

LANDBRUKSTAKST

Grimsrud Øvre

Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD

Gnr 681: Bnr 3

3118 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Per Kristian Låche

Telefon: 915 46 514

E-post: laacheas@online.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Per Kristian Låche

Vikenveien 316, 1870 ØRJE

Telefon: 915 46 514

Organisasjonsnr: 970 488 545

Dato befaring: 22.05.2025

Utskriftsdato: 26.06.2025

Oppdrag nr: 17995



Takstingeniørens rolle

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

Oppdraget gjelder

Verditakst.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

En spesiell eiendom som er ombygget og tilpasset en drift som institusjon. Det er mulig at det kan ta noe lenger tid å omsette eiendommen da den er tilpasset dagens drift og man bør finne noen som kan videreføre denne driften.

Markedsverdi:

Kr. 8 100 000

ØRJE, 26.06.2025



Per Kristian Låche
Takstmann
Telefon: 915 46 514

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Rune Hilding Aaseby
Takstingeniør:	Per Kristian Låche
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.05.2025. - Rune Hilding Aaseby. Eier. Tlf. 412 16 418 - Per Kristian Låche. Takstmann. Tlf. 915 46 514
Revisjoner:	Dato: 22.05.2025 Revidert 14.06.24 i samarbeide med Holter Prosjekt AS

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Grimsrud Øvre
Eier:	Rune Hilding Aaseby
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et typisk landbruks område med hovedsakelig gårdsbruk og noe spredt boligbygging. Ligger ved kommunal vei som går mellom Skjønhaug og Havnås. Det er ca. 15km til nærmeste sentrum som er Mysen, der finnes det skoler, idrettsanlegg, kulturtilbud, forretninger, bank, post i butikk, offentlige kontorer og offentlig kommunikasjon tog/ buss. Det er ca. 11 km til E-18 som går mellom Oslo og Stockholm.
Bebyggelsen:	Eiendommen har 7 bygninger som er oppført på 1900-tallet, de er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert/oppusset. Det består av våningshus/institusjonsbygning, sidebygning, verksted/vognskjul, låve, stabbur, Moelvenbrakke og vedskjul.
Konsesjonsplikt:	Det er konsesjonsplikt på eiendommen.
Adkomstvei:	Det er adkomst til eiendommen via offentlig veinett
Tilknytning vann:	Det er offentlig tilknytning av vann på eiendommen.
Tilknytning avløp:	Kloakk går til tett tank som tømmes ved behov. Gråvann går til slamavskiller og videre til infiltrasjons grøft.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD Gnr: 681 Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Rune Hilding Aaseby, Kroksundveien 176, 1860 Trøgstad. 1/1 hjemmelshaver
Adresse:	Bingenveien 330, 1860 Trøgstad
Kommentar:	Tilknyttede grunneiendommer gnr/bnr: 681/3 681/9

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	20.05.2025	Befaring			
Nibio.no	20.05.2025		Innhentet		Ja
Eiendomsverdi.no	22.05.2025		Innhentet		
Eier	20.05.2025	Eier opplyste på befaring			

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikringspapirer ikke kontrollert. Det forutsettes at eiendommen er forsikret.

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	101,4
Innmarksbeite	daa	3,5
Skog av høy bonitet	daa	115,2
Skog av middels bonitet	daa	78,5
Skog av lav bonitet	daa	92,0
Uproduktiv skog	daa	7,2
Åpen jorddekt fastmark	daa	1,9
Bebyggd, vann, bre	daa	8,9
Sum arealer:	daa	408,6

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Dagens produksjon er korn med normalt avlings nivå, jorda egner seg også godt til grasproduksjon. Jorda er i dag bortleid og drives av en nabo.
Odel	Det hviler odel på eiendommen og dette er hensynstatt ved fastsettelse av verdi
Bonitet	Det er en blanding av høy, middels og lav bonitet. Hoveddel er av høy bonitet som er på 115,2 dekar, lav 92 dekar og middels 78,5 dekar. Det er en teig som ligger øst for tunet, på andre siden av Bingenveien, med gode avvirkningsforhold for dagens maskiner. Eier opplyste på befaring at skogen er avvirket og det er noen felter som er ca. 3-4m høye, øvrige arealer er med lavere høyde. Arealer som er avvirket er plantet til, så det må påregnes ungsog pleie i årene fremover før det kan avvirkes noe tømmer i skogen. Det er ikke opplyst hvor mye som er innestående på skog konto.
Arrondering	Det er 4 teiger på eiendommen, to vest for tunet og to nord/vest for tunet. Alle ligger inntil kjørbare vei beregnet for tunge kjøretøy så det er lett å komme til ved høsting og jordbearbeiding. Jordene er svakt hellende. Hele arealet ble grøftet i perioden 1950-1970. Nødvendig vedlikehold har blitt gjennomført etterhvert og grøftesystemene opplyses å være i god stand. Jordart består hovedsakelig av moldholdig lettleire og middels stiv leire. Det er registrert floghavre på eiendommen men ugraset er under god kontroll.

Bygninger på eiendommen

Våningshus/institusjonsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1918 Kilde: Tidligere takst
Tilbygg (i 1974) tilbygget
Tilbygg (i 1982) tilbygget og modernisert

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 256 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 500 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	4 756 000
Verdi:		Kr.	3 700 000
Utleievurdering:	Begrenset mulighet for utleie da dette er et bygg som er tilpasset institusjonsdrift, det er et begrenset marked for utleie av slike bygg.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	25	Fyrrom/vaskerom
1. etasje	286	5 stk. oppholdsrom, 5 stk. soverom, 5 stk. bad, felles oppholdsrom, felles kjøkken m/kjølerom, bad, hall, gang, trapperom, soverom
2. etasje	60	Kontor, trapperom, lager 1, lager 2, soverom
Sum bygning:	371	

Kommentar areal

Areal er hentet fra tidligere takst

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus/institusjonsbygning

Direkte fundamentering

Betong fundamenter, gråsteinsmur og Leca på fjellgrunn, krypkjeller har adkomst fra luke mot grunnmur i kjeller, kjellerdel under deler av bygget har lav høyde krypkjeller (ikke adkomst)

Frittbærende dekker

Frittbærende dekker er hovedsakelig trebjelkelag, isolert med mineral ull. Det er enkelt deler med stubblofts leire, i deler er det støpt etasjeskille mot kjeller.

Yttervegger

Yttervegger over grunnmur er trevegger - reisverk med utvendig panel. Det er laft noen steder i den eldre delen av bygget. .

Takkonstruksjoner

Bærekonstruksjonen i taket er i tre sperretak, saltak. Dette var en vanlig byggemåte på oppføringstidspunktet. Loft med adkomst via luke i gavl i opprinnelig del. Eier har opplyst at det er etterisolert på loft. Loftsarealer er ikke innsisert.

Vinduer

Alle vinduskarmer/rammer i tre.
Isolerglass. 2-lags glass.

Ytterdører og porter

Malt tredør.

Innvendige dører
Formpressede hvite dører
Overflater på innvendige gulv
Tregulv, laminat og vinylbelegg.
Overflater på innvendige vegger
Hovedsakelig panel, malt panel og malte plater.
Overflater på innvendig himling
Malte plater og malt panel.
Trapper og ramper
Trapper og ramper, terrasse i trykkimpregnert utførelse.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Det er to piper i bygget, den ene er i følge eier ikke i bruk. Vedovn i kjøkken/stue med glass dør. Pipe er ikke kontrollert av takstmann, da dette må gjøres av autorisert feier.
Kjøkkeninnredning
Kjøkken med god benkeplass og integrerte hvitevarer.
Utstyr for sanitærinstallasjoner
Består av 1 stk. wc, 1 stk. vask og dusjkabinett til hver boenhet. Bad tilknyttet fellesdel med wc, vask og dusj. Vaskerom med opplegg for vaskemaskin i kjeller og 2 stk. varmtvannsbereder.
Brannslukking, generelt
Sentralt brannvarslingsanlegg med rømningsplan utarbeidet av Stendi. Varsling i soverom og oppholdsrom.
Andre installasjoner, generelt
Det er et varmeanlegg montert i kjellerrom med luft til vann system, varmfordeling til bygget via radiatorer.

Låve

Bygningsdata	
	Byggeår: 1942 Kilde: Opplyst av eier. Tilbygg (i 1952) Fjøs

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 016 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 640 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	2 376 000
Verdi:		Kr.	650 000
Utleievurdering:	Det er begrenset mulighet til utleie av låven i sin helhet da den er med stolper og kjøring i 2.etg, hadde vært enklere for utleie hvis den hadde vært stolpefri.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	370	Fjøs med deler av kuinnredning, tre grisebinger i fjøs. Underlåve og to staller
Kjørebros	120	
Sum bygning:	490	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Låve

Bygning, generelt

Betong fundamenter i fjøsdel, stall og fundamenter til låvebru.
Vegger av teglsten i fjøsdel, ellers reisverk kledd med stående trepanel.
Saltak kledd med stålplater. En tradisjonell kjørebros låve.
Det er en møkkakjeller under stall og en under fjøsdel

Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: 1927 Kilde: I tidligere takst.

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	540 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 320 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	220 000
Verdi:		Kr.	60 000
Utleievurdering:	Begrenset mulighet for utleie da det er et lite bygg.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	27	lagerrom
2. etasje	27	lagerrom
Sum bygning:	54	

Kommentar areal

Areal fra tidligere takst.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

Bygning, generelt

Et typisk stabbur i to etasjer, stående på stabber av betong med betong trapp fra bakke plan. Ellers er det trebjelkelag, reisverksvegger og saltak dekket med korrugerte plater.

Sidebygning

Bygningsdata



Byggeår: 1977 Kilde: Tidligere takst

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 134 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 770 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	1 364 000
Verdi:	Nedskrevet gjenskaffelseverdi. For bygninger er nyanleggskostnader for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	Kr.	1 300 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	28	Bod 1, bod 2
1. etasje	80	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, entré, 3 soverom
Sum bygning:	108	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sidebygning

Direkte fundamentering

Opprinnelig enebolig oppført med betong grunnmur, senere tilbygget med pilarer som fundamenter.

Frittstående dekker

Frittstående dekke mellom 1.etg og underetasje er av betong, trebjelkelag i delen som har pilarer som fundamentering.

Yttervegger

Yttervegger over grunnmur er trevegger - reisverk med utvendig panel.

Takkonstruksjoner

Bærekonstruksjonen i taket er i tre sperretak, saltak. Dette var en vanlig byggemåte på oppførings tidspunktet. Det er kledd med metall steinplater. Overbygget inngangsparti.
Lofet er ikke innsisert.

Overflater på innvendige gulv

Vinyl og laminat.

Overflater på innvendige vegger

Malte plater, malt panel.

Overflater på innvendig himling

Malte flater.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Pipe med to tilkoblede ildsteder, ett i gangen og ett i stuen.

Kjøkkeninnredning

Enkel kjøkkeninnredning med fliser over benk.

Innredning og garnityr for våtrom

1.etg: Wc, 2 vasker, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Kjeller: Dusj, vask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Verksted

Bygningsdata



Byggeår: 1987 Kilde: I tidligere takst.

Tilbygg (i 1995) Verksted

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 458 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 450 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	1 008 000
Verdi:		Kr.	900 000
Utleievurdering:	Gode muligheter for utleie da det er store porter og et stort verksted.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	243	Verksted og redskapsrom
Sum bygning:	243	

Kommentar areal

Areal fra tidligere takst.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Verksted

Bygning, generelt

Bygget i år 1987, tilbygget i 1995.

Betong fundamenter, støpt plate på mark, yttervegger reisverk kledd med vindplater og trepanel som fasade. Tak med saltak konstruksjon med prefabrikerte takstoler, belagt med profilert stålplater. Foldeport i gavlvegg og en skyveport av tre på langvegg mot vest.

Verksted delen er isolert, det var tidligere en korntørke i lagerdel men den er demontert i dag.

Det er innlagt strøm og det er godt med lys.

Bygningen er i god stand og har god nytte verdi for dagens drift.

Vedskjul

Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Antatt byggeår

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	124 000
Frdrag:	Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 60 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	64 000
Verdi:	Nedskrevet gjenskaffelseverdi. For bygninger er nyanleggskostnader for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for bland annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	Kr.	30 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	31	
Sum bygning:	31	

Kommentar areal
Areal fra tidligere takst.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Vedskjul
Bygning, generelt
Pilarer på det meste av fundamentering, reisverksvegger kledd med panel. Saltak kledd med stålplater. Inneholder lagerrom for ved.

Moelvenbrakke

Bygningsdata	
	Byggeår: 1950 Kilde: Antatt bygge år

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Frdrag:	Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 70 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	60 000
Verdi:	Nedskrevet gjenskaffelseverdi. For bygninger er nyanleggskostnader for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for bland annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	Kr.	30 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	13	
Sum bygning:	13	

Kommentar areal

Areal fra tidligere takst.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Moelvenbrakke

Bygning, generelt

Fundamenter med murblokker på fjell. Det har vært en eldre mur som er benyttet under deler av brakken. Ellers er det trebjelkelag, reisverksvegger kledd med panel og saltak kledd med stålplater. Isolert, inneholder kjøkkenkrok og to sengeplasser.

Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Bearbeidet terreng, generelt

Det er gruset plass til parkering ved våningshus og låve. Ellers er det plen med en del beplantning med trær og frukttrær

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Avkastningsnivå antas å ligge på 450 kg bygg pr dekar. 1 020 000 Avkastningskalkyle for dyrket mark: Salg av bygg 450 kg a kr 3,60 kr 1 620,- Areal og kulturlandskapstillegg kr 380,- Sum inntekter kr 2000,- Kostnader: Så Korn, gjødsel, kalk, plantevern, frakt kr 570,- Maskin kostnader kr 550,- Arbeids kostnader kr 490,- Sum kostnader kr 1 610,- Grunnrente pr. dekar kr 390,- Det legges til grunn grunnrente kr 390 pr dekar/år Konsesjonsloven angir kapitaliseringsrente på 4 % Dette gir en verdi på dyrka mark kr 9750,- pr dekar. Samlet verdi framkommer som følger: 104,9 dekar x 9750 kr/ dekar = 1 022 775,-	
Skog	Det er fremlagt en eldre driftsplan for skogen. Skogen er i hovedsak hugget ut så det må påregnes planting og ungskog pleie en periode fremover. Verdien settes ut ifra normale priser i området.	420 000
Sum andre verdikomponenter:		1 440 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus/institusjonsbygning	Kr.	3 700 000
	Låve	Kr.	650 000
	Stabbur	Kr.	60 000
	Sidebygning	Kr.	1 300 000
	Verksted	Kr.	900 000
	Vedskjul	Kr.	30 000
	Moelvenbrakke	Kr.	30 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	1 020 000
	Skog	Kr.	420 000
Samlet verdi:		Kr.	8 110 000

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Ett av badene



Varmesentral i kjeller.



Kjøkken i en avdeling



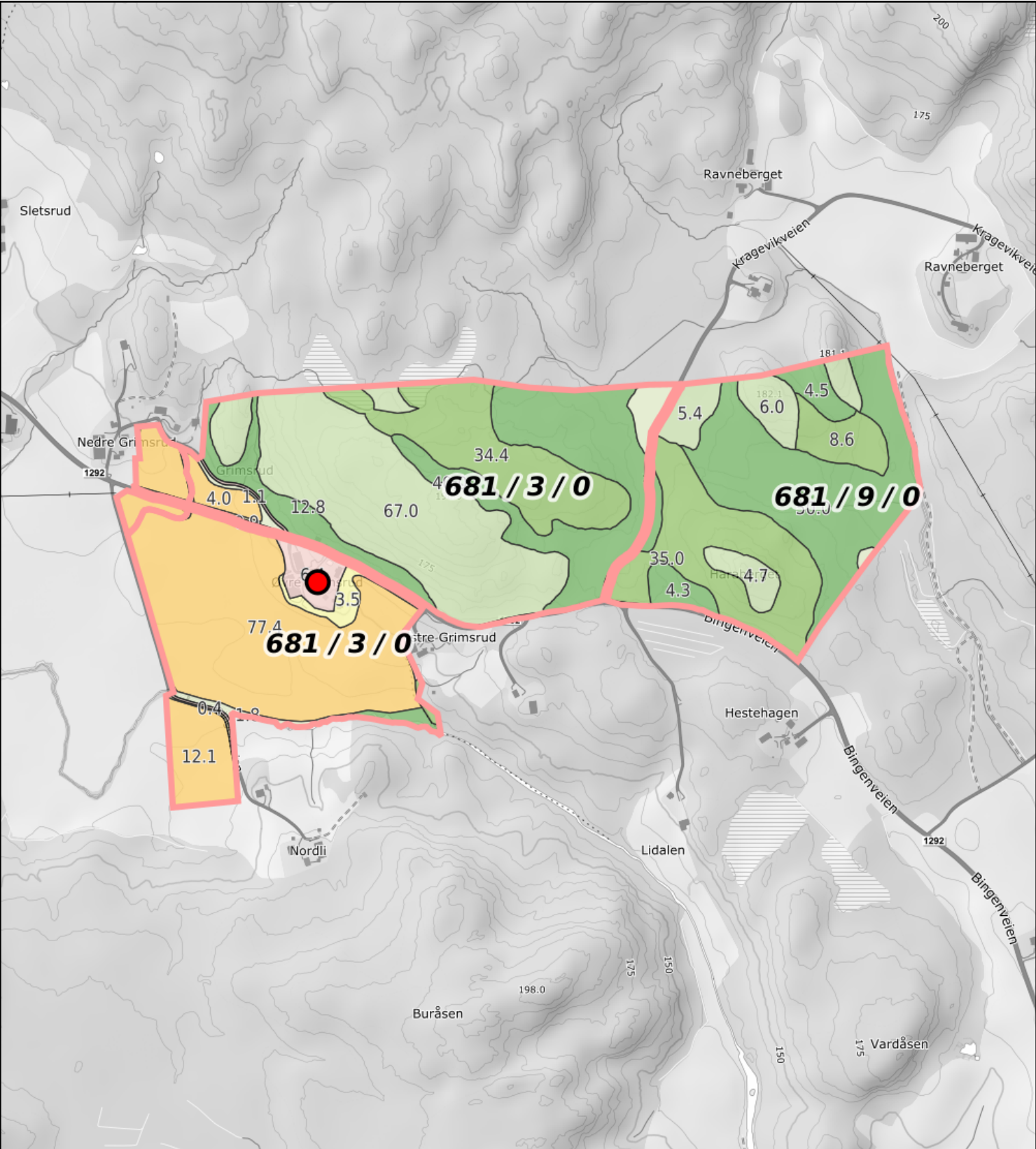
Del av skog

Matrikkel: Gnr 681: Bnr 3
Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Adresse: Bingenveien 330, 1860 TRØGSTAD

Per Kristian Låche
Vikenveien 316, 1870 ØRJE
Telefon: 915 46 514



Del av dyrket mark



050100150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 22.05.2025 14:20 Eiendomsdata verifisert: 22.05.2025 14:19	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite S Skog av sær hø bonitet H Skog av hø bonitet M Skog av middels bonitet L Skog av lav bonitet i Uproduktiv skog 1 Myr uten skog Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 101.4 0.0 3.5 0.0 115.2 78.5 92.0 7.2 0.0 1.9 0.0 8.9 0.0 408.6 408.6 104.9 285.7 8.9 408.6	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.	