LIE BYGG & TAKST AS

RAPPORTANSVARLIG:
Lie Bygg & Takst AS
Takstingeniør Morten Lie
Bjørkelykkja 46, 2870 DOKKA
Tlf: 41291275
E-post: post@lietakst.no

VERDITAKST FOR LANDBRUKSEIENDOM

Adresse	**Lysengen Gård**
Matrikkelnr.	**3442-301-2 m.fl**
Kommune	**Østre Toten**
Hjemmelshaver(e)	**Oddbjørn Wangen**
Dato for befaring	**08.04.2026**
Markedsverdi	**Kr 6’300’000,-**

Medlem av Norsk takst

NITO

MESTER

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Vestvegen 198	**Knr.**	**Kommune**	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
Postnr./sted	2847 Kolbu	3442	Østre Toten	301	2		
Område/bydel	Kolbu – Sørlimarka			302	2		
Verdisettingsformål	Salg			306	12		
Type eiendom	Landbrukseiendom			304	2		
Rekvirent	Oddbjørn Wangen			305	33		
Hjemmelshaver	Oddbjørn Wangen			305	34		
Forsikring			1/9 andel av	275	25+26+27		
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	08.04.2026	Pent og +3°C
Til stede	May Wenche & Oddbjørn Wangen og Takstingeniør Morten Lie	

Fremlagte/innhentede dokumenter

Dok benevnelse	**Dato**	**Vedlagt**	**Kommentar**
Situasjonskart med arealfordeling			Fremlagt
Tegninger Maskinhus			
Tegninger tilbygg bolig			
Kommunale eiendomsopplysninger			
Egenerklæring Bolig			
Norske Gardsbruk			Innhentet

Premisser – Generelle opplysninger

Landbrukstakst er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner.
Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring.
Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig.
Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.
Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eiere ved befaring, Kommunalt kartverk på nett og Gårdskart-NIBIO(Skog + landskap).
Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk. Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet, men alle tilgjengelige plan og rom er besiktiget. Det er ikke lagt frem festekontrakter eller leieavtaler vedrører leie eller lignende, men opplysninger benyttet i takst er opplyst ved befaring.
Denne Takstrapport må ikke forveksles med en Tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang av bolighusene på gården og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3600. Det er utarbeidet tilstandsrapporter for våningshuuset som vedligger denne rapport slik at alle rapporten må sees i sammenheng og som et samlet dokument.
Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løsøre/utstyr, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering. Uteareal og utvendig tak/horisontale overflater er besiktiget fra bakkenivå. Gjødselkjellere / krypkjellere er ikke besiktiget.
Generelt så var det noe løsøre, innbo og lagrede gjenstander som begrenser besiktigelse av overflater.
Driftsbygninger er kun oppgitt som BTA for grunnplan og arealer for bygninger vil være høyere for de som har flere plan om ikke annet er beskrevt for de enkelte bygninger.
Takst baserer seg fullt og helt på opplysninger gitt av eier når det gjelder byggeår, bygningsmessige endringer og andre aktuelle opplysninger. Da dette er en gammel gård så er det påregnelig med noe avvik, men benyttet kjente og opplyste årstall. Skjølåsmarka Skog som er et sameie er ikke besiktiget slik at her baserer opplysninger seg på det som er oppgitt ved befaring.
Det vil på landbrukseiendommer være påregnelig at man finner rester etter tidligere drift. Dette kan for eksempel være eldre bosetning, driftsbygninger, gjerder, gamle avfallsplasser, nedgravde gjenstander m.m. Disse kan i enkelte tilfeller være fredningverdig, verneverdig eller vurdert som forurensningskilde. Dette er ofte ikke kjent for eier og derfor ikke opplyst i takst eller salgsoppgave. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Eiendomsopplysninger

Lysengen Gård er en gml gård, etablert midt på 1800 tallet som selvstendig eiendom. Tunet ligger høyt og fritt med meget flott utsikt og god solgang. Tunet er pent opparbeidet. Gårdens bygninger framstår alle som løpende godt vedlikehold etter alder.
Gårdstunet er bebygd med Våningshus fra 1955 som er tilbygd i 1989 og betydelig oppgradert i senere tid. Romslig dbl garasje fra 1992. Låve fra 1939 som ble tilbygd fjøs i 1969 og avdelt innvendig med stall i 1990. Opplyst at det er 6 bokser for oppstalling av hester. Redskapshus med isolert del for vedlikehold av eget utstyr, maskinhus med plantørke for høy eller korn.
Gården har et samlet areal på 151,6 daa hvorav 116,2 daa er fulldyrket mark og 27,6 daa produktiv skog. 7,7 daa annet areal / tun.
Gården har andel i Toten Almenning Lodd 2.
Gården har 1/9 del av sameiet Skjølåsmarka som har et totalareal på 660,5 daa. Det er i dette sameiet et skogshusvære som leies ut.

Merknader

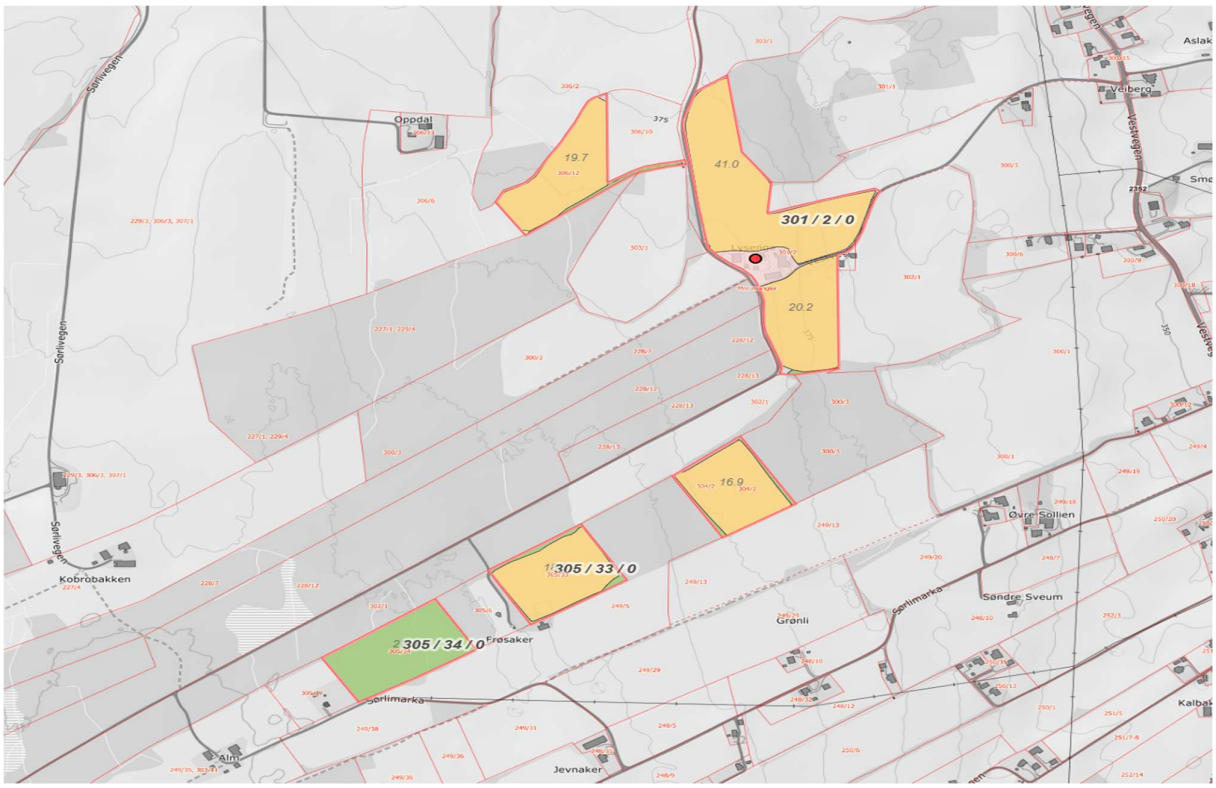
Eiendommen er konsesjonspliktig og dette medfører bo- og driveplikt. Eiendommen er også underlagt jord- og skoglov. Etter takstmannen's skjønn så oppfyller eiendommen Odelslovens arealkrav jfr § 2 og eiertid § 7 (20 år). Gårdstunet er tilknytte kommunalt vann og privat avløp. Eiere har drevet gården aktivt i forhold til jord, skog og dyrehold med storfe, hester m.m helt til de senere år. Driftsbygningen med fjøs er tilrettelagt for storfe og hest, men er meget godt egnet til andre driftsformer.

Beliggenhet

Gården Lysengen ligger i Kolbu på Toten hvor det fra tunet er flott utsikt og god solgang. Området er aktivt landbruksområde og det er skoler og barnehager i området. Lena som er kommunesenteret ligger ca 9 km fra tunet, Gardermoen ligger ca 8 mil syd for tunet og til Oslo sentrum er det ca 10 mil. Gjøvik sentrum ligger ca 2,5 mil nord for tunet og Lillehammer ca 6,5 mil. Hafjell med større alpinanlegg ligger ca 7 mil fra tunet.

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til offentlig kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
9 km	700m	700m	2 km	

Situasjonskart



Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	116,2	daa		
Overflatedyrket jord	0	daa		
Innmarksbeite	0,1	daa	116,3	daa
Skog av særs høg bonitet	0	daa		
Skog av høg bonitet	1,1	daa		
Skog av middel bonitet	26,5	daa		
Skog av lav bonitet	0	daa	27,6	daa
Uproduktiv skog	0,4	daa		
Myr	0	daa		
Åpen jorddekt fastmark	1,6	daa		
Åpen grunnlendt fastmark	0	daa	2,0	daa
Bebygd, samf, vann, bre	5,7	daa		
Ikke klassifisert	0	daa	5,7	daa
Sum			151,6	daa

Opplysningskilde, merknader

Opplysningene om arealer er hentet fra NIBIO (Gårdskart på nett) og kommunalt kart på nett pr 08.04.2026 Det må påregnes noe arealavvik da dette er en landbrukseiendom uten digitalt innmålte grensepunkter.

Medlem av Norsk takst
NITO

Jord og beite

Område/beliggenhet	Areal (daa)	Vanning ja/nei	Driftsvei avstand	Avkastning pr daa*	Total avkastning pr år
Fulldyrket ved gården	116,2		0	kr 430	50 001
Innmarksbeite	0,0			kr -	0
Fulldyrket ved	0,0			kr -	0
Overflatedyrket/innmarksbeite	0,0			kr -	0
Sum jordbruksareal	116,2				50 001
Jordbruksareal (daa)	116,2				1 250 022

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i hht. gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

*Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilde, beskrivelse av jord og beiter, jordleie osv.

Gårdens dyrkede mark ligger ved gården innenfor en avstand av < 1 km med traktor og er fordelt på flere skift / teiger. Dyrket mark har gode solforhold og har gode vekstvilkår. Opplyst at del av dyrket mark er egnet til grønnsak- og potetproduksjon, men det er benyttet til Korn og gras senere tid. Slik at den dyrkede mark er godt egnet til det meste ut fra området mark ligger i. Dyrket mark er leid bort for kr 50'000,- pr år og det er iht opplyst 3 år igjen av avtalen og dette er lagt til grunn for takst selv om det er et meget godt potensiale for høyere inntekter om man leier bort til annet bruk.

Skog/utmark

Uprod. skog og utmark (daa)	2,0		Verdi pr daa	kr 1 150		Sum verdi	kr 2 300
Hogsklasse	1	2	3	4	5		
	0,0	0,0	27,6	0,0	0,0		27,6
Årlig avkastning pr daa		kr 56				Total skogverdi	kr 38 640
Stående skog:						Total verdi skog/utmark	kr 40 940
Gran m³ u.b.	0						
Furu m³ u.b.	0						
Lauv m³ u.b.	0					Skogtakst (år)	
Tilvekst m³ u.b.	0					Skogfondkonto	0
Prod.evne m³ u.b.	0						kr -

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i hht. gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilde, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Gårdens skog ligger i hovedsak i egen skogteig ca 1000 m syd for tunet og dette er iht opplyst en vedskog hovedsaklig med lauvskog, men noe barskog som evt kan tas ut til eget bruk ved behov. Det er ellers også noe skog i tilknyttning til jorder, men vedskog dette også.

Opplysningskilde, beskrivelse av utmark

Eiere opplyser at skogen er løpende drevet og dem tar ut ved etter behov. Opplyst at det ikke er noe innestående på skogkonto eller gjeldene skogplan for eiendommen.
Det framkommer av kart at skogteig er potensielt dyrkbar jord om man har behov for mer dyrket mark til gården så kan denne trolig dyrkes opp og etableres som innmarksbeiter eller fulldyrket mark.

Kommentarer

Arealer av skog og utmark er lagt i hogstklasse 3. Dette er kun brukt for å synliggjøre arealet for skog og utmark, og for selve verdisettingen i skjematuret og er ikke rettningsgivende for hogstklasser på utmark. Prisantydningene er ikke ut i fra beregninger, men et estimat på hva undertegnede mener kan være en markedsverdi ut fra de kvaliteter som denne eiendommens skog har og beliggenhet. Det presiseres at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen. Skogen er ikke besiktiget av Takstmann utover det som synes fra veier/tunet og oppdaterte flyfoto.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr år	kr	175	**Samlet verdi av jakt og fiske**	**kr**	**4 375**

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4%.

Kommentarer

Gården sine jakt og utmarksrettigheter disponeres av Kolbu grunneierlag og iht opplyst er årlig erstatning for dette på kr 6,- pr daa og derfor lagt til grunn kr 175,- i takst. Gården har iht opplyst ingen fiskerett.

Andre verdier/rettigheter tilknyttet eiendommen

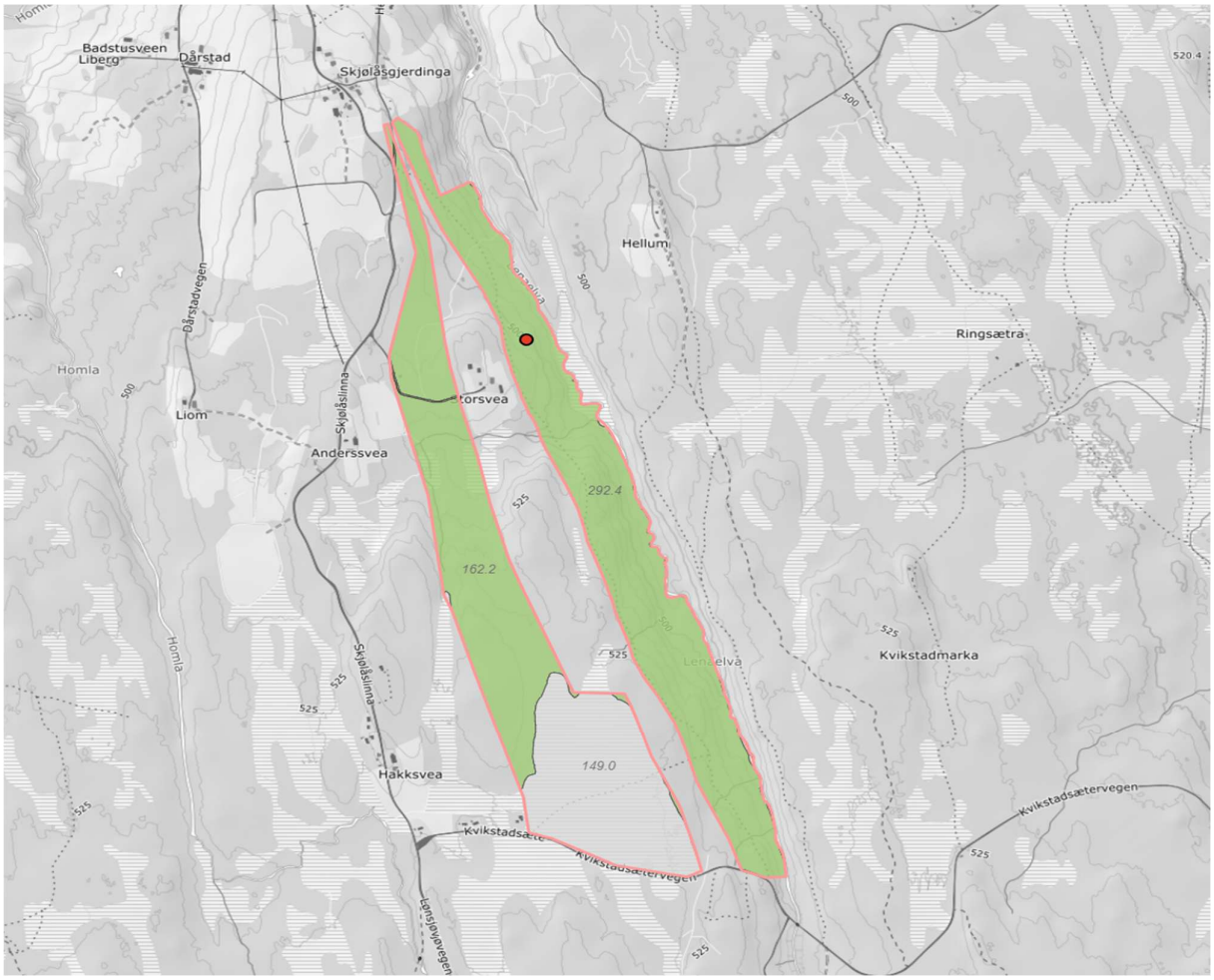
Almenningsrett	kr	25 000
Beiterett	kr	-
Sameieandel	kr	180 000
Sum andre verdier/rettigheter	**kr**	**205 000**

Kommentarer Almenningsrett

Gården har iht opplyst almenningsrett i Toten Almenning Lodd 2 og dette gir ved behov rabbaterte priser på materialer og vedvirke m.m. Beite for de dyr gården har for til på egen grunn. For ytterligere informasjon se nettsiden til lodd nr 2 eller kontakt Toten almenning.
Verdi av denne rettighet er skjønnsmessig satt da verdi vil være avhengig av behov.
Se www.totenalmenning2.no for opplysninger

Kommentarer til beiterett

Opplyst at gården har beiterett i området / egen grunn, sameiet og i almenningen.
Verdi av denne rettighet er lagt inn under grunnverdi.



Kommentarer til Skjølåsmarken skog sameie

Eiendommen har 1/9 del av sameiet Skjølåsskogen med Gnr 275, Bnr 25+26+27 som har et totalareal på 660,5 daa hvorav 508,1 daa er produktiv skog. Opplyst at det er hogd i skogen ca 4000m³ i 2010 og ca 2000m³ i 2026 noe som iht opplyst medfører at det nå er lite skog i hogstklasse 5 og det da er lenge til neste gang det kan hogges her. Det er i sameiet en hytte / skogshusvær med et enkelt uthus og dette leies ut for ca kr 12'000,- pr år. Opplyst at det ikke er noe årlig utbytte fra sammeiet i forhold til inntekter fra jakt og utleie av hytte da inntekter benyttes til vedlikehold av bygninger, veier m.m. Det er i senere år utført en del oppgradering av hytta. Kolbu grunneierlag disponerer jakt og betaler årlig utbytte på ca kr 6,- pr daa. Verdi av andel er i forhold til størrelse og potensiell inntekt over tid selv om det pr i dag ikke er noe årlig avkastning.

Opplysningskilder, beskrivelse, merknader

Opplysninger gitt av eier.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. År	Areal m²		Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi	
Låve m fjøs og sta	301/2	1938	1969-1990	360	kr	4 800 000	4	5	kr	960 000
Garasje		1992		36	kr	250 000	6	6	kr	90 000
Redskapshus		1975		210	kr	1 630 000	4	6	kr	391 200
Maskinhus		1994		196	kr	850 000	6	6	kr	306 000
Stabbur		1951		33	kr	380 000	6	5	kr	114 000
				0	kr	-	0	0	kr	-
				0	kr	-	0	0	kr	-
								Total verdi	**kr**	**1 861 200**

*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=-10 full=10

Låve m.fjøs og stall

Beskrivelse av Låve m fjøs og stall

Driftsbygning med fjøs, låve og stall er opprinnelig oppført i 1938 og tilbygd senere med fjøs i 1969 og takoverbygg i gavl i 1985. 1990 ble del av bygningen innevdig ombygd for hestehold og det er 6 bokser + tilhørende sal-rom m.m. Gjødselkjeller under fjøsdelen på ca 200m³ Delvis spalter i fjøset. Fjøset er benyttet tilandre formål senere år og derfor er det montert en heveport for adkomst denne del. Siloer i bygget er fjernet slik at det der har vært kaldfjøs for storfe hvor det var foring under takoverbygget i gavl. Bygningen er oppført med grunnmur av betong, bindingsverk som er kledd med trepanel og tak tekt med plater av metall. Overflater er løpende vedlikeholdt etter den bruk det har vært og framstår i generelt god stand, men det er observert noen spprekker, skjevheter og slitasje som er påregneliog for slike gml bygg.

Redskapshus

Beskrivelse av Redskapshus

Redskapshuset fra 1975 er oppført i bindingsverk som er kledd med trepanel. Grunnmur av betong. Tak tekt med plater av metall. Østre del av byggetca 80 m² er isolert og benyttes av eier til vedlikehold av gårdens redskap m.m. Vetre del er kald del og benytte til lagring og parkering og her er det adkomst med kjøretøy i front og gavl. Bygningen har noe skjevheter, slitasje og setningskader på grunnmur slik at det er behov for oppgradering. Utvendige overflater er godt vedlikehold med behandling av treverk.

Maskinhus

Beskrivelse av Maskinhus

Maskinhuset fra 1994 er en stolpekonstruksjon hvor impregnerte stolper er gravd ned og lektet ut og kledd utvendig med stående malt kledning. Takkonstruksjon av tre som er tekt med plater av metall. Skyveport på langside mot syd hvor det innefor er en enkel kaldluftstørke for gras og korn. Perforerte plater på gulv og plater på nedre del av vegger. Skyvedør i gavl for adkomst kjøretøy i selve lagerhallen. Grudekt grunn inne i bygget. Observert noe slitasje med fukt/råte på treverk ned mot bakken der det ikke er montert takrenner. Meget praktisk bygg for lagring og drift av gården.

Stabbur

Beskrivelse av Stabbur

Stabburet fra 1951 er oppført over 2 plan som er fundamentert med trepilarer til terreng. Første etg er laftet tømmer og 2 etg er bindingsverk. Tak tekt med takstein som iht opplyst ble lagt nytt i 2010. 1 etg har innevdig areal på 24m², mens andre plan har et BTA på 33m²
Fundamenter har noe skjevheter/fukt- råte slik at her bør noen skiftes ut.
Praktisk bygning for gården med muligheter.

Garasje

Beskrivelse av Garasje
Garasje fra 1992 er oppført i bindingsverk på ringmur og støpt plate hvor konstruksjonen er kledd utvendig med malt trepanel. Stor nyere port i front med elektrisk drift. Tak tekt med plater av metall.

Teknisk verdiberegning, bolighus/våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnede byggekostnader		kr	4 480 000
	Verdireduksjon	34 %	kr	1 523 200
	Beregnede byggekostnader etter fradrag		kr	2 956 800
Sum beregnet teknisk verdi			**kr**	**2 956 800**

Boligverdi

Byggeår	1955	Rehab. år	1989

Boligverdi av bygg A som bolighus/våningshus på den aktuelle eiendommen **kr 2 950 000**

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1. etasje		94	10	104	Entre, gang, bad, vask, kjøkken Stue	Boder
2. etasje		50	6	56	3 sov og gang	Kott-Boder
Plan 3 / Loft		0	0	0		
Kjeller		0	75	75		Lager og teknisk
Sum	**0**	**144**	**91**	**235**		

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede innvendig ved befaring.
Arealer av kjeller er i sin helhet medtatt som S-rom. 2 etg med skråhimlinger er målt iht gjeldene regler med 1,9m høyde og 60 cm ut. Boligen har en god planløsning.

Teknisk beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser med grunnmur av betong for den opprinnelige delen hvor det er full kjeller under med god høyde og støpt plate på mark. Adkomst fra utvendig nedgang med dør i grunnmur som er hovedadkomst. Det er også en luke i gulv innveidg med bratt trapp ned. Tilbygg med støpt fundament og ringmur av leca. Ikke tilkomst til krypkjeller da luke er under veranda ved inngangsparti og den var spikret igjen. Grunnmur og støpt gulv på grunn har endel sprekker og mindre skader som anbefales utbedret. Noe tegn til fuktvandring i grunnmur/plate, men framstår ved befaring ikke som noe problem ut fra dagens bruk av kjeller. Drenering og fuktsikring fra byggeår.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade

Boligen er opprinnelig en 1 ½ etg hus oppført i 1955 hvor det er tilbygd et inngangsparti med bad, toalettrom, bod og entre i 1989. Boligen sopprinnelige del ble etterisolert og montert ny kledning i 1982-1983 og da ble flis sugd ut og konstruksjonen etterisolert. Veranda mot syd bygd ny i ca 1995 og oppgradert i 2015-202 da det ble lagt nytt tak og innglasset. Veranda ved inngangsparti ble renovert i 2017. Boligens etg.skillere av tre fra byggeår.

Dører og vinduer

Bygningens dører og vinduer er i all hovedsak skiftet i perioden 2020-2025, men datering viser at disse er produsert 2018-2019. Det er 4 vinduer fra 1979-1985. Adkomstdør montert ny i 2015 og verandadør fra 1981. Dør ned til kjeller ute er en plasbygd enkel dør. Det er montert 3 utvendige screengardiner på veranda som har elektrisk drift.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av tre som er en lukket konstruksjon. Opplyst at loft er etterisolert mot varm sone ved at det ble blåst inn isolasjon etter at sagflis ble sugd ut. Det er ikke luke i himling for den del det er flat himling for evt besiktigelse. Opplyst at det er flis undertak hvor det er lektet opp og lagt ny takstein i 2020. Takoverbygd veranda har taksteinsplater fra 2015. Takrenner, nedløp og beslag er fra 1989 og 2000.

Piper og ildsteder

Murt pipe som er sentrert i boligen fra byggeår. Heldekkende beslag over tak. Sotluke i kjeller. Peisovn med kleber og glassfelt i dør i stue og vedovn med glassfelt i dør på kjøkken. Begge ovner er fra ca 2015. Opplyst at pipe og ildsteder var ok ved siste kontroll og fungerer fint.

Oppvarming
Boligen varmes hovedsaklig med ved og strøm. 2 vedovner og varmepumpe luft til luft som er montert ny i ca 2020, men datert 2016. Varmefolie i entre og varmekabler på bad. Ellers noen panelovner.
Bad og vaskerom
Boligens bad ble renovert i 2018. Støpt gulv med gulvvarme og gulvbelegg. Sluk under dusjkabinett og foran vask. Våtromsplater på vegger. Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap og et ekstra skap med benkeplate. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Eget toalettrom ved siden av badet fra 1989 med belegg på gulv om plater på vegger. Innredet med wc og servant med underskap på vegg og panelovn som varrmekilde. Vaskerom fra 1982 var det opprinnelige badet i boligen med benyttes np til vaskerom. Belegg på gulv og plater på vegger. Innredet med benkeskap med nedfelt vaskekum og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Sluk under skap. Ventil i himling.
Kjøkken
Kjøkken oppgradert i ca 2012 med nye fronter og oppgradering av overflater. Plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Ventilator over komfyr. Adkomst kjøkken fra gang og stue. Bod innenfor kjøkkenet.
Innvendige overflater
Innvendige overflater er hovedsaklig betydelig oppgradert senere år hvor det er lagt nye gulv og oppgradert overflater i mange rom. 1 soverom i 2 etg ble pusset opp i 2021. Entre og stue ble pusset opp i 2018. Gulv har overflater med laminat og belegg, vegger og himlinger med plater og panel. Generelt framstår overflater i god stand og som godt vedlikeholdt.
Vann/avløp (innvendige installasjoner)
Vann og avløpsrør av plast og metall hvor det er utført oppgraderinger når de enkelet rom er pusset opp slik det er noe variert alder. Bereder montert i kjeller.
Elektrisk anlegg
Boligens elektriske anlegg er oppgradert med nye automatsikringer i ca 2020. El anlegget er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov og de enkelte rom som er pusset opp. Sikringsskapet er plassert på gang i 2 etg.
Annet
Enebolig framstår som løpende godt vedlikeholdt og i generelt god stand etter alder.

Kårrettigheter

Borett, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården	Belastning vurdert til	kr	-

Opplysninger, beskrivelse

Det foreligger ingen rettigheter.

Type drift, jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommen m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Landbrukseiendom med jord, skog og bygninger.
Eier har i senere år drevet med hest og del av driftsbygning er tilpasset dette, men låve har også fjøs for storfe slik at her er det mange muligheter for drift med dyr. Dyrket mark er i senere tid drevet med grasfôrproduksjon og korn, men tidligere delvis benyttet til potet slik at dyrket mark er godt egnet til det meste for området. Skog er å anse som vedskog og evt noe til materialer for eget bruk.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer/merknader

Det kan på landbrukseiendommer påtreffes gamle kulturminner eller annet som for eksempel rester etter tidligere aktiviteter som pr i dag ikke er kjent for denne eiendommen. Det er sefrak registrering på eiendommen, men det ser ut til å gjelde et eldre bygg som er revet.

Samlet vurdering

	Antall (daa)	Verdi pr daa		
Jord og beite	116	10 758	kr	1 250 022
Skog	28	1 400	kr	38 640
Uprod. skog/utmark	2	1150	kr	2 300
Jakt og fiske			kr	4 375
Andre verdier/rettigheter			kr	205 000
Driftsbygninger			kr	1 861 200
Boligverdi bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			kr	2 950 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			kr	-
Boverditillegg i hht. beliggenhet			kr	-
- Kårrettigheter			kr	-
Eiendommens totale verdi inkl. bolig mm.			**kr**	**6 311 537**

Kommentarer til verdivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdisetting av landbrukseiendommen (markedsverdi).
Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig pris i området under hensyn til de gjeldene bestemmelser i konsesjonsloven jfr § 9 og 9a rundskriv fra Landbruksdepartementet og da spesielt M-3/2002 og M-3/2017

Markedsvurdering
Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.
Lysengen gård ligger flott plassert i terrenget og har god utsikt og gode solforhold. Praktsike driftsbygninger med godt grunnlag for drift. Andel i sameieteig med et godt potensiale og andel i Toten almenning. Bygninger er generelt godt vedlikeholdt og det er utført betydelig oppgradering av eiendommen senere år. Verdien er satt etter beste skjønn med tanke på drift, størrelse, beliggenhet og erfaring fra dagens marked.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven.

Kr. 6 300 000,-

Sted og dato	**Takstingeniør**
Dokka / 13.04.2026	Morten Lie