelag **Isolering:** Mineralull / flis
Tak: Saltak **Isolering:** Isolert over rom i 2.etg.

Tekking: Sementstein. **Vinduer:** Isolerglass og noe enkle- / varevinduer.

Oppvarming: Ved og strøm. **Ventilasjon:** Avtrekk fra våtrom.

AREAL OG ANVENDELSE:

Hoveddel: Kjeller: Lite "vaskerom" og to lagerrom.

(95m²) **1.etg:** Hall, kjøkken, to stuer m utg til terrasse, og bad/wc.

2.etg: Oppholdsrom med bar, og fire soverom.

Tilbygg: Kjeller: Gang, wc, bad, to boder og vaskerom.

(50m²) **1.etg:** Hall, kjøkken og stue.

2.etg: Gang og to soverom.

Standard: Vanlig god for alder og restaureringstid.

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort. Se for øvrig i vedlegg – "beregningsgrunnlaget" for vanlig isolasjonsmengde og begreper.





Driftsbygning:

Oppf: 1893 **Påbygd:** Ca 1970 **Gr.fl:** 295 m²

Inneholder:

Kjeller: Mindre gjødselkjeller.

1.etg: Diverse lager (gml husdyrrom) og lader.

2.etg: Låve / kaldt lager med dårlig låvebru.

Oppført i reisverk på stein og betongmurer, tekket med sementstein.

Standard: Lite god / kondemnabelt. Bygget er i dårlig forfatning med pilarer som har sklidd ut div hull i tak og omfattende råte.

Bygningen er også lite hensiktsmessig til dagens behov.

Det er gjort noe arbeider med gjødselkjeller, låvebru etc. Men det totale inntrykket er kondemnabelt sett i forhold til behovet for oppgraderinger.

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort.



Bryggerhus:

Oppf: 1942 **Totalrenovert/nybygd:** 1985 **Gr.fl:** 91 m²

Inneholder: Gang, bakerovnsrom (bra ovn), bod, vedskjul, dobbel garasje og utedass.

Oppført i reisverk på betongmurer og tekket med bølgeblekk. Ikke isolert.

Standard: Vanlig god for alder og type bygg.

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort.



Vedskjul:

Oppf: Ca 1985 **Gr.fl:** 40 m²

Bølgeblekktak på stolper rett i bakken, delvis i le av fjellrabb.

Standard: Meget enkel / mindre god. Behov for å bytte ut fundamenter og enkelte stolper.

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort.



Sag:**Oppf:** 1935? **Gr.fl:** 38 m²**Inneholder:** Sagrom med gammel elektrisk sag (antatt ikke i stand).

Oppført i reisverk på sviller, tekket med bølgeblekk. Svikt i deler av tak.

Standard: Lite god. Mangler flere takplater og vil forfalle desto forttere uten reparasjon.

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort.

**Hagestue:****Oppf:** 2019 **Gr.fl:** 14 m²

Hagestue med platting.

Standard: God.

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort.



Det er ikke opplyst om noe leasing i forbindelse med den faste eiendom.

Forsikringspolise for bebyggelsen er ikke forespurt eller fremvist.

Eventuelle påbud: Ingen kjente.

TAKSTVERDI:

Eiendommens verdi skjønnes for tida å være:

Dyrka jord og beite	117 daa à kr.	6 000 = kr.	700 000
Annet areal	6 daa, ikke spesifikt verdsatt	= kr.	0
Skog	372 daa à kr.	3 300 = kr.	1 230 000
Driftsbygninger		= kr.	490 000
Våningshus med hagestue inkludert bostedsverdi		= kr.	3 680 000
SUM:		= kr.	6 100 000

Rasjonaliseringsgevinst:

Ved salg til nabobruk, vil landbruksmyndighetene vanligvis kunne godkjenne en pris som ligger inntil 50 % over takst for jord.

Ved salg utenom familie vil eiendommen være konsesjonspliktig, se neste side.

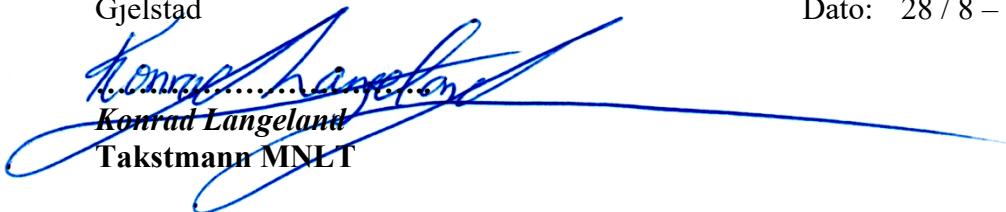
Forutsetningen for denne takst er samlet salg og ikke utparsellering.

ANDRE KOMMENTARER:

Taksten er basert på konsesjonsloven med rundskriv. Gjennomgående for taksten er det at takstmannens skjønn ut i fra utdanning, erfaring og kunnskap legges til grunn for alle vurderinger. Se for øvrig under "Formål med taksten" /side 3. Verdien er ikke å anse som maksimal konsesjonspris da det også ligger andre betraktninger til grunn. Det er uansett opp til kommune (evt statsforvalter etter klage) å fastsette øvre godkjente pris, og å innvilge konsesjon.

Gjelstad

Dato: 28 / 8 – 2025


 Konrad Langeland
 Takstmann MNLT



VEDLEGG:

Beregningsgrunnlaget:

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.

Konsesjonsloven regulerer omsetningen av fast eiendom generelt. Loven fastsetter at det er nødvendig med konsesjon for å erverve fast eiendom. Formålet med konsesjon er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet.

• Arealgrense for konsesjonsfritt erverv:

Konsesjonsloven § 4 nr.4: bebygde eiendommer som har areal under 100 daa og der fulldyrka jord eller overflatedyrka jord er under 35 daa er unntatt konsesjonsplikt

• Arealgrense for lovbestemt boplikt:

Konsesjonsloven § 5 annet ledd. For bebygd eiendom der fulldyrka jord eller overflatedyrka jord er over 35 daa eller produktiv skog er over 500 daa, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen et år og selv bebor den i fem år.

• Odlingsjord:

Odelsloven § 2: Ein eignedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eignedomen er over 35 daa, eller det produktive skogarealet på eignedomen er over 500 daa.

• Arealgrensene for unntak fra priskontroll for bebygd eiendom § 9 a i konsesjonsloven 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord.

• Beløpsgrensen fastsettes i forskrift jf. konsesjonsloven § 9 a annet ledd – kr. 3,5 mill.

• Unntak for priskontroll for rene skogeiendommer, bebygd eller ubebygd.

Statens forkjøpsrett blei opphevet 1 / 1 2000.

Landbruksdepartementet har i diverse rundskriv angående ”Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon”, fastsatt veiledende normer for verdsetting.

Her framgår det at det er nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke ligger høyere enn at en person med vanlig faglige kunnskaper og dyktighet, kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital. En normal god utnyttelse av eiendommen skal gi en tilfredsstillende godtgjørelse for det arbeidet som nedlegges.

For jord og skogbruksarealer brukes bruksverdi / avkastningsverdi som utgangspunkt for verdsetting etter konsesjonsloven

Fortsetter neste side...



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 gjennomgå og eventuelt rettes. 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. Vurderingen forutsetter at eiendommen er ryddet og rengjort hvis ikke annet et spesielt angitt.

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.

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig grunnflate, men andre arealbenævnelser 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 verdisetting. 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.

For bygninger nyttes kostnadsverdiregning, med utgangspunkt i normal anleggskostnad for tilsvarende bygning. Det skal reduseres i samsvar med bygningens tilstand m.h.t. alder, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

Hvis driftsbygningens størrelse og standard står i et misforhold til det naturlige produksjonsgrunnlaget på eiendommen, bør kostnadsverdien korrigeres. Dette er særlig aktuelt der driftsbygningen er unødvendig for drifta av eiendommen, og heller ikke kan gi inntekter ved bortleie.

Likeså kan det ofte være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset, der bygningen åpenbart ligger over "normal stor og god boligstandard på et gårdsbruk".

Standard begrepene som brukes i denne taksten er som følger (i rekkefølge)

Meget god – God – Vanlig god – Mindre god – Lite god – kondemnabel.

For øvrig brukes uttrykket "Enkel".

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Under er det opplistet normal byggeskikk fra forskjellige tidsepoker:

Byggeår:	Gulv:	Vegger:	Tak:
Før 1940:	Leire.	Intet	Sagflis
1940-1960:	Leire og/eller noe mineralull.	Intet/noe mineralull	Intet/noe mineralull.
1960-1987:	10-15 cm mineralull	10 cm mineralull.	15 cm mineralull.
1988-1999:	15 cm mineralull	15 cm mineralull	20 cm mineralull.
1999-2008:	30 cm mineralull	20 cm mineralull.	30 cm mineralull
2008 -	30 cm mineralull	25 cm mineralull	30 - 35 cm mineralull.

For støpt gulv på grunn gjelder andre isolasjonstykkelser:

Før ca. 1970: intet. Ca. 1970 - 1998: Ca. 5 cm. 1998 - : Ca 20 cm.

Antall etasjer i boliger er ikke kalkulert, men vurdert skjønnsmessig.

Bruker hovedsakelig 1,3 / 1,5 / 1,7 ved siden av hele etasjer.



Matrikkel: Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type ?	Grunneiendom	Koordinater ?	6561874 215439 (32633)
Kommune	3805 LARVIK	Areal/historisk oppgitt areal	157 659,4 m ²
Gårdsnummer	2017		
Bruksnummer	2	Arealmerknad ?	
Bruksnavn ?	HAFFALDEN	Under sammenslåing	Nei
Tinglyst ?	Ja	Grunnforensning ?	Nei
		Seksjonert ?	Nei
		Festegrunner ?	Nei
		Kulturminner ?	Nei

Adresser (1)

Adresse ?	Postnummerområde	Grunnkrets ?	Kirkesokn	Valgkrets
Vestmarkveien 385	3271 LARVIK	VESTMARKA	Hedrum	BOMMESTAD

Bygninger (7)

Teiger (2)

Norske Gardsbruk:

Rømningen

Gnr. 17, bnr. 2. P.adr. Hedrum.

Sk.m.k. 22,20. D. jord 70 dekar (myr og leirmold), annet jbr.areal 25 dekar, utm. 50 dekar. – Våningshus gml., bygd om 1925, uthus bygd 1893, bryggerhus 1942. Brt. kr. 28 500. – 2 hester, 7 kyr, 2 okser, 4 ungdyr, 2 griser, 10 høns. – Eieren kjøpte garden 1938.

Eier: Lars Rauan – sønn av Andreas og Elise Larsen Rauan – f. 1896, g. 1922 m. Gunhild Pettersen. Barn: Thor Andreas, Else, Gudmund.



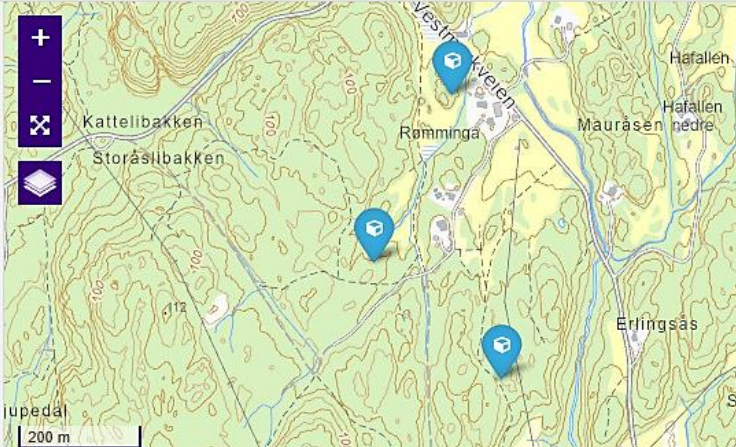
Hjemmel infoland:

ambita
Infoland

🔍 Petter Berg, Larvik

Person **Petter Berg** Eiendom **Matrikler** Matrikkel

3909/2015/16/0/0 Eiendommen har ikke adresse	>
3909/2017/1/0/0 Eiendommen har ikke adresse	>
3909/2017/2/0/0 Vestmarkveien 385	>



Grunnboksutskrift:

ambita

Utskrift fast eiendom**Gårdsnummer 2017, Bruksnummer 1 i 3909 LARVIK kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

28.08.2025 kl. 10.23

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

28.08.2025 kl. 10.20

Adresse(r) :**Matrikkelenheten har ikke registrert adresse****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2025/485414-1/200 02.05.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 3 087 500

Omsetningstype: Skifteoppgjør

BERG PETTER

FØDT: 23.08.1994

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1879/900107-1/30 26.07.1879 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1889/900049-1/30 16.12.1889 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
Rettighetshaver: TRESCHOW

1908/900085-1/30 22.09.1908 **UTSKIPTING**

1919/900256-1/30 06.05.1919 **SKJØNN**
vedk grunnavståelse til Hedrum kommunes vannverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

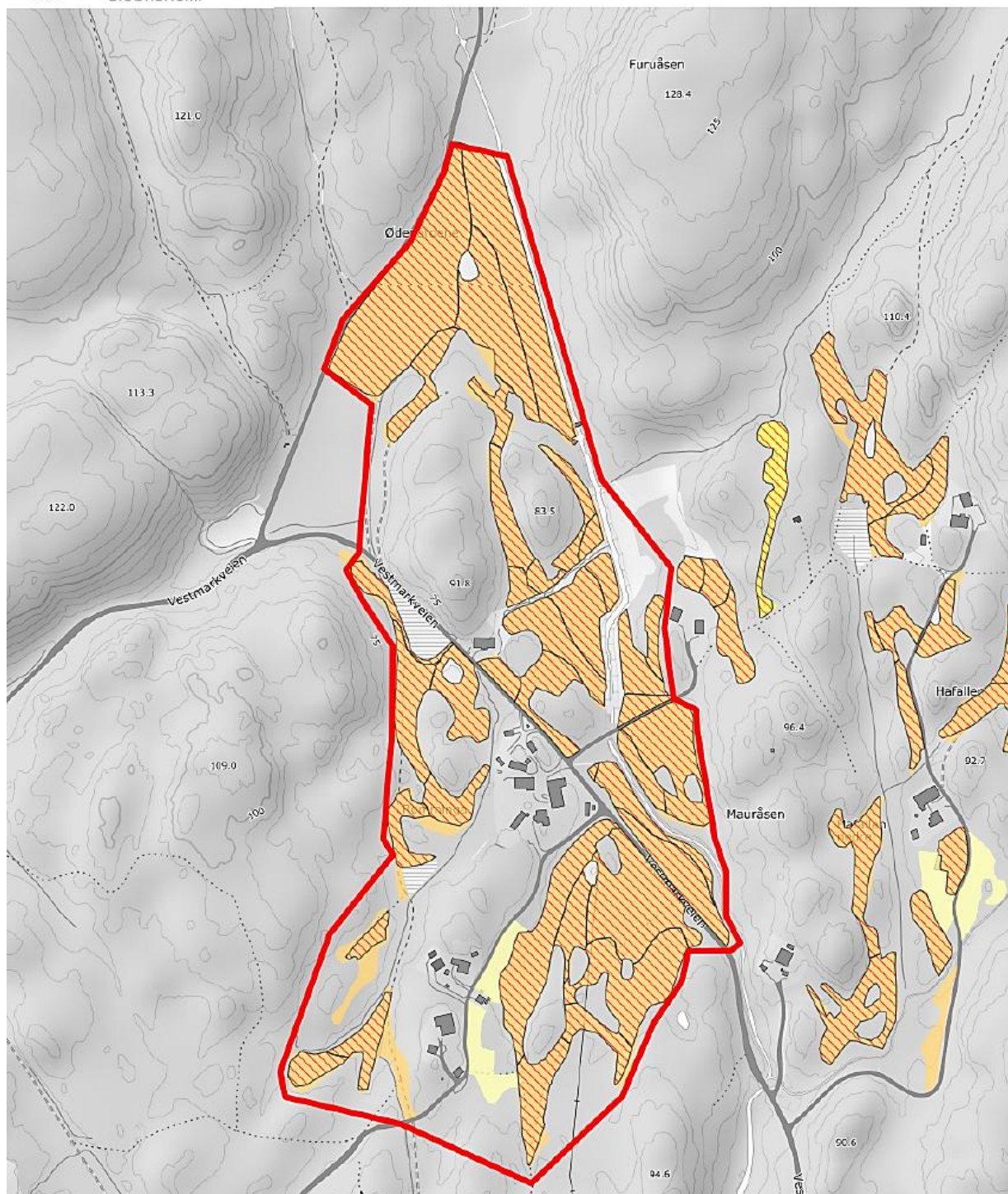
1927/900143-1/30 22.06.1927 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

1957/201-2/30 21.01.1957 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3909 GNR: 2017 BNR: 20

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.08.2025 10:23 - Sist oppdatert 28.08.2025 10:20
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 3



Jordsmonnrapport:**NIBIO**NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI**Arealrapport for valgt område**

Rapporten er basert på egen opptegning av areal, det kan derfor avvike noe i forhold til grensene. Dataene er brukt med dette i mente.



Størrelse på valgt område: 251,4 daa**Jordsmonnkartlagt areal: 120,5 daa. Dette utgjør 47,9 % av valgt område.**

Kart med skravur: Kartet viser fulldyrka jord (oransje), overflatedyrka jord (gul) og innmarksbeite (lysegul). Det jordsmonnkartlagte arealet er markert med skravur.

Kart med rutenett: Hvis valgt område har stor geografisk utstrekning, vil et kart med ruter vises istedenfor overnevnte kart. Oransje ruter angir hvor jordsmonnkartlegging er utført.

Statistikken viser tall for jordsmonnkartlagt areal (fulldyrka og overflatedyrka jord). Alle areal er oppgitt i dekar.

Utfyllende informasjon om hvert temakart finnes på denne nettsiden:
<https://nibio.no/tema/jord/jordkartlegging/jordsmonnkart>

For arealer som er jordsmonnkartlagt etter 2019 finnes det ikke statistikk for temakartene Jordkvalitet og Jordressursklasser. Disse arealene er oppført som 'Ikke klassifisert' i tabellene.

Jordkvalitet

Svært god jordkvalitet	84,7	70,3%
God jordkvalitet	30,2	25,0%
Mindre god jordkvalitet	5,6	4,7%
Ikke klassifisert	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Jordkvalitet* gir en generell vurdering av om jorda er lettdrevet og forholdsvis avlingssikker ved vanlige agronomiske innsatsfaktorer som gjødsling, kalking og grøfting. Inndelingen er basert på en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets helling. Klima er ikke hensyntatt. Temakartet er ikke utviklet for bruk i erstatningssaker eller annen økonomisk beregning av jordbruksarealets verdi.

Jordressursklasser

Ingen begrensninger	2,2	1,9%
Små begrensninger	102,1	84,7%
Moderate begrensninger	14,6	12,1%
Store begrensninger	1,6	1,3%
Ikke klassifisert	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Jordressursklasser* er basert på egenskaper ved jordsmonnet som kan ha innvirkning på bruken av jorda. Dette dreier seg om jordas evne til å bli kvitt overflødig vann, dybde til fast fjell, tekstur, innhold av grovt materiale og innhold av organisk materiale. Terregegenskaper og klima er ikke hensyntatt.

Organisk materiale

Dyp organisk jord	14,6	12,1%
Grunn organisk jord	0,0	0,0%
Organisk overflatesjikt over mineraljord	0,0	0,0%
Mineraljord med høyt innhold av organisk materiale i overflatesjiktet	8,3	6,9%
Mineraljord med innslag av organisk jord	0,0	0,0%
Mineraljord med lavt til middels innhold av organisk materiale	97,6	81,0%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Organisk materiale* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i seks klasser basert på mengde organisk materiale i overflatesjiktet, samt tykkelse på eventuelt organisk jord. Innhold av organisk materiale bedømmes i felt ut ifra både farge og tekstur, altså ikke på grunnlag av analyseresultater.

Dominerende tekstur i overflatesjikt

Grusrik sand	0,0	0,0%
Grusholdig grovsand og sand	0,0	0,0%
Mellomsand og finsand, lite grus	0,0	0,0%
Grusholdig siltig sand, sandig silt og silt	0,0	0,0%
Siltig mellomsand og siltig finsand, lite grus	0,0	0,0%
Sandig silt og silt, lite grus	57,3	47,5%
Siltig lettleire, lite grus	43,0	35,7%
Sandig og grusholdig leire	4,0	3,4%
Siltig mellomleire, lite grus	0,0	0,0%
Stive leirer, lite grus	1,6	1,3%
Organisk jord	14,6	12,1%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Dominerende tekstur i overflatesjikt* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i 11 klasser. Klassesetdelinga gjøres i henhold til den teksturen i overflatesjiktet som er identifisert under jordkartlegginga – uten analyse på laboratorium.



Naturlige dreneringsforhold

Selvdrenert	8,0	6,6%
Selvdrenert med våte drag	0,0	0,0%
Delvis selvdrenert	6,1	5,1%
Ikke selvdrenert	106,4	88,3%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Naturlige dreneringsforhold* deler jordsmonnkartlagt areal inn i fire klasser. Temakartet viser jordsmonnets naturlige evne til å bli kvitt overflødig vann uavhengig av arealets grøftetilstand.

Jordsmonnklassifikasjon

Arenosol	0,0	0,0%
Anthrosol	0,0	0,0%
Cambisol	5,8	4,8%
Fluvisol	0,0	0,0%
Gleysol	6,2	5,2%
Histosol	14,6	12,1%
Leptosol	0,0	0,0%
Luvisol	0,0	0,0%
Phaeozem	0,0	0,0%
Planosol	0,0	0,0%
Podzol	0,0	0,0%
Regosol	2,2	1,9%
Stagnosol	91,7	76,1%
Technosol	0,0	0,0%
Umbrisol	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Jordsmonnklassifikasjon* inndeler det jordsmonnkartlagte arealet i 15 klasser i henhold til hvilken jordgruppe som dominerer på arealet.

Forstyrrelser utover jordarbeiding/grøfting

Bakkeplanert	0,0	0,0%
Delvis bakkeplanert	0,0	0,0%
Dyrka fylling	0,0	0,0%
Delvis dyrka fylling	0,0	0,0%
Omgravd eller dyppløyd	0,0	0,0%
Delvis omgravd eller dyppløyd	0,0	0,0%
Profilert	0,0	0,0%
Delvis profilert	0,0	0,0%
Antydning til forstyrrelse	0,0	0,0%
Ingen observerte forstyrrelser	120,5	100,0%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Forstyrrelser utover jordarbeiding/grøfting* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i 10 klasser basert på om arealet har vært gjenstand for menneskelig aktivitet utover vanlig jordarbeiding/grøfting.

Mest begrensende jordegenskap

Vannmetning	96,3	79,9%
Leirinnhold	1,6	1,3%
Sandinnhold	0,0	0,0%
Grus og/eller stein	0,0	0,0%
Organiske jordlag	14,6	12,1%
Kalkstein eller skjellsand	0,0	0,0%
Ugjennomtrengelige lag	0,0	0,0%
Jorddybde	0,0	0,0%
Planert jord eller dyrka fylling	0,0	0,0%
Ingen eller små begrensninger	8,0	6,6%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Mest begrensende egenskap* deler jordsmonnkartlagt areal inn i 11 ulike klasser i henhold til den mest begrensende jordegenskapen på arealet. Arealet kan i tillegg ha flere mindre begrensninger.

Erosjonsrisiko

Liten erosjonsrisiko	20,8	17,3%
Middels erosjonsrisiko	55,3	45,9%
Stor erosjonsrisiko	44,3	36,8%
Svært stor erosjonsrisiko	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	120,4	100,0%

Temakartet *Erosjonsrisiko* deler jordsmonnkartlagt areal inn i fire klasser under forutsetning av at arealet er høstpløyd. Temakartet viser samlet risiko for erosjon på jordoverflata og jordtap gjennom drensrør.



Skogbruksplan:

Skogbruksplan



Skogbruksplan

for

Plannummer: 201702

Larvik

Eier:

HANS RAGNAR LØVESETER

VESMARKA

3271 LARVIK

Planperiode 2005 - 2015



Hovedtall for eiendommen

Totalt areal for eiendommen	501 daa	
Totalt volum for eiendommen	3 324 kbm	
Total tilvekst for eiendommen	152 kbm	
Areal:	daa	
Produktivt drivverdig skogareal	305	
Produktivt ikke-drivverdig skogareal	0	
Myr		
Skrapskogmark	8	
Impediment	5	
Veier, kraftgater o.l.	11	
Vann		
Andre markslag	172	
Volum på drivverdige areal:	kbm	%
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.)		0
Volum i hogstklasse 3	760	23
Volum i hogstklasse 4	1.462	44
Volum i hogstklasse 5	1.101	33
Totalt volum i h.kl. 1-5	3.324	
Gjennomsnittlig kbm/daa	11	
Årlig tilvekst på drivverdige areal:	kbm	%
Tilvekst i hogstklasse 2 (ikke på frøtrær o.l.)	1	1
Tilvekst hogstklasse 3	61	40
Tilvekst hogstklasse 4	63	42
Tilvekst hogstklasse 5	27	18
Tilvekst totalt i h.kl. 1-5	152	
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	4,6	
Prognose for årlig optimal skogproduksjon:	kbm	
Produksjonsevne totalt:	158	
Produksjonsevne pr. daa:	0,5	
Data kalkulert balansekvantum:	118	

Alle volumtall i denne rapporten er i bruttotall uten bark, reduseres i tillegg med 10 - 25 % for topp og avfall.



Produktivt drivverdig skogareal fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse											
	1A	1B	2A	2B	3A	3B	4A	4B	5A	5B	Sum daa	%
26												
23												
20			6		11		35		9		61	20
17			6	2	70		40		19		137	45
14					6		7				13	4
11					11		13		60		83	27
8								9	2		11	4
6												
Sum daa			12	2	98		95	9	90		305	
%			4	1	32		31	3	29			

Stående volum fordelt på treslag

Treslag	Produktiv drivverdig skog	%	Produktiv ikke- drivverdig skog	Sum kbm
Gran	1.970	59%		1.970
Furu	674	20%		674
Lauv	679	20%		679
Sum	3 323			3 323