

Velkommen til

Vognvegen 13A, 2315 Hamar

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vognvegen 13A,
2315 Hamar

Nedre Storhamar | Enebolig med stor terrasse | Tomt med skjermet hage | Parkering i carport | Godkjent hybel i kjeller

Velkommen til Vognvegen 13A og B!
Frittliggende enebolig over tre plan med usjenert hage og stor terrasse med adkomst fra stuen. Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert nabolag med kort vei til Storhamar skole og Maxi Storsenter. I første etasje finner du en lys stue med plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til terrassen. Etasjens flislagte bad har behagelig gulvvarme, vegghengt toalett, dusjhjørne og et separat badekar. Tomten er pent opparbeidet med plenareal og en skjermende hekk som rammer inn uteområdet.
Høydepunkter:
- Godkjent hybel i kjeller meg egen inngang, bad, stue, kjøkken og soverom
- Terrasse på 30 m²
- Carport oppført ved boligen
- Kjøkken fra Epoq (2015)
- Nytt elektrisk anlegg fra 2015
- Luft-til-luft-varmepumpe fra 2015
- Eiet tomt på 421,3 m²



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Kåre Ådne Olsen
eiendomsmegler
Tlf: 901 53 353
E-post: kare.adne.olsen@em1ostlandet.no



Tobias Audun Berteig

Tlf: 901 28 808
E-post: tobias.berteig@em1ostlandet.no



Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 700 000
Omkostninger	kr	143 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	5 843 590

BRA Total/BRA-i	130/130 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1947
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Vognvegen 13A, 2315 HAMAR

Registerbetegnelse
Gnr. 1, bnr. 1280, ideell andel 1/1
i Hamar kommune.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet
Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i et veletablert og populært boligstrøk på Storhamar i Hamar med nærhet til Mjøsa. Nabolaget preges av et bomiljø bestående av eneboliger og pent opparbeidede hager. Beliggenheten er særlig praktisk for barnefamilier, med trygg og enkel adkomst til både barnehager, skoler og fritidsaktiviteter. Martodden barnehage, Storhamar barneskole, Ajer ungdomsskole og videregående skoler ligger alle i behagelig gangavstand fra boligen.

For daglige innkjøp og servicetilbud ligger Maxi Hamar Storsenter en kort gåtur unna, med blant annet Coop Extra, apotek og et variert utvalg av koselige forretninger. I tillegg finnes Rema 1000 Bispehaugen en kort sykkeltur fra boligen.
Nærområdet byr på rike muligheter for rekreasjon og friluftsliv gjennom hele året. Strandpromenaden langs Mjøsa strekker seg forbi Domkirkeodden og Norsk Jernbanemuseum, og innbyr til turer langs vannkanten, parkliv og bading om sommeren. For turer i skog og mark er Furuberget like ved med sine merkede turstier og lysløyper. Idrettsmiljøet på Storhamar er aktivt, med Storhamar flerbrukshall, idrettsanlegg og CC Amfi i gangavstand.

Kollektivtilbudet i området er godt tilrettelagt, med bussholdeplass helt i nærhet til boligen med faste avganger inn mot sentrum. Hamar stasjon og bykjernen nås på en kort sykkeltur eller en kort kjøretur på rundt fem minutter. Fra stasjonen går det regelmessige togavganger mot Gardermoen og Oslo S, noe som gjør beliggenheten praktisk også for pendlere.

Barnehage/Skole/Fritid
Skoler:
Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser 0.9 km
Prestrud skole (1-7 kl.) 443 elever, 27 klasser 1.7 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser 1.7 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 102 elever, 7 klasser 0.8 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser 1.3 km
Storhamar videregående skole 410 elever 0.3 km
Wang Toppidrett Hamar 9 min.

Barnehager:
Martodden barnehage (1-5 år) 66 barn 0.7 km
Jønsrudløkka barnehage (1-5 år) 73 barn 1.2 km
Bambini Montessoribarnehage (0-5 år) 84 barn 1.3 km.

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet i området er godt tilrettelagt, med bussholdeplass helt i nærhet til boligen med faste avganger inn mot sentrum. Hamar stasjon og bykjernen nås på en kort sykkeltur eller en kort kjøretur på rundt fem minutter. Fra stasjonen går det regelmessige togavganger mot Gardermoen og Oslo S, noe som gjør beliggenheten praktisk også for pendlere.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 130 m²
BRA totalt: 130 m²
TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 42 m² Entré/trapperom, stue, kjøkken, bad/toalettrom, soverom og bod under trapp.

1. etasje
BRA-i: 51 m² Entré/trapperom, stue, spisestue, kjøkken og bad/toalettrom

2. etasje
BRA-i: 37 m² Gang/trapperom/kontor, 2 soverom, 1 bod og 2 kott.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
30 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
Arealene i 2. etasjen som ikke er målbare iht. målereglene er medtatt som ALH (Areal ved lav himlingshøyde), totalt 15 m². Carporten er ikke medtatt som målbare arealer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren og 1. etasjen. Delvis bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 2. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-i. Arealene i 2. etasjen som ikke er målbare iht. målereglene er medtatt som ALH (Areal ved lav himlingshøyde). Når man summerer BRA-i og ALH, så får man totalt gulvareal som er GUA. Terrassen er medtatt som TBA. Carporten er ikke medtatt som målbare arealer.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 16.10.2026.

Bygning:
Enebolig opprinnelig oppført i 1947.
Opprinnelig byggegrunn er av jord-/morenemasser. Grunnmur av uarmert og støpt sparesteinsmur med flisbelagte utvendige overflater. Det er etablert støttemur av murte lettklinkerblokker tilknyttet inngangspartiet til kjelleren. Kjellergulv med plate på mark av støpt betong.
Over grunnmuren er boligen oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med utvendig bordkledning, fornyet i 2005 (montert rett utenpå opprinnelig kledning). Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. og 2. etasje.
Rom under terreng har gulv med parkett, klikkvinyl og fliser, samt vegger kledd med malte panelplater og våtromsplater; det er foretatt hulltaking uten påviste avvik.

Tak:
Saltakskonstruksjon med kaldt loft av plassbygde taksperrer og undertak av trepanel, samt kompakt takkonstruksjon uten kontrollmuligheter. Taktekking av taksteinsplater av metall (opplyst fra 2005). Blanke plastplater over inngangspartiet til kjelleren.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Pipe/Ildsted:
Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Det er ikke installert ildsted pr. dags dato.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2005 og 2007. Eldre vindu på kjøkkenet i kjelleren.

Dører:
Malte ytterdører fra 2004 og 2006 med glassfelt som hindrer innsyn. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2005.
Innvendige dører i malt, formpresset utførelse.

Trapper/adkomst:
Utvendig trapp til inngangspartiet i treverk. Utvendig trapp fra terrassen og ned til hagen med konstruksjon, trinn, rekkverk og håndlist i treverk. Tretrapper innvendig mellom etasjene.

Balkong/terrasse:
Inngangsparti med trekonstruksjon, spaltegulv, rekkverk og håndlist. Terrasse med adkomst fra stuen med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger av kobber med varierende alder; stoppekran på kjøkken i kjelleren (ikke fordelerskap). Innvendige avløpsrør av plast/PVC og soil/støpejern med stakemuligheter via stakeluke og sluk. Varmtvannstank på 200 liter fra 2004.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via ventiler samt mekanisk punktventilasjon. Våtrom i 1. etasje har ikke ventilasjon. Våtrom i kjeller har mekanisk avtrekk til friluft (ikke etablert tilluft fra tilliggende rom). Kjøkken i 1. etasje og kjeller har mekanisk avtrekk ut i friluft.

Tekniske detaljer:
Luft-til-luft varmepumpe montert i 2015. Monterte brannslukningsapparater og røykvarslere.

Elektrisk anlegg:
Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, overbelastningsvern 3x63A og jordfeilautomater for 20 kurser.
.....
Iht. tilstandsrapporten har følgende elementer fått tilstandsgrad 2(TG2) eller tilstandsgrad 3(TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad/toalettrom 1. etasje - Ventilasjon | Rommet har ingen ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

- Bad/toalettrom kjeller - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist tegn på utettheter i overgangen mellom gulv og vegg da det er påvist hull i sokkelflisene/konstruksjonene, samt at det mangler tettesjikt/memban i overgangen mellom sokkelfliser og våtromsplater. Badet er å betrakte som utett. Utettheter i overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid. Badet må totalrenoveres.

- Bad/toalettrom kjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er påvist avvik i våtrommet som

medfører at rommet må totalrenoveres. Fuktsøk på gulvet indikerer også forhøyede verdier. Badet må totalrenoveres.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Det er påvist værslitasje og mosedannelse, noe som er symptomer på svekkelse. Taket over carporten har ikke tilstrekkelig helning for på benytte taksteinsplater som taktekking. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er påvist at taktekkingen for carporten ikke er ført over forkantbordene, men det er etablert en beslagsløsning fra enden av taktekking og ned i takrennene. Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov. For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påviste beslagsløsning er ikke iht. god byggeskikk og overgangene mellom taktekkingen og beslagene er potensielle lekkasjepunkter.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke montert beslag i overgangen mellom ytterveggen og taktekkingen til inngangspartiet til kjelleren. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist punktvise lekkasjer fra takrenner og nedløp. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Det må påregnes utskiftninger av takrenner og nedløp med punktvise lekkasjer. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

- Takkonstruksjon/Loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

- Yttervegger | Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på utvendige hjørner. Det er påvist at ny bordkledning er montert rett oppå den opprinnelig bordkledningen. Dette er ikke god faglig utførelse som videre kan gi forkortet levetid. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. Det anbefales å utbedre utførelsen for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.

- Vinduer | Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer da flere av vinduene ikke har montert utvendige over- og underbeslag. Karmene til noen av vinduene er malingsslitte og det er sprekker i trevirket. Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap. Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse. Det anbefales å vedlikeholde, reparere og vedlikeholde malingsslitt treverk for å sikre funksjon og levetid.

- Ytterdører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer da ytterdøren i kjelleren ikke har montert underbeslag, samt alle dørene ikke har montert overbeslag. Det er påvist at dørbladet til ytterdøren i kjelleren tar borti karmen ved åpning og lukking. Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap. Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse. Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

- Balkonger, verandaer og terrasser | Det er påvist noe værslitt og oppsprukne gulvoverflater på inngangspartiet. Rekkverkene på inngangspartiet og terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøydene tilfredsstiller kravet på byggetidspunktet. Det anbefales å vedlikeholdeværslitt treverk for å sikre funksjon og levetid. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

- Utvendige trapper | Det er påvist noe værslitte og oppsprukne overflater på trappen til inngangspartiet, samt noen skjevheter i samme trapp. Rekkverket i utvendig trapp til terrassen er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til inngangspartiet. Det anbefales å vedlikeholde, reparere og vedlikeholde malingsslitt treverk for å sikre funksjon og levetid, samt justering/oppretting av skjevheten i trappen. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm, samt er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Er i fra boligens alder er slike skjevheter og retningsavvik ikke uvanlig. Det er ikke påvist konstruksjonsmessige utfordringer knyttet til disse forholdene, og det anses ikke nødvendig med tiltak, med mindre man ønsker «helt rette gulv».

- Pipe og ildsteder | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for pipen. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Hvis pipen tas i bruk igjen, så er det påregnelig med rehabilitering av pipen på sikt. Tidspunkt for dette vil være vanskelig å si noe om. Boligen har ikke installert ildsted i dag. Hvis det på et senere tidspunkt blir montert ildsted, så må det etableres tilgjengelighet for pipens alle fire pipevanger.

- Rom under terreng | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist råteskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører da noen av

dørbladene ikke tetter tilstrekkelig mot karmene. Enkelte av innvendige dører har noe slitasje, terskel med sprekker og noe mangelfull innlisting. Enkelte dører må justeres. Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov. Lokal utbedring må påregnes.

- Bad/toalettrom 1. etasje - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

- Bad/toalettrom 1. etasje - Overflater, vegger og himling | Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til badekaret. Løsningen og byggematerialet er uegnet. Våtsonen til badekaret strekker seg 100 cm utenfor badekaret. Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Bad/toalettrom 1. etasje - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet da gulvet er tilnærmet flatt og det mangler 15 mm oppkant med membran ved terskel. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Bad/toalettrom 1. etasje - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluket under badekaret har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

- Bad/toalettrom 1. etasje - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten tilfredstillende dreneringsløsning/ lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

- Bad/toalettrom kjeller - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å

hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

- Bad/toalettrom kjeller - Overflater gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil renne naturlig vekk. Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes vekk eller til eventuelt sluk vil føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

- Bad/toalettrom kjeller - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

- Kjøkken 1. etasje - Overflater og innredning | Det er påvist noen fronter med malings- og bruksslitasje. Det er påregnelig med vedlikehold/overflatebehandling for å lukke avviket.

- Kjøkken kjeller - Overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er påvist noen overflater med malings- og bruksslitasje. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon. Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning. Det er påregnelig med vedlikehold/overflatebehandling for å lukke avviket. Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Varmesentral | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Manglende

service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari. Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine. Det bør utføres service på anlegget.

- Varmtvannsbereder | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader. Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering kan ha nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert noe fargeforskjeller og misfarging på kjellerytterveggerer via hullene i veggen på kjøkkenet i kjelleren. Fargeforskjeller og misfarging er tegn på fuktvandring inne i konstruksjonene. Anbefaler at det gjøres ytterligere undersøkelser da grunnmuren er flislagt utvendig og innkledd innvendig. Det er derfor begrensede kontrollmuligheter.

- Forstøtningsmurer | Det er påvist mindre sprekker i støttemuren, samt noen utvendig overflateskader. Lokal utbedring må utføres.

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren. Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vannledninger er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Eldre avløpsledninger har økt risiko for slitasje, sprekkdannelser, lekkasjer og innlekking, noe som kan gi redusert funksjon og kapasitet. Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Rekkverkene på inngangspartiet og terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøydene tilfredsstiller kravet på byggetidspunktet. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

- Rekkverket i utvendig trapp til terrassen er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til inngangspartiet. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Boligen har ikke installert ildsted i dag. Hvis det på et senere tidspunkt blir montert ildsted, så må det etableres tilgjengelighet for pipens alle fire pipevanger.
- Det mangler håndløpere på veggene i trappeløpet til kjellertrappen. Dvs at den listene, stengene eller det håndtakene som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Kjellertrappen har noe dårlig funksjonalitet da den er smal og noe bratt å gå i. Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker. Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det er påvist at strømkabel på ytterveggen ved terrassen ikke tilstrekkelig festet. Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Anbefaler at den løseledningen blir festet.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Boligen er innredet somto-2-boenheter, men det er ikke dokumentert av etasjeskillet mellom kjelleren og 1. etasjen er et brannskille, samt at døren inn til boenheten i kjelleren er en standard innerdør. Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Det er mangler ved boligens rømningsveier da det er mer enn 100 cm fra gulvet og opp til vinduene. Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg ihht gjeldende forskrift om brannforebygging da det mangler røykvarsler i 1. etasjen. Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader. Det anbefales å montere røykvarsler i 1. etasjen.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging da begge brannslukningsapparatene er eldre enn 10 år. Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, samt større materielle skader. Det anbefales å bytte ut begge brannslukningsapparatene.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt

salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i carport og på egen tomt. Innkjøringen og gårdsplassen er shinglet.

Standard
Enebolig over tre plan med godkjent separat boenhet i underetasjen og en stor, sydvendt terrasse. Boligen ble oppført i 1947 og har gjennomgått flere oppgraderinger, herunder innredning av underetasjen i 2007, fornyelse av overflater, elektrisk anlegg og montering av varmepumpe i 2015, samt oppføring av terrasse. Planløsningen gir en funksjonell oppdeling med hoveddel over to plan og en selvstendig enhet i underetasjen.

Entré:
Velkommen inn!
Det overbygde inngangspartiet leder inn til en lys entré med trappeadkomst til både andre etasje og underetasjen. Rommet har gulv med vinylklikk, malte flater og god plass til oppheng av yttertøy og sko. Denne etasjen bad t plassert i gangen.

Stue:
Romslig stue som har åpen løsning mot kjøkkenet. Parkettgulv, malte vegg- og himlingsflater danner en klassisk stil og rommet har en god atmosfære. Direkte utgang til terrassen. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord.
Det er installert luft-til-luft-varmepumpe, og stuen har pipeløp i teglstein fra byggeåret, men det er ikke installert ildsted pr. nå.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra Epoq fra 2015 med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med over-, under- og høyskap, enkel kum og ett-greps blandebatteri. Hvitevarene består av integrert platetopp, komfyr og mikrobølgeovn. Oppvaskmaskin og kjøleskap er frittstående. Det er montert komfyrvakt og mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Bad:
Badet i første etasje har flislagte overflater med elektriske varmekabler og smøremembran i gulv, samt malte plater i himling. Innredningen består av servantskap med slette fronter, heldekkende servant, ett-greps blandebatteri og speilskap. Rommet er utstyrt med dusjvegger

med vegghengt dusjbatteri, badekar med frontpanel og integrert badekarbatteri, samt vegghengt toalett.
Badet har et oppgraderingsbehov.(Se tilstandsrapporten side 23 - 25).

Terrasse:
Sydvendt terrasse med adkomst via balkongdør fra stuen samt utvendig trapp ned til hagen. Terrassen er utført med spaltegulv og rekkverk i treverk, og gir rikelig med plass til utemøblement og sittegrupper.

Gang og kontor i 2. etasje:
Trappen leder opp til en gang i andre etasje med parkettgulv og malte flater. Arealet under skråtaket gir fin plass til skrivebord og kontorløsning.

To soverom:
Andre etasje inneholder to soverom med parkett på gulv og malte overflater. Begge rommene har plass til seng og oppbevaring under skråtaket.

Kjeller:
Entré underetasje:
Underetasjen har egen inngang fra bakkeplan via utvendig trapp. Entréen har vinylklikk på gulvet og malte panelplater på veggene, med plass til å sette fra seg sko og yttertøy.

Stue underetasje:
Stuen i underetasjen har parkettgulv og malte panelplater på veggene. Rommet har en åpen løsning mot kjøkkenet og god plass til sittegruppe og mediamøbler.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2015 med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Innredningen har over-, under- og høyskap, enkel kum og ett-greps blandebatteri. Det er integrert platetopp og komfyr, samt plass til frittstående kjøleskap. Rommet har mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Bad underetasje:
Badet i underetasjen har fliser på gulv med elektriske varmekabler og smøremembran, våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med servantskap med slette fronter, heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, speil og belysning. Det er utstyrt med dusjkabinett med integrert dusjbatteri, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin, samt mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom underetasje:
Soverommet i underetasjen har parkett på gulv og malte panelplater på veggene, med plass til seng og nattbord.

Overflater:
Gulv: Parkett og vinylklikk. Rom under terreng har parkett, klikkvinyl og fliser.
Vegger: Malte plater, samt malte panelplater og våtromsplater i rom under terreng.
Himling: Malte plater.

Lagring:
Bod og to kott i 2. etasje, samt bod under trapp i underetasjen.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på flis og annet snekkerarbeid på badet. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:
1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad/toalettrom
2. etasje: Gang/trapperom, to soverom, bod, to kott
Kjeller: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/toalettrom, bod under trapp

Terrasse på 30 m² med utgang fra 1. etasje. I tillegg er det oppført carport på eiendommen (ikke medtatt som målbart areal).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1947

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:
- Oppføring av terrasse

2015:
- Ny kjøkkeninnredning i 1. etasje og kjeller
- Nytt bad i 1. etasje
- Nytt elektrisk anlegg med nytt sikringsskap, utført av Elektrikeren Hamar AS

2013:
- Riving av uthus, fasadeendring samt oppføring av terrasse og carport

2007:
- Kjeller innredet som egen boenhet

- Etablert bad i kjeller

2005:
- Ny taktekking med taksteinsplater av metall, takrenner, nedløp og beslag
- Ny bordkledning på utvendige fasader

Bebyggelse
Eiendommen består av en enebolig over 1 1/2 etasje med godkjent utleiedel kjeller.
Inntilbygget carport ved inngangspartiet.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 421.3 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 421,3 m². Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, trær og hekk. Innkjøring og gårdsplass er gruset, og det er oppført støttemur av murte lettklinkerblokker tilknyttet inngangspartiet til kjelleren. Eiendommen har normale solforhold og ligger i et svakt skrånende terreng med naturgitte interne fallforhold.
Det må påregnes noe støy fra nærliggende veg og fra jernbanen.

Eiet tomt på ca. 421 m2. På grunnkartet som megler har mottatt fra kommunen er det opplyst at tomtegrensene har en mindre nøyaktighet. Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Ifølge eiendomskart på eiendommen ser nabobygningen på gnr. 1 bnr. 7429 (Mabel Sandbergs veg 15) ut til å stå helt inntil, og muligens delvis over, grensen mot sørøst, der grensen på denne siden er registrert med lav nøyaktighet. Megler har ikke fått fremlagt dokumentasjon som viser at forholdet er rettslig avklart eller formalisert med eier av tilgrensende eiendom. Forholdet er av privatrettslig karakter, og kjøper overtar risikoen for eventuelle krav og konsekvenser knyttet til dette. Dette kan blant annet omfatte krav om fjerning, endring eller inngåelse av avtale med berørt eier, samt eventuelle kostnader eller begrensninger i rådighet.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 700 000,-
Omkostninger	Kr 143 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 843 590,-

Kjøpsomkostninger
Kr 5 700 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 142 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 143 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 161 490 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 43 537 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 20 250,-
- Eiendomsskatt: kr 9 346,-
- Renovasjon: kr 6 177,-
- Vann: kr 17 110,-

Totalt: kr 52 883,-

Eiendomsskatt
Kr 9 346 pr 2026
Eiendomsskattetaksten er satt til kr 4 081 000, med bunnfradrag på kr 520.000 og en sats på 4 promille.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 020 368 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 081 470 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller brukstillatelse for boligens opprinnelige oppføring i den mottatte dokumentasjonen.

Det foreligger følgende øvrige ferdigattester og tillatelser i kommunens sakspapirer:
- Ferdigattest datert 07.11.2024 for oppføring av terrasse.
- Ferdigattest datert 19.02.2013 for riving av uthus og fasadeendring, terrasse og carport på bolighus.
- Ferdigattest datert 09.06.2008 for fasadeendring og ny boenhet i underetasjen (Vognvegen 13 B).

Det foreligger godkjente byggetegninger for de endringene som er utført de senere årene iht. ovennevnte ferdigattester, og de stemmer med dagens situasjon med unntak av følgende:
- Overbygg over trappen ned til underetasjen fremkommer ikke på noen av tegningene.
Dette er oppført uten at det er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Godkjente og daterte tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, og området er regulert iht. følgende planer:
- Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 (plan-ID 20170001), ikrafttrådt 30.05.2018.
Delareal 235 m2
KPHensynsonenavnH220_
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 419 m2
KPHensynsonenavn644
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 186 m2
KPHensynsonenavnH210_
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 76 m2
KPHensynsonenavnH320_1
KPFare Flomfare

Delareal 421 m2
KPHensynsonenavnH330_
KPFare Radon

Delareal 421 m2
KPHensynsonenavnH410_
KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Delareal 2 m2
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
.....
- Reguleringsplan for Martodden med reguleringsbestemmelser (plan-ID 644), ikrafttrådt 05.01.2011, med status som endelig vedtatt arealplan.
Delareal 419 m2
Formål Boliger
Feltnavn B 22
.....
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen (plan-ID 20110002), ikrafttrådt 31.08.2011. Eiendommen ligger innenfor plangrensen, men ifølge kommunens opplysninger ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen.
.....
Bolighuset (bygningsnr. 13761558) er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsel om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser (§ 2.10) skal tiltak på SEFRAK-registrerte bygg oversendes kulturminnemyndighetene for vurdering, og riving bør ikke tillates før bygningen er dokumentert etter antikvariske retningslinjer.
.....
Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer:
- På kommuneplankartet er området der eiendommen ligger, markert med hensynssone H210_ (rød sone iht. T-1442), det vil si rød støysone for støy. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.
Hensynssonen berører et delareal på 186 m² av eiendommen (støy fra veg). I henhold til kommuneplanens bestemmelser (§ 19.2) er området mest støyutsatt og ikke egnet til støyfølsomme bruksformål, jf. retningslinje T-1442. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås.

- På kommuneplankartet er området der eiendommen ligger, markert med hensynssone H220_ (gul sone iht. T-1442), det vil si gul støysone for støy. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.
Hensynssonen berører et delareal på 235 m² av eiendommen (støy fra jernbane). I henhold til kommuneplanens bestemmelser (§ 19.2) er området støyutsatt og støyfølsom bebyggelse iht. T-1442 bør unngås. Støyfølsom bebyggelse kan likevel tillates dersom en nærmere støyvurdering viser at avbøtende tiltak kan bringe støybelastningen under anbefalte grenseverdier i T-1442.

- På kommuneplankartet er området der eiendommen ligger, markert med hensynssone H320_1, det vil si beregnet 200-årsflom for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at

løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak som for eksempel terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk og skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag, og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresonene. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag. Se www.nve.no for mer informasjon.

Hensynssonen berører et delareal på 76 m² av eiendommen. I henhold til kommuneplanens bestemmelser (§ 19.3) skal det i områder som helt eller delvis blir berørt av beregnet 200-årsflom (under kote 127,4 moh. for Mjøsa), foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker.

- På kommuneplankartet er et delareal på 421 m² markert som hensynssone H330_ (radon). .
Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon.
Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

- Eiendommen berøres av hensynssone H410_ (krav vedrørende infrastruktur), som dekker et delareal på 421 m². Hensynssonen omfatter konsesjonsområdet for fjernvarme. I henhold til planbestemmelsene (§ 2.18 og § 19.4) skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegget når det oppføres ny bygning med oppvarmet bruksareal over 500 m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal overstiger 500 m².

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.
.....
Planer under arbeid:
-Kommuneplanens arealdel 2028-2049.
Status: Planlegging igangsatt

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette når det gjelder selve eneboligen.
Det er egne regler vedr. radonmåling på boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere. Disse er pålagt radonmåling, se www.dsa.no for nærmere informasjon samt for å se aktsomhetskart som viser radonnivåer i ulike områder i Norge.
Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04.
Eier har ikke utført måling av denne boligen. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret/ risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m3), samt for eventuelle utbedringstiltak som må igangsettes og betales. Dersom boligen skal leies ut, gjøres det oppmerksom på at for høye verdier (grenseverdien er på 200 Bq/m3) kan være gyldig oppsigelsesgrunn for leietaker.
.....
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon.
Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og

visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1944/101112-1/11 22.06.1944 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om gjerde
Det påhviler eier å holde tomten inngjerdet. Regulerte gater må ikke inngjerdes, men til enhver tid stå åpne for alminnelig ferdsel.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Verneklasse/SEFRAK
Eneboligen (bygningsnr. 13761558) er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfestet, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med strøm. Det er varmekabler på bad i 1. etasje og på bad i kjeller. Ellers er det panelovner i enkelte rom.
Det er installert varmepumpe som gir jevn temperatur i boligen, og denne er plassert i stuen. Varmepumpen er fra 2015.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Energikarakter

E.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Eiendommen er en selveierbolig bestående av to godkjente boenheter, som begge kan leies ut i sin helhet.

Kjelleren er innredet som en separat boenhet med stue, kjøkken, soverom, bad og egen inngang. Det foreligger ferdigattest for etablering av ny boenhet i underetasjen datert 09.06.2008. Det er avdekket avvik fra krav til rømningsveier ved at avstanden fra gulv til nedkant av vindu overstiger 100 cm i kjellerens oppholdsrom.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Morten Silkebækken
morten@hamartakst.no
900 79 435

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 16.10.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Spørsmål 2:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Rørlegger Bekkevold AS
Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling vann og kontroll av arbeidet på badet
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Flis og andre snekkerarbeid på badet.
Oppfølgingsspørsmål:
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Påført ny membran og byttet sluk

Spørsmål 18:
Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Elkjøp
Beskrivelse av arbeidet: bytte varmepumpe

Spørsmål 23:
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Elektrikeren Hamar AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte sikringsskap og elektrisk anlegg i hele huset. Har samsvarserklæring fra Elektrikeren Hamar AS

Spørsmål 27:
Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja.
Leilighet i kjelleren med egen adresse
Oppfølginsspørsmål:
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Svar: Ja.
Kjelleren har egen adresse

Spørsmål 30:
Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Svar: Ja.
Kjellerleilighet med egen ingang
Oppfølgingsspørsmål:
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Svar: Ja.

Spørsmål 31:
Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Svar: Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Svar: Ja.
Tidligere eier har gjort dette

Eier

Eier
Ali Omarovitsj Batyshev

Eliza Salamujevna Batysheva

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på

e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom

Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. I denne boligen er det integrert koketopp og stekeovn på begge kjøkken som medfølger. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

På kjøkkenet i 1. etasje er det plass for frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og disse følger i utgangpunktet ikke med. (Oppvaskmaskin lagt opp kun på kjøkken i 1. etasje).
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon: 2,60 %
Tilstandsrapport: fra kr 16 500
Kommunale opplysninger og kart: fra kr 5 367
Oppslag grunnbok: kr 612
Servitutter per stk.: kr 260
Foto: kr 6 005
Oppgjørshonorar : kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr: kr 25 900
Markedspakke: kr 23 500
Honorar for visning/overtakelse (pr. stk.): kr 3 800
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Boligselgerforsikring: kr 25 760

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 12 789,-

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr241 649,-og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid, visninger og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og

TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf: Ja Boligfoto. Fotograf: Alexander O-Leary

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring
Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler
Kåre Ådne Olsen
eiendomsmegler
kare.adne.olsen@em1ostlandet.no
Tlf: 901 53 353

Tobias Audun Berteig
eiendomsmeglerfullmektig
tobias.berteig@em1ostlandet.no
Tlf: 901 28 808

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Vognvegen 13A! Foto: Alexander O'Leary ved Ja Boligfoto



Carporten gir tørrskodd adkomst direkte inn til inngangspartiet for første etasje.



Eiendommen har romslig gruset gårdsplass og tilknyttet carport ved inngangspartiet.



Velkommen inn! Entréen har flislagt gulv og trappeløp til både andre etasje og underetasjen.



Hovedetasjen har en romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet og utgang til terrassen.



Parkett på gulvet og gode lysforhold fra store vindusflater mot syd.



God plass til en stor sofagruppe og mediemøbler i oppholdsrommet.



Varmepumpen fra 2015 er plassert i stuen og sørger for jevn oppvarming.



Spisestuen har god plass til spisebord og adkomst rett ut til terrassen.



Trivelig stuestemning!



Fra stuen er det åpen forbindelse inn mot kjøkkenet.



Kjøkkenet fra Epoq ble modernisert i 2015 med profilerte fronter. Integrert koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn.



Kjøkkenbenken har laminert benkeplate, fliser på veggen og oppvaskkum plassert under vinduet.



Badet i første etasje ble oppgradert i 2015 med fliser og gulvvarme.



Innredningen har heldekkende servant, skuffer og skap. Det er installert et deilig badekar.



Badekar med frontpanel og integrert armatur.



Velkommen opp i 2. etasje! Trapperommet har plass til enkel møblering som for eksempel kontorplass



Hovedsoverommet i andre etasje har god plass til dobbeltseng og garderobeskap.



Soverommet har skråtak og parkett på gulvet.



Soverom 2 i andre etasje innredet med stor garderobe med speilfronter.



Rommet har parkett på gulvet og vindu som vender ut mot nabolaget.



Sokkelleiligheten har separat inngangsparti med flislagt gulv og panelplater på veggene.



Gangen knytter kjelleren sammen med trappeløpet opp til hoveddelen.



Stuen i sokkelleiligheten har parkett på gulvet og god plass til sofagruppe.



Oppholdsrommet er innredet med en stor garderobeløsning med speilfronter.



Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate og plass til frittstående kjøleskap.



Soverommet i underetasjen har parkett på gulvet og panelplater på veggene.



Bad i underetasjen har dusjkabinett med glassdører og vegger kledd med baderomspanel.



Eiendommen har romslig gruset gårdsplass og tilknyttet carport ved inngangspartiet.



Overbygd inngangsparti med tretrapper og malt ytterdør med glassfelt.



Fra carporten er det adkomst til hovedinngangen og trapp videre ned til underetasjen.



Trappen ned til kjellerinngangen er anlagt med støttemurer og flislagte overflater.



Separat ytterdør inn til underetasjen.



Sørvendt fasade med stor treterrasse oppført med rekkverk og bred trapp ned til plenen.



Fra terrassetrappen har du åpent utsyn over hagen og det etablerte boligområdet.



Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk, romslig terrasse og gruset adkomst.



Kort avstand fra Storhamar ned mot Mjøsa, strandpromenaden og Domkirkeodden.



Kort vei til idrettsanleggene på Storhamar, med CC Amfi og flerbrukshaller i nærområdet.



Fra Vognvegen er det kort gangavstand til skoler, barnehager og bussholdeplass med gode forbindelser til Hamar sentrum.

Plantegning 1. etasje



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning 2. etasje



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning kjeller



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner 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. **AVTREKKSVIFTER** 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. **FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

VOGNVEGEN 13A

Nabolaget Storhamar - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sonerud Linje B25, 612, 674, 692	**2 min** 0.1 km
Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	**5 min** 2.3 km
Oslo Gardermoen	**59 min**

SKOLER

Storhamar skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	**11 min** 0.9 km
Prestrud skole (1-7 kl.) 443 elever, 27 klasser	**20 min** 1.7 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 205 elever, 13 klasser	**20 min** 1.7 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 102 elever, 7 klasser	**9 min** 0.8 km
Ajer ungdomsskole (8-10 kl.) 353 elever, 25 klasser	**15 min** 1.3 km
Storhamar videregående skole 410 elever	**3 min** 0.3 km
Wang Toppidrett Hamar	**9 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Maxi Storsenter	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

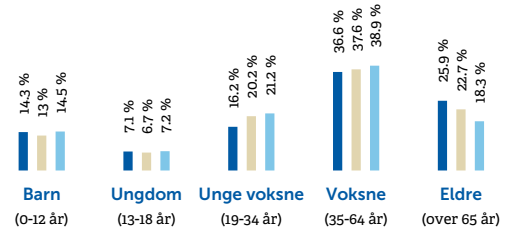
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Storhamar	1 378	607
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Martodden barnehage (1-5 år) 66 barn	**8 min** 0.7 km
Jønsrudløkka barnehage (1-5 år) 73 barn	**14 min** 1.2 km
Bambini Montessoribarnehage (0-5 år) 84 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Maxi	**4 min**
Rema 1000 Bispehaugen	**8 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil side 2

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

GATEPARKERING
Lett 90/100

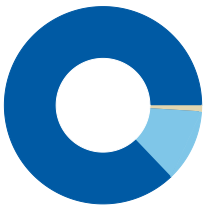
KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 86/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 85/100

SPORT

Storhamar skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**11 min** 0.9 km
Storhamar flerbrukshall (Boligpartne.. Aktivitetshall, håndball	**11 min** 0.9 km
Espern express	**9 min**
Actic Hamar	**4 min**

BOLIGMASSE



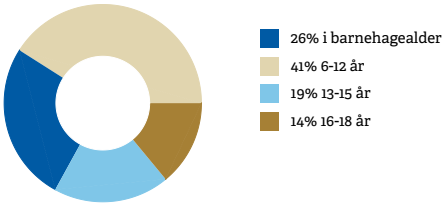
«Flott nabolag med sentral beliggenhet. Korte gangavstander til de aller fleste fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent

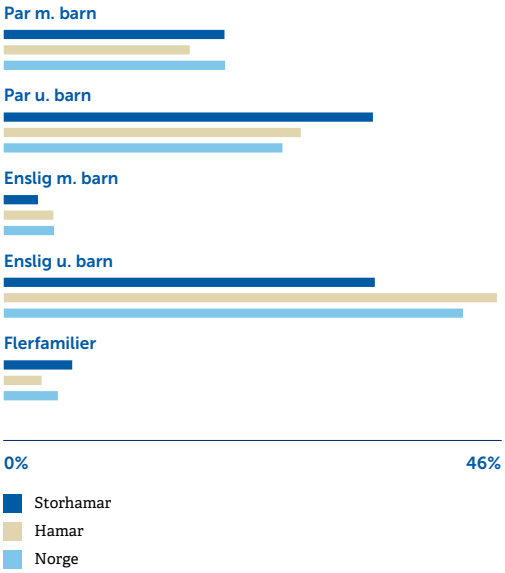
VARER/TJENESTER

Maxi Hamar Storsenter	**4 min**
Boots apotek Hamar	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

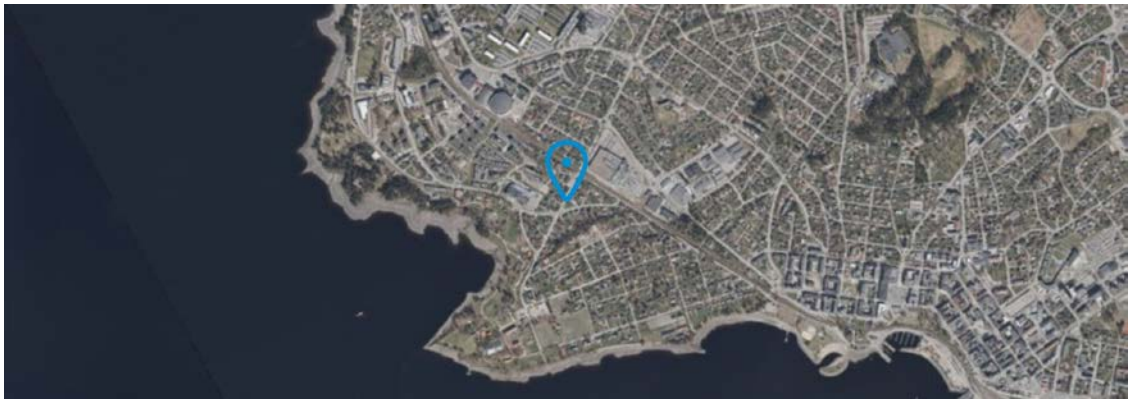


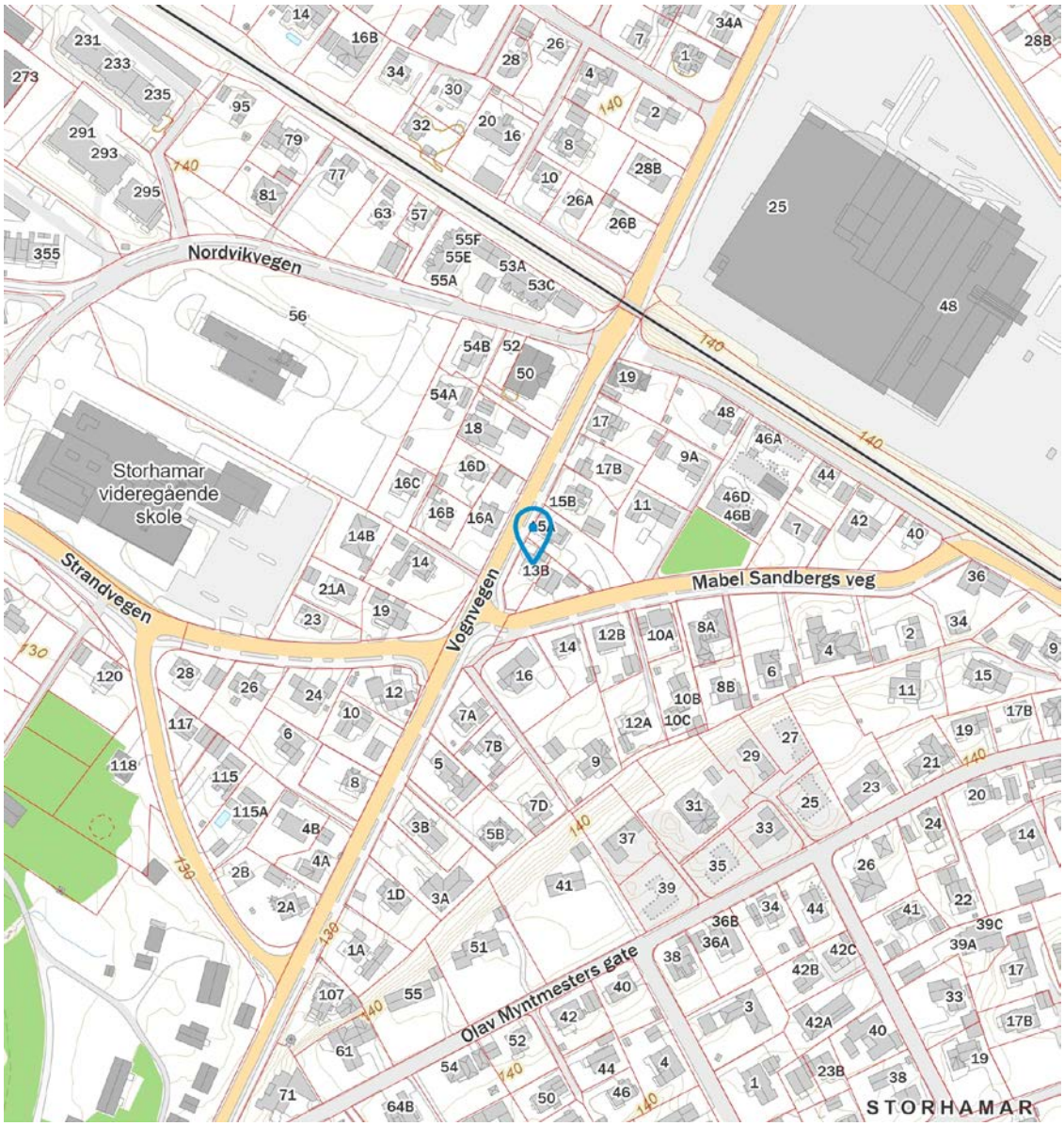
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**46%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil side 3



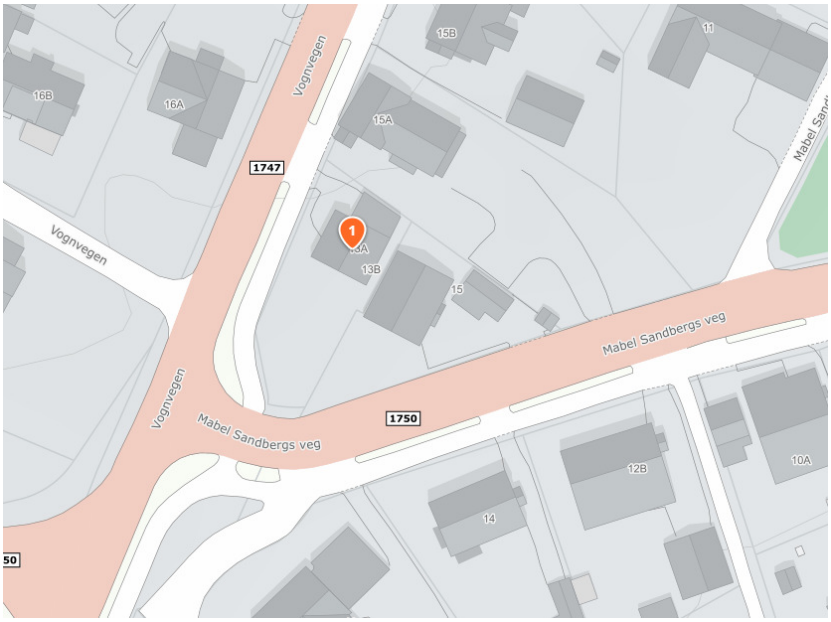


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Vognvegen 13 A, 2315 HAMAR
HAMAR kommune
gnr. 1, bnr. 1280

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20273-2507 **Eiendomsverdi ref nr:** WP1386

Autorisert foretak: Morten Silkebækken AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Silkebækken **Vår ref:** Morten Silkebækken

Morten Silkebækken AS

E
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MORTEN SILKEBÆKKEN AS

DIN LOKALE TAKSTMANN

Takst bygget på tillit og nøyaktighet gir trygge verdier. La oss hjelpe deg med å ta trygge valg for din eiendom.

Morten Silkebækken AS ble etablert av Morten Silkebækken i 2009 og har siden den gang gjennomført ca. 13.000 befaringer/rapporter. Hovedformål er taksering og verdivurdering av fast eiendom.

Selskapet er lokalisert i Hamar. Morten Silkebækken AS er medlem av NITO - som er er Norges største profesjonsorganisasjon for ingeniører og teknologer, med over 112 000 medlemmer. Morten Silkebækken har gjennomført sin grunnopplæring i samarbeid med Universitetet i Stavanger og Norges Eiendomsakademi. NITO har etterutdanningprogrammer for å holde medlemmene sine godt faglig oppdatert. Morten Silkebækken AS er også en godkjent Mesterbedrift, samt en godkjent Våtromsbedrift.

Morten Silkebækken AS benytter takstsystemet IVIT som er et godt gjennomarbeidet system. Dette medfører at arbeidet blir godt kvalitetssikret ved utøvelse av yrket som takstmann.



Rapportansvarlig

Morten Silkebækken

Uavhengig Takstingeniør

morten@hamartakst.no

900 79 435

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av taksteinsplater av metall. Taktekking av blanke plastplater over inngangspartiet til kjelleren. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, så vil vurderingen av disse bygningsdelene være begrenset av dette.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Saltak konstruksjon med kaldt loft av plassbygde taksperrer. Undertak av trepanel. Kompakt takkonstruksjon uten kontrollmuligheter.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning. Ny bordkledning i 2005.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2005 og 2007. Er eldre vindu på kjøkkenet i kjelleren.
Malte ytterdører fra 2004 og 2006 med glassfelter som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2005.
Inngangsparti med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.
Utvendig trapp til inngangspartiet med konstruksjoner og trinn av treverk. Utvendig trapp til terrassen med konstruksjoner, trinn, rekkverk og håndlist av treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med parkett og vinylklikk. Overflatene er pusset opp.
Innvendige vegger og innvendige himlinger med malte plater. Overflatene er pusset opp.
Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. og 2. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt lokal høydeforskjell på 17 mm. Det er ved stikkprøvekontroll målt totalhøydeforskjell på 27 mm. Det er ved stikkprøvekontroll målt høydeforskjell på 35 mm mellom rommene.
Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med meget høye forekomster av radon.
Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Ikke installert vedovn.
Rom under terreng har gulv med parkett, klikkvinyl og fliser, samt vegger med malte panelplater og våtromsplater. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist avvik i konstruksjonene. Det anbefales at konstruksjoner ikke lukkes ved 18 vekt-% eller mer, samt at det ved ca. 28 vekt-% så er det fritt vann i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påførede yttervegger under terreng er en risikokonstruksjon med hyppige skadefrekvenser.
Tretrapper mellom etasjene.
Innvendige dører i utførelse malt formpresset.
Eier opplyser at det ikke er eller har vært skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad/toalettrom
Teknisk forskrift fra 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Arbeidene er utført som egeninnsats.
Vegger med fliser og himlinger med malte plater.
Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell på 32 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket i dusjsonen.
Smøremembran uten dokumentert utførelse. 2 plastsluk.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri og speilskap. Dusjvegger og vegghengt dusjbatteri.
Badekar med frontpanel og integrert badekarbatteri. Vegghengt toalett.
Våtrommet har ikke ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og stuen.

Våtrom › Kjeller › Bad/toalettrom
Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Arbeidene er utført som egeninnsats.
Vegger med våtromsplater (2015) og himlinger med malte plater (2007).
Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Sluk er ikke påvist - det fremstår som det er direkte avløp for kabinettet. Det er teipet godt på gulvet omkring avløpsrøret fra kabniettet så det er begrensede kontrollmuligheter.
Smøremembran på gulvet uten dokumentert utførelse.
Baderomspanel som tettesjikt på vegger. Ukjent slukløsning/avrenningsmuligheter fra våtrommet.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri.
Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik på våtrommet som medfører at rommet må totalrenoveres. Fuktsøk på gulvet indikerer forhøyede verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning av type Epoq med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap. Montert komfyrvakt.
Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkeninnredning av type Ikea med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr. Plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap. Ikke montert komfyrvakt.
Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert på kjøkkenet i kjelleren. Rørføringene har en varierende alder. Opplyst at det ikke er fordelerskap på boligen.
Innvendige avløpsrør av plast/pvc og soil/støpejern. Stakemuligheter via stakeluke og sluk. Rørføringene har en varierende alder.
Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.
Montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannstank på 200 liter fra 2004.

Beskrivelse av eiendommen

Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, overbelastningsvern 3x63A og jordfeilautomater for 20 kurser. Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.
Dreneringen har ukjent alder. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.
Grunnmur av uarmert og støpt sparesteinsmur. Utvendige overflater er flislagt. Kjellergulv av støpt betong.
Det er etablert støttemur av murte lettklinkerblokker tilknyttet inngangspartiet til kjelleren.
Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.
Utvendige avløpsrør av sement e.l. Utvendige vannledninger av jern e.l. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

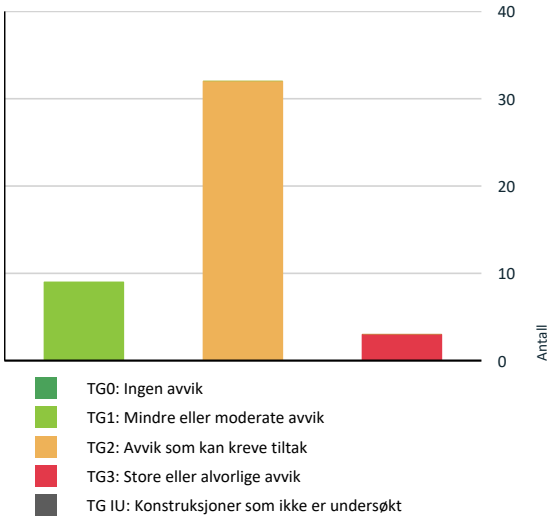
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremlagte plantegninger stemmer med dagens bruk.

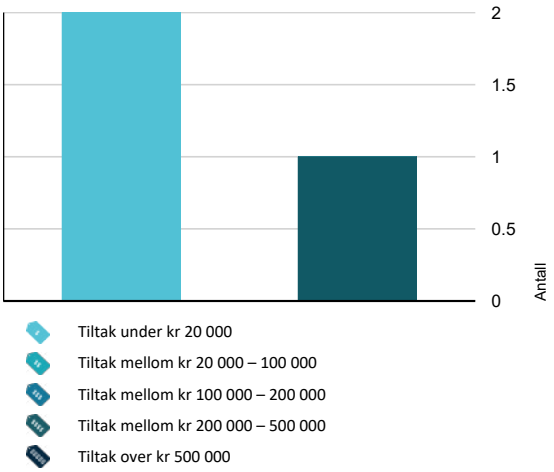
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/gjennomgang med oppdragsgiver. Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra oppdragsgiver, samt dokumenter som er beskrevet fremlagt. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er også basert på opplysninger fra oppdragsgiver. Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesielt.

Det gjøres også oppmerksom på at alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. Noen har kort levetid, mens andre har lengre levetid. Jo eldre bygningsmassen er, desto større tiltak må påregnes. En brukt bygning har ofte svakheter og egenskaper som en nyere bygning ikke har. Eksempler på dette er slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter, tekniske løsninger som ikke holder dagens standard osv. Jo eldre bygningen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Det gjøres oppmerksom på at bygningen er oppført i en periode med andre byggeforskrifter og krav enn de som gjelder i dag. Dette gjelder for eksempel krav til isolasjon, varmetap, tetthet osv.

I henhold til Avhendingsloven så settes ikke «Estimat for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/toalettrom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/toalettrom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/toalettrom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/toalettrom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/toalettrom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverkene på inngangspartiet og terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøydene tilfredsstiller kravet på byggetidspunktet.
- Rekkverket i utvendig trapp til terrassen er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til inngangspartiet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.
- Det mangler håndløpere på veggene i trappeløpet til kjellertrappen. Dvs at den listene, stengene eller det håndtakene som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Kjellertrappen har noe dårlig funksjonalitet da den er smal og noe bratt å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er påvist at strømkabel på ytterveggen ved terrassen ikke tilstrekkelig festet.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Boligen er innredet somto-2-boenheter, men det er ikke dokumentert av etasjeskillet mellom kjelleren og 1. etasjen er et brannskille, samt at døren inn til boenheten i kjelleren er en standard innerdør.
- Det er mangler ved boligens rømningsveier da det er mer enn 100 cm fra gulvet og opp til vinduene.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg ihht gjeldende forskrift om brannforebygging da det mangler røykvarsler i 1. etasjen.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging da begge brannslukningsapparatene er eldre enn 10 år.

Boligens energimerking



Beskrivelse

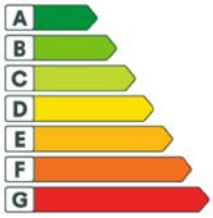
Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eier

Standard
Bygget har normal standard byggeåret tatt i betraktning.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt gjennom årene.

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Ny varmtvannstank.
2005	Modernisering	Ny taktekking, samt nye takrenner, nedløp og beslag.
2005	Modernisering	Ny bordkledning. NB! Montert rett oppå den opprinnelige bordkledningen.
2005	Modernisering	Nye vinduer, ny balkongdør og ny ytterdør i 1. etasjen.
2007	Modernisering	Kjelleren ble innredet som egen boenhet.
2007	Modernisering	Nye vinduer og ny ytterdør i kjelleren.
2007	Modernisering	Etablert bad i kjelleren.
2015	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning i 1. etasjen og kjelleren.
2015	Modernisering	Nytt bad i 1. etasjen.
2015	Modernisering	Overflatene i alle etasjene ble pusset opp.
2015	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg.
2015	Modernisering	Montert luft-til-luft varmepumpe.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av taksteinsplater av metall. Taktekking av blanke plastplater over inngangspartiet til kjelleren. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, så vil vurderingen av disse bygningsdelene være begrenset av dette.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist værslitasje og mosedannelse, noe som er symptomer på svekkelse.
- Taket over carporten har ikke tilstrekkelig helning for på benytte taksteinsplater som taktekking.

Tilstandsrapport

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er påvist at taktekkingen for carporten ikke er ført over forkantbordene, men det er etablert en beslagsløsning fra enden av taktekking og ned i takrennene.

Konsekvens/tiltak

• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.

• For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

• Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Påviste beslagsløsning er ikke iht. god byggeskikk og overgangene mellom taktekkingen og beslagene er potensielle lekkasjepunkter.









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag i overgangen mellom ytterveggen og taktekkingen til inngangspartiet til kjelleren.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er påvist punktvise lekkasjer fra takrenner og nedløp.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.

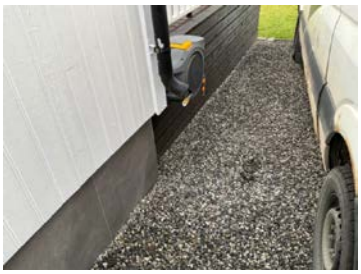
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes utskiftninger av takrenner og nedløp med punktvise lekkasjer.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon med kaldt loft av plassbygde taksperrer. Undertak av trepanel. Kompakt takkonstruksjon uten kontrollmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.




TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

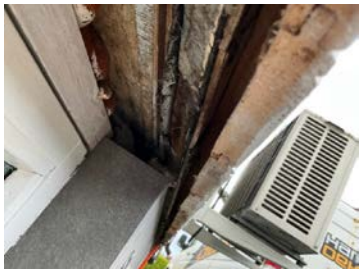
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Utvendige fasader med bordkledning. Ny bordkledning i 2005.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på utvendige hjørner.
• Det er påvist at ny bordkledning er montert rett oppå den opprinnelig bordkledningen. Dette er ikke god faglig utførelse som videre kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
• Det anbefales å utbedre utførelsen for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.






TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2005 og 2007. Er eldre vindu på kjøkkenet i kjelleren.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer da flere av vinduene ikke har montert utvendige over- og underbeslag.
• Karmene til noen av vinduene er malingsslitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere og vedlikeholde malingsslitt treverk for å sikre funksjon og levetid.

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malte ytterdører fra 2004 og 2006 med glassfelter som hindrer noe av innsynet. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2005.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer da ytterdøren i kjelleren ikke har montert underbeslag, samt alle dørene ikke har montert overbeslag.
- Det er påvist at dørbladet til ytterdøren i kjelleren tar borti karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport






TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Inngangsparti med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk. Terrasse med konstruksjoner, spaltegulv, rekkverk og håndlist av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe værslitt og oppsprukne gulvoverflater på inngangspartiet.
- Rekkverkene på inngangspartiet og terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøydene tilfredsstiller kravet på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholdeværslitt treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsrapport






TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til inngangspartiet med konstruksjoner og trinn av treverk. Utvendig trapp til terrassen med konstruksjoner, trinn, rekkverk og håndlist av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe værslitte og oppsprukne overflater på trappen til inngangspartiet, samt noen skjevheter i samme trapp.
- Rekkverket i utvendig trapp til terrassen er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere og vedlikeholde malingsslitt treverk for å sikre funksjon og levetid, samt justering/oppretting av skjevheten i trappen.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv med parkett og vinylklikk. Overflatene er pusset opp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og innvendige himlinger med malte plater. Overflatene er pusset opp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plate på mark av støpt betong i kjelleren. Etasjeskillere av trekonstruksjoner i 1. og 2. etasjen. Det er ved stikkprøvekontroll målt lokal høydeforskjell på 17 mm. Det er ved stikkprøvekontroll målt totalhøydeforskjell på 27 mm. Det er ved stikkprøvekontroll målt høydeforskjell på 35 mm mellom rommene.

Vurdering av avvik:

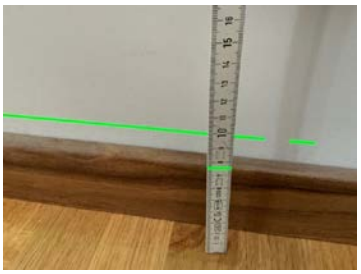
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm, samt er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Er i fra boligens alder er slike skjevheter og retningsavvik ikke uvanlig. Det er ikke påvist konstruksjonsmessige utfordringer knyttet til disse forholdene, og det anses ikke nødvendig med tiltak, med mindre man ønsker «helt rette gulv».









Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med meget høye forekomster av radon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ett-løps teglsteinspipe fra byggeåret. Ikke installert vedovn.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for pipen.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Hvis pipen tas i bruk igjen, så er det påregnelig med rehabilitering av pipen på sikt. Tidspunkt for dette vil være vanskelig å si noe om.

• Boligen har ikke installert ildsted i dag. Hvis det på et senere tidspunkt blir montert ildsted, så må det etableres tilgjengelighet for pipens alle fire pipevanger.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv med parkett, klikkvinyl og fliser, samt vegger med malte panelplater og våtromsplater. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist avvik i konstruksjonene. Det anbefales at konstruksjoner ikke lukkes ved 18 vekt-% eller mer, samt at det ved ca. 28 vekt-% så er det fritt vann i konstruksjonene. Det opplyses på generelt grunnlag av påførede yttervegger under terreng er en risikokonstruksjon med hyppige skadefrekvenser.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist råteskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløpere på veggene i trappeløpet til kjellertrappen. Dvs at den listene, stengene eller det håndtakene som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Kjellertrappen har noe dårlig funksjonalitet da den er smal og noe bratt å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører i utførelse malt formpresset.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører da noen av dørbladene ikke tetter tilstrekkelig mot karmene.
- Enkelte av innvendige dører har noe slitasje, terskel med sprekker og noe mangelfull innlisting.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Lokal utbedring må påregnes.






TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er eller har vært skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

Generell

Beskrivelse

Teknisk forskrift fra 2010.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon. Arbeidene er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og himlinger med malte plater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til badekaret. Løsningen og byggematerialet er uegnet. Våtsonen til badekaret strekker seg 100 cm utenfor badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Det er målt nivåforskjell på 32 mm mellom toppen av flis ved terskel og toppen av sluket i dusjsonen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet da gulvet er tilnærmet flatt og det mangler 15 mm oppkant med membran ved terskel.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

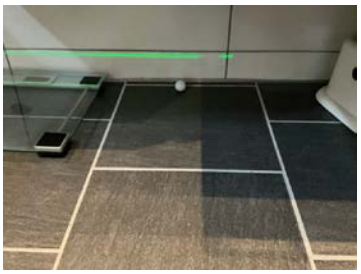
Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.





1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran uten dokumentert utførelse. 2 plastsluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

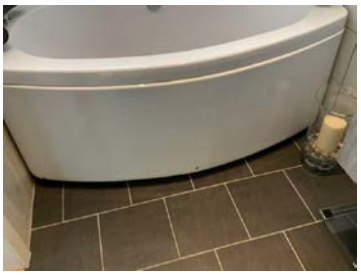
• Sluket under badekaret har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.





1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri og speilskap. Dusjvegger og vegghengt dusjbatteri. Badekar med frontpanel og integrert badekarbatteri. Vegghengt toalett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.







1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ikke ventilasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD/TOALETTROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Det er målt inne i veggen mellom våtrommet og stuen.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/TOALETTROM

Generell

Beskrivelse

Tekniske forskrifter fra perioden 1997 til 2010.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/TOALETTROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon. Arbeidene er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

KJELLER > BAD/TOALETTROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater (2015) og himlinger med malte plater (2007).

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/TOALETTROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Varmekilde er elektriske varmekabler. Sluk er ikke påvist - det fremstår som det er direkte avløp for kabinettet. Det er teipet godt på gulvet omkring avløpsrøret fra kabniettet så det er begrensede kontrollmuligheter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil renne naturlig vekk.

Konsekvens/tiltak
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes vekk eller til eventuelt sluk vil føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

KJELLER > BAD/TOALETTROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulvet uten dokumentert utførelse. Baderomspanel som tettesjikt på vegger. Ukjent slukløsning/avrenningsmuligheter fra våtrommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter i overgangen mellom gulv og vegg da det er påvist hull i sokkelflisene/konstruksjonene, samt at det mangler tettesjikt/memban i overgangen mellom sokkelfliser og våtromsplater. Badet er å betrakte som utett.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter i overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
• Badet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > BAD/TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, ett greps blandebatteri, speil og lys. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD/TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft. Det er ikke etablert tilluft fra tilliggende rom.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.





KJELLER > BAD/TOALETTROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik i våtrommet som medfører at rommet må totalrenoveres. Fuktsøk på gulvet indikerer også forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i våtrommet som medfører at rommet må totalrenoveres. Fuktsøk på gulvet indikerer også forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

• Badet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat for renovering av våtrommet er satt i de tidligere postene. Det settes derfor ikke fullt kostnadsestimat for denne posten.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av type Epoq med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap. Montert komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen fronter med malings- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med vedlikehold/overflatebehandling for å lukke avviket.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av type Ikea med profilerte fronter, laminerte skrog og laminerte benkeplater. Over-, under- og høyskap. Enkel kum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr. Plass til frittstående hvitevarer som kjøleskap. Ikke montert komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er påvist noen overflater med malings- og bruksslitasje.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det er påregnelig med vedlikehold/overflatebehandling for å lukke avviket.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.





KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utkast til friluft.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekranen er plassert på kjøkkenet i kjelleren. Rørføringene har en varierende alder. Opplyst at det ikke er fordelerskap på boligen.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast/pvc og soil/støpejern. Stakemuligheter via stakeluke og sluk. Rørføringene har en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk punktventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.





TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Montert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

• Det bør utføres service på anlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tre-faset elektrisk anlegg. Sikringsskap med strømmåler, overbelastningsvern 3x63A og jordfeilautomater for 20 kurser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at strømkabel på ytterveggen ved terrassen ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Anbefaler at den løseledningen blir festet.

Tilstandsrapport









Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Montert brannslukningsapparater. Montert røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Boligen er innredet somto-2-boenheter, men det er ikke dokumentert av etasjeskillet mellom kjelleren og 1. etasjen er et brannskille, samt at døren inn til boenheten i kjelleren er en standard innerdør.

• Det er mangler ved boligens rømningsveier da det er mer enn 100 cm fra gulvet og opp til vinduene.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg ihht gjeldende forskrift om brannforebygging da det mangler røykvarsler i 1. etasjen.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging da begge brannslukningsapparatene er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å montere røykvarsler i 1. etasjen.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, samt større materielle skader.

• Det anbefales å bytte ut begge brannslukningsapparatene.

Tilstandsrapport






TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opprinnelig byggegrunn av jord-/morenemasser.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen har ukjent alder. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering kan ha nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av uarmert og støpt sparesteinsmur. Utvendige overflater er flislagt. Kjellergulv av støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe fargeforskjeller og misfarging på kjellerytttervegger via hullene i veggen på kjøkkenet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Fargeforskjeller og misfarging er tegn på fuktvandring inne i konstruksjonene. Anbefaler at det gjøres ytterligere undersøkelser da grunnmuren er flislagt utvendig og innkledd innvendig. Det er derfor begrensede kontrollmuligheter.





TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert støttemur av murte lettklinkerblokker tilknyttet inngangspartiet til kjelleren.

Vurdering av avvik:

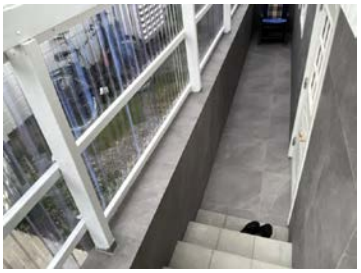
• Det er påvist mindre sprekker i støttemuren, samt noen utvendig overflateskader.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et svakt skrånende terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.




TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av sement e.l. Utvendige vannledninger av jern e.l. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre avløpsledninger har økt risiko for slitasje, sprekkdannelser, lekkasjer og innlekking, noe som kan gi redusert funksjon og kapasitet.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverkene på inngangspartiet og terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøydene tilfredsstiller kravet på byggetidspunktet.
- Rekkverket i utvendig trapp til terrassen er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til inngangspartiet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.
- Det mangler håndløpere på veggene i trappeløpet til kjellertrappen. Dvs at den listene, stengene eller det håndtakene som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Kjellertrappen har noe dårlig funksjonalitet da den er smal og noe bratt å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er påvist at strømkabel på ytterveggen ved terrassen ikke tilstrekkelig festet.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Boligen er innredet somto-2-boenheter, men det er ikke dokumentert av etasjeskillet mellom kjelleren og 1. etasjen er et brannskille, samt at døren inn til boenheten i kjelleren er en standard innerdør.
- Det er mangler ved boligens rømningsveier da det er mer enn 100 cm fra gulvet og opp til vinduene.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg ihht gjeldende forskrift om brannforebygging da det mangler røykvarsler i 1. etasjen.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging da begge brannslukningsapparatene er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Boligen har ikke installert ildsted i dag. Hvis det på et senere tidspunkt blir montert ildsted, så må det etableres tilgjengelighet for pipens alle fire pipevanger.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Anbefaler at den løseledningen blir festet.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å montere røykvarsler i 1. etasjen.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, samt større materielle skader.

• Det anbefales å bytte ut begge brannslukningsapparatene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

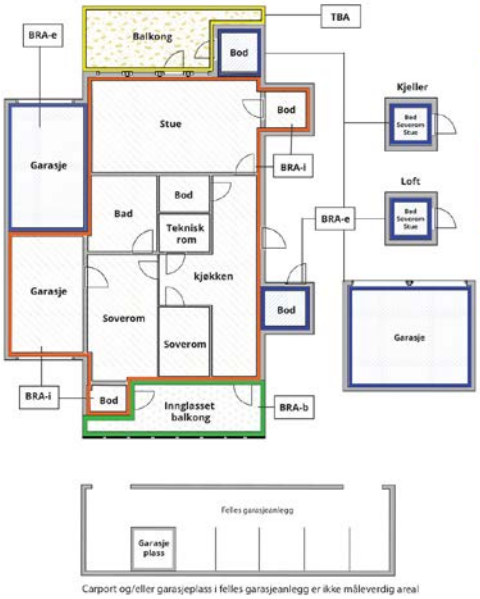
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. etasje	37			37		15	52
1. etasje	51			51	30		51
Kjeller	42			42			42
SUM	**130**				**30**	**15**	**145**
SUM BRA	**130**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang/trapperom/kontor, soverom 1, soverom 2, bod, kott 1, kott 2		
1. etasje	Entré/trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad/toalettrom	Carport	
Kjeller	Entré/trapperom, stue, kjøkken, bad/toalettrom, soverom, bod under trapp		

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i kjelleren og 1. etasjen. Delvis bruksareal for arealer omsluttet av innerveggene i 2. etasjen. Målbare arealer er medtatt som BRA-i. Arealene i 2. etasjen som ikke er målbare iht. måleregelene er medtatt som ALH (Areal ved lav himlingshøyde). Når man summerer BRA-i og ALH, så får man totalt gulvareal som er GUA. Terrassen er medtatt som TBA. Carporten er ikke medtatt som målbare arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremlagte plantegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik i forhold til krav til rømningsveier. Det er høyere enn 100 cm fra gulvene i oppholdsrommene i kjelleren til nedkant av vinduene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Morten Silkebækken	Takstingeniør
	Ali Omarovitsj Batyshev	Kunde
	Eliza Salamujevna Batyshev	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	1280		0	421.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vognvegen 13 A

Hjemmelshaver
Eliza Salamujevna Batyshev og Ali Omarovitsj Batysheva

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har normale solforhold. Påregnelig med noe støy fra nærområdet og omgivelsene. Dette gjelder fra nærliggende veg og jernbane. Utsikten er begrenset.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Beplantning med busker og trær. Innkjøringen og gårdsplassen er shinglet. Biloppstillingsplasser i carport og på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Denne må fremlegges ved et eventuelt salg. Ikke opplyst om forhold som påvirker verdifastsettelsen av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Godkjente byggetegninger	08.05.1953	Opprinnelige tegninger.	Gjennomgått	5	Nei
Godkjente byggetegninger	19.09.2005	Ombygging av boligen.	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	07.11.2024	Oppføring av terrasse.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	19.02.2013	Riving av uthus og fasadeendring, terrasse og carport på bolighus.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	09.08.2008	Ferdigattest for fasadendring og ny boenhet i kjelleren.	Gjennomgått	2	Nei
Ubekreftet grunnboksutskrift	16.10.2026		Gjennomgått	2	Nei
Energiattest	16.10.2026		Gjennomgått	6	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	Utsendelse av rapport etter befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

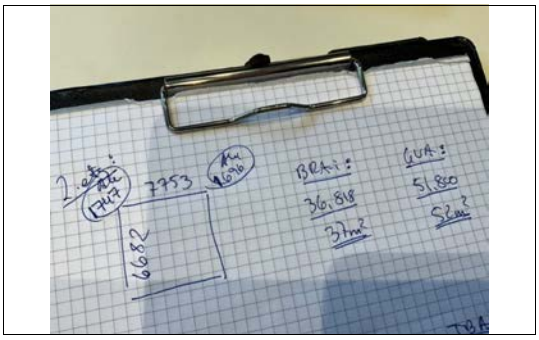
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

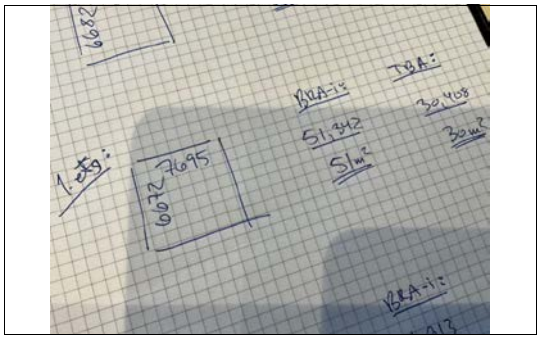
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

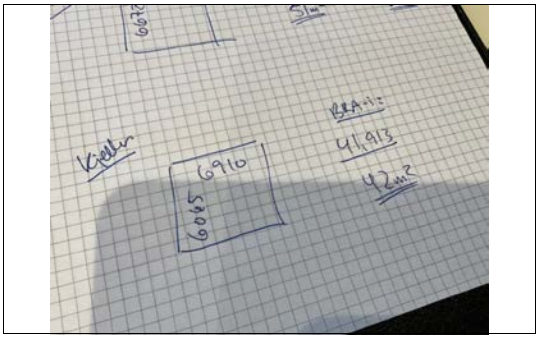
Andre bilder



Arealmåling av 2. etasjen



Arealmåling av 1. etasjen.



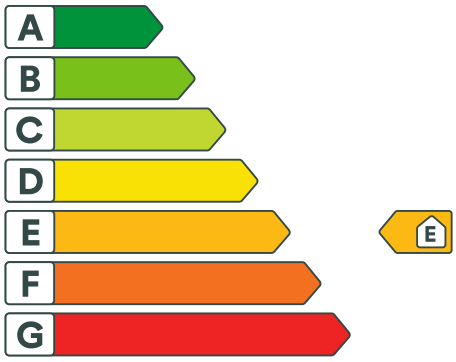
Arealmåling av kjelleren.

enova

Energiattest



Adresse	
Vognvegen 13A, 2315 HAMAR	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370281**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13761558**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **1280**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
296,75

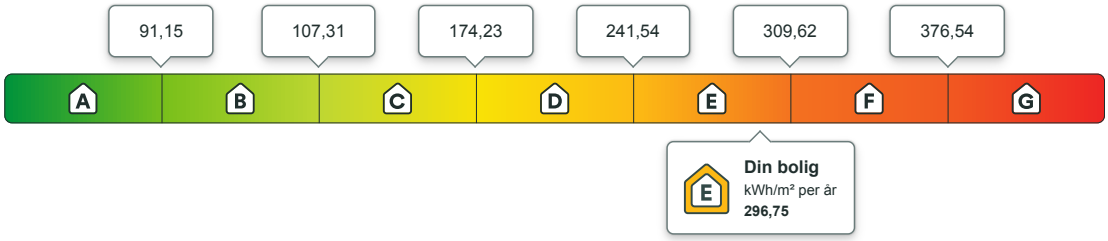
Vognvegen 13A, 2315 HAMAR

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
46 700,62	**359,24**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Vognvegen 13A, 2315 HAMAR

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Vognvegen 13A, 2315 HAMAR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ali Omarovitsj Batyshev

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vognvegen 13A
2315 Hamar

3403-1/1280/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Rørlegger Bekkevold AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling vann og kontroll av arbeidet på badet

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Flis og andre snekkerarbeid på badet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Påført ny membran og byttet sluk

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Elkjøp

   Beskrivelse av arbeidet: bytte varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Elektrikeren Hamar AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte sikringsskap og elektrisk anlegg i hele huset. Har samsvarserklæring fra Elektrikeren Hamar AS

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Leilighet i kjelleren med egen adresse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Kjelleren har egen adresse

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



• **Ja**

Kjellerleilighet med egen ingang

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Tidligere eier har gjort dette

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Utskriftsdato: 13.04.2026

Hamar kommune

Adresse: Postboks 4063, 2306 HAMAR
Telefon: 62 56 30 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hamar kommune

Kommunenr.	3403	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1280	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vognvegen 13A, 2315 HAMAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20170001)	
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan)	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	30.05.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/8471/HK-Kommuneplan-2018-2030-Arealdel_pr191218.pdf	
Delarealer	**Delareal**	235 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	419 m^2
	KPHensynsonenavn	644
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	186 m^2
	KPHensynsonenavn	H210_
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	76 m^2
KPHensynsonenavn	H320_1
KPFare	Flomfare

Delareal	421 m^2
KPHensynsonenavn	H330_
KPFare	Radon

Delareal	421 m^2
KPHensynsonenavn	H410_
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Delareal	2 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025008 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=2025008)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2028-2049
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110002 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=20110002)
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER INNENFOR BYVEKSTGRENSEN (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/1254/KDP%20kulturminner%20tekstdokument%20vedtatt.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	644 (http://tema.webatlas.no/hamar/Planinnsyn?planid=644)
Navn	REGULERINGSPLAN FOR MARTODDEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.01.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3403/dokumenter/1170/644%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 419 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B 22

Kommuneplankart

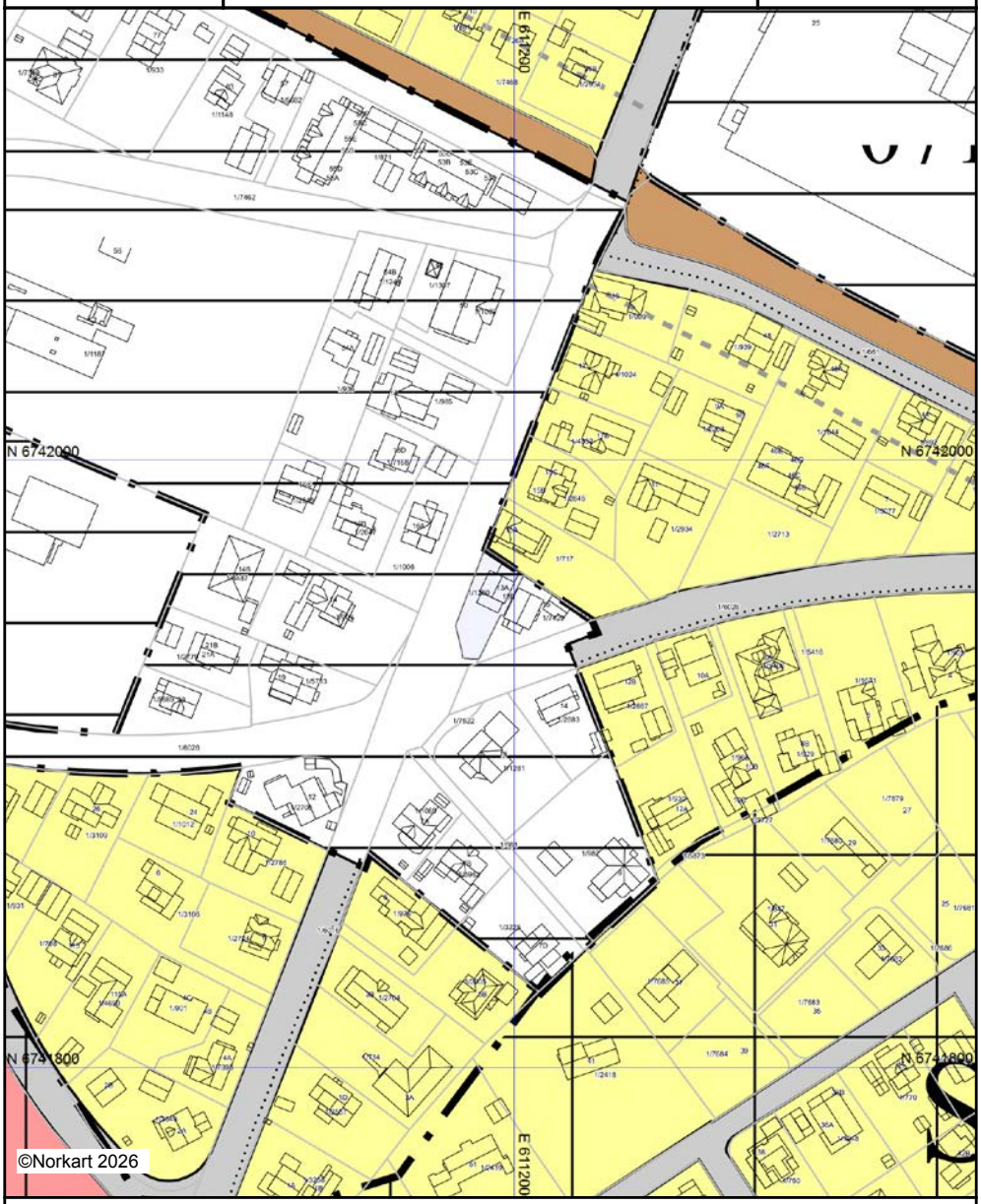
Hamar kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/1280
Adresse: Vognvegen 13A
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Reguleringsplankart

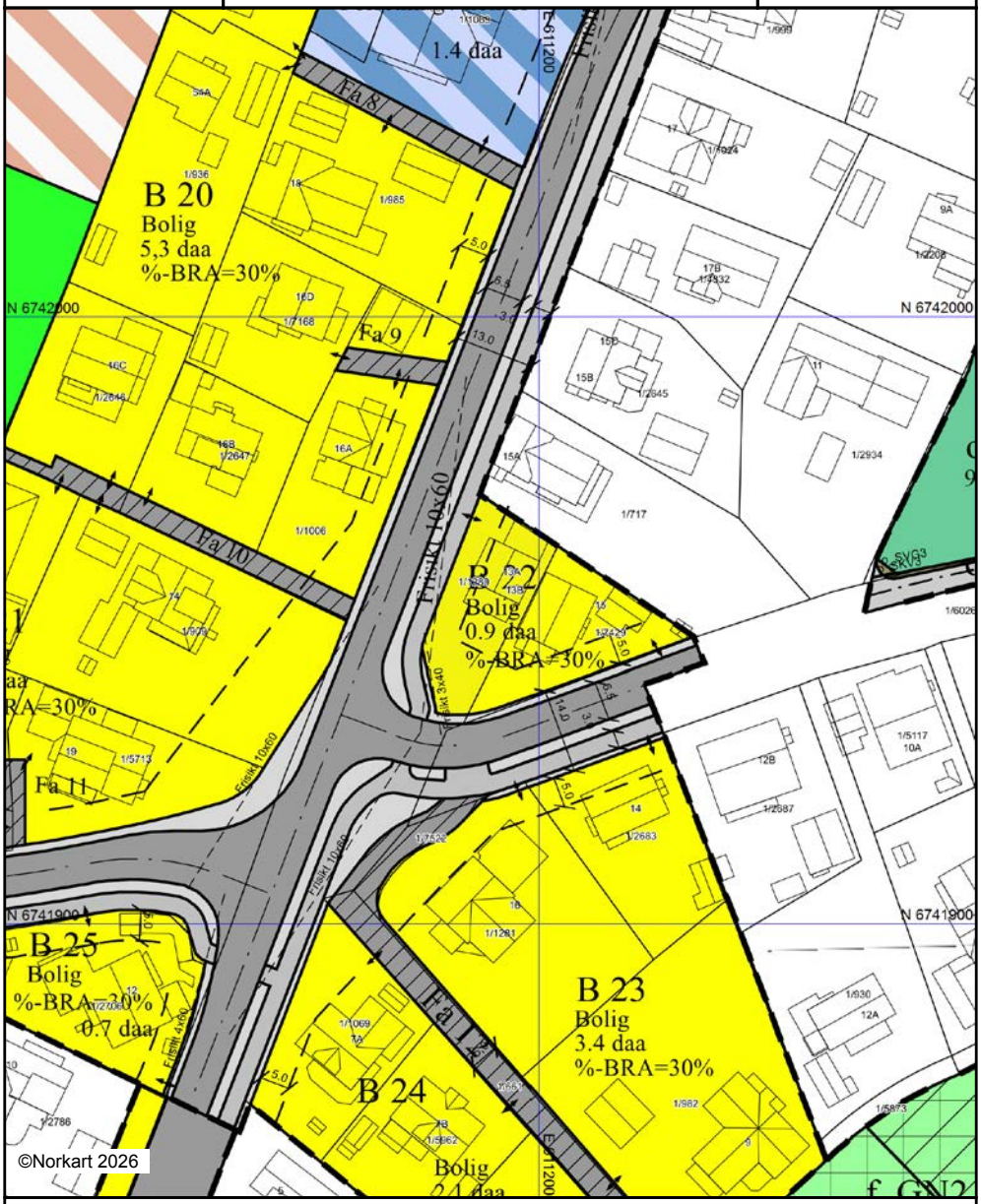
Hamar kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1280
Adresse: Vognvegen 13A
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Anlegg for lek
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingg rense eksisterende
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Kjøpesenter
- Undervisning
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Nærmere angitte uteoppholdsarealer
- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Parkeringshus eller -anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur I
- Naturområde
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



HAMAR KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MARTODDEN

Arkivopplysninger:	
Saksbeh.: THT	Arkivsaknr.: 08/3243

Opplysninger om bestemmelsene:	
Bestemmelser datert: 07.08.2008	Sist revidert: 21.06.2010

Opplysninger om plankartet:	
Plankart datert: 23.11.07	Sist revidert: 21.06.2010

KOMMUNESTYRETS VEDTAK: Behandling/saknr.: den 05.11.2011 sak 3/11

Hamar kommunestyre vedtar forslag til reguleringsplan for Martodden.

Forslag til reguleringsplan oversendes kommunestyret til sluttbehandling samtidig som kommunestyret behandler sak om utbyggingsavtale.

Planen opphever plan nr.:	Vedtatt:
143 Hagebeltet langs Strandvegens (…)	18.08.58
198 Krysset Vognvegen – Mabel Sandbergs veg	16.09.64
236 Et område ved Sonerudundergangen	03.06.71
508 Martodden syd	15.06.94
Planen opphever deler av plan nr.:	
277 Presterud – Furuberget gård	08.11.84
316 Nedre Dalsløkka	12.12.90
316B Nedre Dalsløkka	13.08.91
516 Martodden – nord	08.05.96

Kommunestyrets vedtak bekreftes:

_____
ordfører

INNLEDNING
Formålet har vært å tilrettelegge hoveddel av næringseiendommene til byggeområde for tettbebyggelse, primært boligbebyggelse. I byggeområdene har intensjonen vært å fastlegge hovedrammer for ny arealbruk og hvor konkrete løsninger fastlegges gjennom detaljplan. Det har vært intensjon å fastsette areal til offentlig trafikkområder og friområder med føringer for opparbeidelse.

Lokale forskrifter og retningslinjer
Lokale forskrifter og retningslinjer skal legges til grunn for planlegging/byggesøknad.

Henvisning til aktuell lov og forskrift
I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringssone på 5 meter og varsle kulturminnemyndigheten.

Forurensningsforskriftens kap. 2. klargjør krav til undersøkelser og tiltak ved opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Tiltakshavers har plikt til å dokumentere at krav i TEK oppfylles, herunder fremheves TEK §-33 nr. 4 om radonkonsentrasjoner i inneluft og TEK § 8-43 om vibrasjon fra jernbanen.

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder(plbl. § 25 1.ledd nr.1):
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Område for offentlig undervisning
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Trafo

Offentlige trafikkområder(plbl. § 25 1.ledd nr.3):
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Gang- / sykkelveg
- Bussholdeplass
- Jernbane

Friområde (plbl. § 25 1.ledd nr.4):
- Lek
- Lek / turveg

Fareområde (plbl. § 25 1.ledd nr.5):
- Høyspenningsanlegg/trafo
- Fare for vann i kjeller

Spesialområder(plbl. § 25 1.ledd nr.6):
- Parkbelte i industristrøk
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Fellesområder(plbl. § 25 1.ledd nr.7):
- Felles adkomstveg
- Felles parkering

Kombinerte formål (plbl. § 25 2.ledd)
- Bolig / forretning / kontor / lager / almennyttig / offentlig
- Anlegg for lek / barnehage
- Bolig / kontor / lager / almennyttig / offentlig
- Offentlig / anlegg for idrett, sport og lek
- Forretning / kontor

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Plankrav med føringer

Bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven (plbl.) §§ 81, 86a, 86b, 87 og 93 samt fradeling etter plbl. § 63 må for områdene B1-B6, B8-B10, U1 og Komb 5 - Komb 6, ikke settes i gang før de inngår i godkjent bebyggelsesplan, utarbeidet i samsvar med reguleringsplanen. Tilsvarende gjelder for Lek1 og Lek5 ved endring av formålsgrense.

Bebyggelsesplan skal minimum fastsette:

- bebyggelsens plassering, takform med eventuell ark eller takopplett
- bebyggelsens kotehøyde målsatt ved inngangspartiet, gesims og møne
- hvilke bygninger som tillattes etablert med felles takterrase inkludert størrelse og plassering. Det må fastsettes hvilke konstruksjoner som tillates, inkludert plassering og størrelse (for eksempel trappehus, bod, åpent overbygd areal, sikkerhetstiltak mm.)
- retningslinjer for formgivning, materialbruk, farge og andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, evt. bebyggelse i tilstøtende byggeområder
- avkjøring fra offentlig trafikkområde
- støyskjermingstiltak der dette kreves
- hvilke innmålte trær som skal bevares
- tomteinndeling og/eller fellesareal
- at reguleringsplanens bestemmelser i §§ 1.2-1.8 og 9, samt aktuelle bestemmelser under §§ 2, 5 - 8 tas inn i bebyggelsesplanbestemmelsene
- grad av utnyttelse i m^2 BRA (for oppfølging av utbyggingsavtale) og minste uteoppholdsareal (MUA)

Før vedtak av bebyggelsesplan skal det dokumenteres at krav som kommer i byggesøknad kan løses på en tilfredsstillende måte. Før vedtak av bebyggelsesplan skal det også vurderes:

- hvordan bebyggelsesstruktur vil fremstå i forhold til bebyggelsesstruktur i naboområde
- om bebyggelsen skal tillates utformet sammenhengende eller om den skal fremstå oppbrutt med flere selvstendige bygningskropper
- om det skal tillates utvendige trappehus og svalgangsløsninger
- plassering og utforming av bebyggelse mot friområder i forhold til eventuelle nærføringsulemper mellom privat uteplass og friområdets funksjoner

§ 1.2 Situasjonsplan / utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan / utomhusplan for byggeområdet i målestokk 1:200 eller 1:500 som fastlegger:

- plassering av bebyggelse, gangareal, parkeringsareal for bil og sykkel, plassering og angivelse av minste uteoppholdsareal (MUA)
- kjørevegens bredde og stigningsforhold på avkjøring fra offentlig kjøreveg (min.10 m)
- gangarealets bredde og stigningsforhold, markering av ledelinje og angivelse av materialbruk mellom offentlig kjøreveg, parkeringsplass, uteoppholdsareal (postkasse, renovasjonsordning, lekeplass, møteplass/sittegruppe) og hovedinnganger, samt høyde ved inngangspartiet
- plassering av postkasser, renovasjon med innbygging/skjerming, belysning, skilt, benker, gjerder, lekeapparat, areal til snølagring og andre installasjoner
- skjæring og fylling i forhold til eksisterende terreng, samt mur med høyde over 0,5 m. Ved grense mot offentlig trafikkområde skal retningsgivende høyder, jf. § 3 angis.

- hekk med åpninger mot offentlig trafikkområde/friområde
- plassering av trær som skal bevares
- støysone(-r) og plassering av støyskjermingstiltak

Funksjonskrav til punktene ovenfor fremgår av øvrige bestemmelser og arealdel (for eksempel plassering, antall og utforming av parkeringsplass).

Igangsettingstillatelse gis ikke før situasjonsplan/utomhusplan er godkjent av kommunen. Ferdigattest gis ikke før opparbeidelse er i samsvar med godkjent situasjonsplan/utomhusplan.

§ 1.3 Grad av utnytting

Bruksareal (BRA):

Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er angitt på reguleringsplanen. Nedenfor gis utfyllende bestemmelser til tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK):

- Målbare plan som har himling høyere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i bygningens bruksareal med 100% av planets bruksareal. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i bygningens bruksareal med 50% av planets bruksareal. Målbare plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.
- Nødvendig parkeringsareal som løses i bebyggelse følger beregningsreglene for målbare plan (se ovenfor). Nødvendig parkeringsareal tas ikke med i beregningsgrunnlaget når dette dekkes opp på overflaten uten overbygning.
- Bruksareal for åpent overbygd areal inngår i beregningsgrunnlaget.

Maksimal tillatt høyde for bygning er angitt på reguleringsplanen. Gesimshøyde (g.h.) og/eller mønehøyde (m.h.) er fastsatt i meter over planert terreng, om ikke annet presiseres. For byggeområdene B1 – B5, U1 og Komb6 er mønehøyde lik gesimshøyde.

Mindre tekniske installasjoner tillates på takflaten inntil 1,0 meter over gesims (også over maksimal tillatt høyde for bygning). Andre nødvendige konstruksjonsdeler som heishus og lignende tillates over maksimal tillatt høyde for bygning. Tekniske installasjoner skal være integrert i arkitekturen.

Minste uteoppholdsareal (MUA):

Gjennomsnittlig MUA = 25m^2/boenhet på bakkeplan. Uteoppholdsareal skal kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek for barn og unge, sittegruppe og beplantning. Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet, være skjermet fra trafikkfare og visuell støy, samt tilfredsstille støygrenser, jf. § 1.8. MUA tillates ikke kun løst som smale striper rundt bygningene.

§ 1.4 Krav til oppstillingsplass for bil og sykkel

Det er krav til 1,0 biloppstillingsplass pr. bruksenhet for bolig med bruksareal under 70 m^2.
Det er krav til 1,5 biloppstillingsplasser pr. bruksenhet for bolig med bruksareal over 70 m^2.

Minst 1 biloppstillingsplass pr. bruksenhet for bolig, skal tilrettelegges for overbygning (carport eller i garasjeanlegg på eller under terreng). For område B1-B5 forutsettes det at en biloppstillingsplass pr. bruksenhet løses under terreng.

Avkjørsel fra byggeområdet til offentlig trafikkområde skal utformes med et repos på minimum 5,0m med stigning maksimalt 2,5 %. Repos skal i sin helhet anlegges på byggeområdet.

Det er krav til minimum 1,5 sykkeloppstillingsplass pr. bruksenhet for bolig. Det er krav til minimum 1,0 sykkeloppstillingsplass pr. 100m^2 BRA forretning eller kontor.

§ 1.5 Tilgjengelighet for alle / universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafikksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsareal og hovedinnganger.

Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres hvordan bestemmelsene skal oppfylles.

Krav til arbeidsbygg /publikumsbygg:
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan universell utforming inne i bygget er ivaretatt.

Krav til boligbebyggelse:
Det skal legges vekt på å utvikle gode og funksjonelle boliger. Variasjon i boligtyper, standard og størrelse, herunder boliger som er universell utformet skal vektlegges. Ved nybygg og hovedombygging skal minimum 50% av boligene være utformet etter prinsippet for universell utforming. Krav til boligene:

- nødvendige rom (gang, bad, kjøkken, stue og minst ett soverom) i boligen skal være på ett plan, inngangsplanet. Rommene skal være tilgjengelige for rullestolbruker (med normal møblering).
- trinnfri (maks 20mm) adkomst fra veg, biloppstillingsplass, uteoppholdsareal til boligens inngangsplan, nødvendige rom og privat uteplass.

Krav til utomhusplan /situasjonsplan:

- 5-10 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkeringsplass skal plasseres nærmest mulig hovedinngang. Utforming må tilrettelegges for bevegelseshemmede, ved å tilrettelegge for lengde minimum 5,0 meter, bredde minimum 3,8 meter, ha trafikksikker utgang i en ende av parkeringsplassen. Der det er krav til overbygning av biloppstillingsplass må tilstrekkelig høyde sikres i garasjeanlegg.
- Gangareal skal ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart kan kommunen tillate kortere partier med stigning maksimalt 1:12. Gangareal skal opparbeides med tilstrekkelig bredde, fast dekke eller belegg som ikke gir for stor friksjon og uten nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.
- Det må være adkomst for utrykningskjøretøy (brannbil, sykebil) til inngangsparti. Renovasjonsordning tillates ikke etablert, slik at gangareal må benyttes av kjøretøy. Dette av hensyn til trafikksikkerhet og for å opprettholde kvalitet på gangveg.
- For blinde og svaksynte skal det etableres naturlige eller spesiallagde ledelinjer mellom adkomstveg, parkering, uteoppholdsareal og inngangspartiet. Der gangareal ender ut i, krysser eller ligger langs kjøreareal må overgang markeres med ledelinje.
- Det skal ikke plasseres benker, skilt mm. i eller for nær gangareal, slik at disse bryter ledelinje eller er til hinder eller fare for blinde og svaksynte (på/over bakken). Kontraster i

materialer er viktige for svaksynte. Det skal være nok lys for å lette orienteringen og øke sikkerheten uten å blende.
- Det skal redegjøres for hvordan utforming av postkasse, renovasjon, belysning, skilt, benker, lekeapparat, andre installasjoner, type beplantning med mer ivaretar universell utforming.
- Utomhusområder må dimensjoneres for vintervedlikehold og for bruk over lang tid.
- Planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner skal ikke brukes. Dette gjelder særlig or, bjørk og hassel som har store pollenutslipp.
- I område med vanskelig topografi/spesiell naturkvalitet/hensyn til kulturminner må grad av universell utforming vurderes om kan fravikes..

§ 1.6 Innhegning

Det skal etableres avgrensning mellom byggeområdene og offentlig trafikkområde/friområde. Dette skal utføres med hekk, eventuelt i kombinasjon med gjerde (flettverksgjerde med toppbeslag med maks 1,0 m høyde). Bruk av mur høyere enn 0,5 meter tillates ikke mot offentlig trafikkområde/friområde, hvis ikke bebyggelsesplan fastsetter annet.

Hekk med høyde over 0,5 meter må ikke bryte sikttrekant langs offentlige trafikkområder. Sikttrekantene måles etter angivelse i statens vegvesens til enhver tid gjeldende håndbok for veg- og gateutforming. Se også § 6 om frisiktsone ved veg.

Ved etablering av parkeringsanlegg som grenser mot andre eiendommer skal det etableres et sammenhengende vegetasjonsbelte i minimum 2 meters bredde langs eiendomsgrensen.

§ 1.7 Bevaring av større trær som er verdifulle for nærmiljøet

På reguleringsplan vises innmålte trær (hovedsaklig furu) som skal bevares inntil nærmere vurdering er foretatt i bebyggelsesplan eller ved rammesøknad for områder uten krav om bebyggelsesplan. I planområdet tillates ikke tiltak som hindrer formål med vernet. Fjerning av trær krever særskilt tillatelse.

§ 1.8 Områder med støy

Etablering av ny støyende virksomhet eller etablering av støyfølsom arealbruk (bolig, barnehage, etc. jf. definisjon i T-1442) skal tilfredsstille anbefalte støygrenser i departementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne. Ved forslag til detaljregulering og ved søknad om rammetillatelse i byggesaker skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støykrav blir tilfredsstilt. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer, samt aktuelle avbøtende tiltak.

Ved avvik fra støygrenser skal alle boenheter ha en stille side og tilgang til egnet privat/felles uteplass (jf. definisjon i T-1442) fastsatt til 25m^2/boenhet med tilfredsstillende støyforhold. Støyfølsom arealbruk tillates ikke etablert i rød støysone.

Det tillates ikke etablert støyskjermingstiltak, voll eller skjerm, langs offentlig trafikkområde - kjøreveg. Lokale skjermer som er nødvendige for å oppnå tilgang til egnet uteplass skal vises i forslag til detaljregulering og ved søknad om rammetillatelse. Det tillates etablert støyskjermingstiltak, voll eller skjerm, langs offentlig trafikkområde - jernbane.

Det skal ikke etableres lokale installasjoner (for eksempel ballbinge, skaterampe, høytalere og lignende) som kan belaste støyfølsom arealbruk med plagsom støy.

Rekkefølgebestemmelsene i § 9 fastlegger tidspunktet for etablering av støyskjermingstiltak.

§ 1.9 Områder inntil nye offentlige trafikkområder

Langs alle nye trafikktiltak, se § 3, skal det avsettes et areal på 5 meter fra offentlig trafikkområde som kan disponeres i anleggsperioden. Innenfor noen av disse områdene må ny terrengforming påregnes (skjæring/fylling/mur). Dette areal fremkommer ikke på reguleringsplan.

§ 1.10 Eksisterende virksomheter

Virksomhet som eksisterer i området skal gis rimelige vilkår for opprettholdelse av drift.

§ 2 BYGGEOMRÅDER (plbl. § 25 1.ledd nr. 1)

§ 2.1 Område for boliger med tilhørende anlegg, B1

1. Grad av utnyttelse i reguleringsplan forutsetter helhetlig utforming og utbygging av B1 (fire eiendommer). Ved utvikling av eiendommene enkeltvis må grad av utnyttelse vurderes nærmere for hver eiendom.
2. Det tillates inntil to avkjøringer mot Birkebeinervegen. Plassering av avkjørsel må vurderes i forhold til utkjøring fra bussholdeplass og øvrig avkjørsel i Birkebeinervegen. Av hensyn til sikkerhet langs jernbanesporet skal det etableres gjerde på hele strekningen mot jernbanen, kun med unntak for avkjørslene.
3. Plassering av offentlig friområde Lek 1 (kun gnr/bnr 1/2207 og 1/2495) er retningsgivende og annen plassering innenfor B1 tillates fastsatt i bebyggelsesplan. Viste plassering av Lek1 (kun gnr/bnr 1/2207 og 1/2495) kan da benyttes til boligformål for B1. Innenfor Lek1 er det 2 innmålte trær.
4. Bestemmelse om fare for vann i kjeller fremgår av § 5 Fareområder.

§ 2.2 Område for boliger med tilhørende anlegg, B2

1. For å videreføre og styrke påbegynt bebyggelsesstruktur langs Birkebeinervegen forutsettes det at ny bebyggelse legges med maksimal høyde og lengde i fasadeliv langs hele byggegrensen mot Birkebeinervegen.
2. Innenfor B2 skal det etableres snuhammer for kjøreveg i nord (offentlig trafikkområde). Område for bebyggelsesplan kan utvides, slik at snuhammer fastsettes innenfor Komb 3.
3. Reduksjon i byggegrense mot øst, økning i byggehøyde, samt annen arealbruk på/under bakken må vurderes.

§ 2.3 Område for boliger med tilhørende anlegg, B3

1. Minst 50% av ny bebyggelse som vender mot gang- og sykkelveg sørvest for B3 skal ha fasadeliv med høyde maksimalt 9 meter.
2. I bebyggelsesplan må plassering og utforming av bebyggelse med gesimshøyde over 12,0 meter vurderes nærmere. Dette gjelder spesielt bebyggelse som vender mot Lek2.
3. Bebyggelse må vurderes plassert slik at støy fra tog trafikk blir minst mulig på Lek2
4. Alternativ avslutning av offentlig trafikkområde mot jernbanen tillates løst som snuhammer vendt inn på B3. Løsningen må fastlegges i bebyggelsesplan.
5. Innenfor B3 er det 4 innmålte trær.

§ 2.4 Område for boliger med tilhørende anlegg, B4

1. Minst 50% av ny bebyggelse som vender mot gang- og sykkelveg sørvest for B4 skal ha fasadeliv med høyde maksimalt 9 meter.

2. I bebyggelsesplan må plassering og utforming av bebyggelse med gesimshøyde over 12,0 meter vurderes nærmere. Dette gjelder spesielt bebyggelse som vender mot A2.
3. Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen har utforming noe tilsvarende 2.etg av bygning på A2 (regulert til spesialområde bevaring Sp3). Bygningen må forsøkes at tas vare på som del av historisk miljø innenfor planområdet og forutsettes flyttet til A2.
4. Krav til parkeringsdekning for B4 kan løses innenfor fellesområde for parkering Fp1.
5. Bebyggelse må vurderes plassert slik at støy fra tog trafikk blir minst mulig på Lek2.

§ 2.5 Område for boliger med tilhørende anlegg, B5

1. Minst 50% av ny bebyggelse som vender mot gang- og sykkelveg sørvest for B5 skal ha fasadeliv med høyde maksimalt 9 meter.
2. Deler av minste uteoppholdsareal skal legges inntil Lek3 / turveg.
3. Det må tilrettelegges for allmenn ferdsel mellom nordre del av Kvitbekkgata og offentlig gang- og sykkelveg i Lek 3/ turveg.
4. Innenfor B5 er det 16 innmålte trær.

§ 2.6 Område for boliger med tilhørende anlegg, B6

1. Sp7 (kjøreport) på Komb 5 skal benyttes som felles avkjørsel fra Nordvikvegen til B6. Dette må fastsettes i bebyggelsesplan.
2. Formålsgrense mellom B6 og Komb5 fastsettes i bebyggelsesplan etter detaljert vurdering av forhold vedrørende ny bebyggelse og hensyn til formålet med bevaring.
3. I bebyggelsesplan skal det vurderes om bebyggelse i tre etasjer kan tillates.

§ 2.7 Område for boliger med tilhørende anlegg, B7

1. Bestemmelse om bevaring av bygninger og anlegg, Sp8, fremgår av § 6 Spesialområder.
2. Kommunen vil tillate oppsett av garasje. Krav til utforming følger av punkt nr. 1.
3. Kontorformål tillates i eksisterende bebyggelse for inntil 100m^2 (sum over/under bakken).
4. Innenfor B7 er det 1 innmålt tre.

§ 2.8 Område for boliger med tilhørende anlegg, B8

1. I bebyggelsesplan skal det vurderes om bebyggelse i tre etasjer kan tillates.

§ 2.9 Område for boliger med tilhørende anlegg, B9

1. Bebyggelsesmønster og form bør tilpasses småhusene på B18 - B19 og skal fremstå oppbrutt med flere selvstendige bygningskropper. Ark eller takopplett tillates over fastsatt gesims høyde, men ikke over fastsatt mønehøyde. For fasade på bebyggelse som vender mot B18 eller Komb 4 tillates likevel ikke ark eller takoppløft med gesimshøyde over 6,0 meter over planert terreng.
2. Nordre del av eiendommen er sammen med deler av Komb 4 gravd ut. Terreng på B9 mot Komb 4 skal heves for å gjenskape opprinnelig terreng, for å bedre utsikt fra B9 og for å øke bruksmuligheten på Komb 4.
3. Innenfor B9 er det 1 innmålt tre.

§ 2.10 Område for boliger med tilhørende anlegg, B10 – B24 (eksisterende boligområde)

1. Bygge- og anleggstiltak etter plbl §§ 86a og 93, samt fradeling til slike formål, kan godkjennes uten bebyggelsesplan dersom grad av utnytting ikke overstiger %-BRA=30% og 300 m^2 BRA pr. tomt. Innenfor området tillates kun enebolig, evt med utleiedel mindre enn 60 m^2 BRA. Minste tillatte tomtestørrelse med god tomtearrondering er 0,7 daa.
2. Takvinkel og takform skal tilpasses nabobebyggelse. Det kan oppføres bygninger med gesimshøyde inntil 6 meter og mønehøyde inntil 7 meter over planert terreng.

3. Der fortetting tillates skal tomtedelingsplan være godkjent før det gis rammetillatelse i området. Tomtedelingsplan må vise nye tomter, eventuelt angi områder som er felles for flere tomter (felles adkomst). Eventuelle fellesområder skal være fradelt før igangsettingstillatelse gis.
4. Nedskjæringer og fyllinger i forhold til eksisterende terreng og forstøtningsmurer med høyde over 0,5 m, skal vises i situasjonsplan og søknad om byggetillatelse.
5. Bestemmelse om fare for vann i kjeller fremgår av § 5 Fareområder.
6. Innenfor gnr/bnr 1/3010 (område B10 og Fa3) er det 9 innmålte trær.
7. Byggeområde B11a er avsatt til offentlig trafikkområde (gang- og sykkelveg) inntil fotgjengerundergang er etablert i forlengelse av Nystuvegen. Etter at fotgjengerundergang er etablert kan B11a benyttes til boligformål.

§ 2.11 Område for industri/lager, I/L1

1. Det tillates ikke etablert virksomhet, som etter kommunens skjønn, ved forurensning eller trafikk er forstyrrende for virksomhet i tilstøtende områder.
2. Bestemmelse om bevaring av bygninger og anlegg, Sp4, fremgår av § 6 Spesialområder.
3. Bestemmelse om bevaring av landskap og vegetasjon, Sp9, fremgår av § 6 Spesialområder.

§ 2.12 Område for offentlig undervisning, U1

1. Grad av utnyttelse fastsettes til 5000m^2 BRA i tillegg til eksisterende bebyggelse (i forhold til tillatelse gitt pr. 01.01.09). Minste uteoppholdsareal må fastsettes i detaljplan. Det må dokumenteres at størrelse og kvalitet er tilstrekkelig i forhold til formålet.
2. Parkeringsplass med avkjørsel til Mabel Sandbergsveg må etableres med siktlinje i tråd med statens vegvesens håndbok 017 og skal kun tillates for et begrenset antall personbiler.
3. Området unntas fra fellesbestemmelse om innhegning, se § 1.6.

§ 2.13 Område for særskilt angitt almennyttig formål, A1 - Norsk Jernbanemuseum

1. Plassering av friområde og offentlig trafikkområde, gang- og sykkelveg er retningsgivende og annen plassering tillates i sørøstre del innenfor A1. Annen plassering må fastsettes som del av bebyggelsesplan for område B1.
2. Bestemmelse om fare for vann i kjeller fremgår av § 5 Fareområder.
3. Området unntas fra fellesbestemmelsen om innhegning, se § 1.6, langs Strandvegen.
4. Innenfor A1 er det 6 innmålte trær.

§ 2.14 Område for særskilt angitt almennyttig formål, A2 - Sagbladfabrikken

1. Bestemmelse om bevaring av bygninger og anlegg, Sp3, fremgår av § 6 Spesialområder.
2. Omriss av planlagt bebyggelse viser ny plassering ved flytting av eksisterende bebyggelse fra B4 til A2, jf. bestemmelser til B4.
3. Almennyttig formål tillates benyttet til forsamlingslokale, kontor og lager dersom dette er forenlig med bevaringsformålet og hensyn til nærmiljøet.
4. Området unntas fra fellesbestemmelsen om innhegning, se § 1.6.
5. Innenfor A2 er det 2 innmålte trær.

§ 2.15 Trafo

1. Eksisterende trafo er merket i plan. Området rundt er merket med særskilt fare, se § 5.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plbl. § 25 1.ledd nr. 3).

§ 3.1 Kjøreveg, Annen veggrunn, Gangveg, Gang-/sykkelveg, Bussholdeplass

1. Områdene skal erverves, opparbeides og vedlikeholdes av forvaltningsmyndighet. Der forvalter ikke står for opparbeidelse, skal detaljplan godkjennes av forvalter før opparbeidelsen.
2. Nye offentlige trafikkområder fremgår av tegning B2f, Oversiktstegning: tiltak (08.01.2007, revidert 06.03.2008). Offentlig trafikkområder omfatter tiltak nr. 1-14 som det også er utarbeidet tegninger for i M=1:1000. Linjepålegg for trafikkområder i nye traseer er retningsgivende for høydeplassering av trafikkområdet. Dette fremgår på tegningene C1d, C2d og C5c (08.01.2007, sist revidert 05.02.2010).
3. Trerekker skal etableres i rabatt langs Strandvegen, Birkebeinervegen og Nystuvegen. Planteavstand bør være ca. 10 meter for trerekker. Der annen veggrunn atskilles fra kjøreveg med kantstein skal annen veggrunn etableres med gress.
4. Byggeplan må vise plassering av fotgjengerfelt. Det må minimum etableres fotgjengerfelt der krysningspunkt fremgår av reguleringsplan, samt i Birkebeinervegen på begge sider av Kvitbekkgata og fra U1 i retning turveg til Mjøsa. Der gang og sykkelveg krysser Kvitbekkgata ved Komb4 skal kjøreveg innsnevres/heves.
5. Universell utforming skal ved detaljering og materialbruk vektlegges i offentlige trafikkområder:
   - Anbefalinger i Statens vegvesens håndbokserie legges til grunn for utforming.
   - Gangareal (gang- og sykkelveg / gangveg) skal ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart kan kommunen tillate kortere partier med stigning maksimalt 1:12. Gangareal skal opparbeides med tilstrekkelig bredde, fast dekke eller belegg som ikke gir for stor friksjon og uten nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Naturlige eller spesiallagde ledelinjer for blinde og svaksynte skal etableres.
   - Fotgjengerfelt skal gå vinkelrett ut fra gangareal. Fotgjengerfelt skal markeres med varselfelt. Overgang mellom gangareal og fotgjengerfelt skal ikke ha større helningsgrad enn 1:12.
   - Kollektivanlegg må ha klar og enkel organisering. Ruteinformasjon må være godt merket, tydelig skrift og plassert uten hindringer foran. Holdeplass og leskur må ha nødvendig lys, sittemulighet og bredde for rullestol. Av- og påstigningsområdet må markeres med ledelinjer og oppmerksomhetsfelt som viser inngang på bussen. Påstigningsfelt skal ha maks stigning 1:25.
   - Anlegg må dimensjoneres for vintervedlikehold og for bruk over lang tid.
   - Planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner skal ikke brukes. Dette gjelder særlig or, bjørk og hassel som har store pollenutslipp.
6. Undergang under jernbanen skal utformes med spesiell fokus på trygg ferdsel som alternativ gang- og sykkelveg i retning barneskole/fritidsaktiviteter på Presterud.
7. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5 m over vegbanens nivå. Oppstammede trær kan tillates.
8. Innenfor annen veggrunn er det 3 innmålte trær (gnr/bnr 1/1751). Ikke innmålte/avmerkede furutrær inntil snuplass ved område B3 bør søkes bevart ved etablering av snuplass.

§ 3.2 Jernbane.

1. Gjerder og andre konstruksjoner skal etableres i samsvar med Jernbaneverkets til enhver tid gjeldende tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser.

§ 4 FRIOMRÅDER (plbl. § 25 1. ledd nr. 4)

§ 4.1 Fellesbestemmelser

1. Områdene skal erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunal forvalter. Der forvalter ikke står for opparbeidelse, skal detaljplan godkjennes av forvalter før opparbeidelsen.
2. Områdene må utformes for variert lek på ulike årstider og skal planlegges slik at barn og voksne med ulike behov kan fungere i positivt samspill og ikke være til unødig sjenanse for hverandre. Friområdene skal utformes med vekt på tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming. Valg av utstyr og løsninger skjer gjennom godkjenning av detaljplan.
3. Friområdene skal være sikret mot forurensning (inkl. støy), trafikkfare og annen fare.
4. Lek 1, Lek 2, Lek 3 og Lek 5 har funksjon som kvartalslekeplass, mens Lek 4 har funksjon som sentral lekeplass, jf. begrep i kommuneplan.
5. Informasjon om stedets historie bør presenteres på egnet måte i friområdene.

§ 4.2 Lek

1. Lek 1, Lek 2 og Lek 5 skal etableres med lekeredskap (klatrestativ/husker/sandkasse), sittegrupper og beplantning. En del av området bør opparbeides med fast dekke (asfalt/belegningsstein) og skal ellers opparbeides i tråd med områdets funksjon.
2. Plassering av offentlig friområde Lek 1 (gnr/bnr 1/2207, 1/2495 1/ 5126 og 1/2182) innenfor B1 og A1 er retningsgivende og annen plassering tillates fastsatt i detaljregulering. Tilsvarende gjelder for Lek 5 innenfor Komb 6. Redusert størrelse på Lek 5 kan tillates i detaljregulering. Ved alternativ plassering skal friområdene sikres sol på minst halvparten av arealet ved jevndøgn kl. 15.00, og 2/3 deler av området bør ikke ha skråning brattere enn 1:3. Lek 1 og Lek 5 skal grense inntil offentlig område.
3. På Lek 2 er det bestemmelse om bevaring av bygninger og anlegg, Sp3, se § 6.
4. Innenfor Lek 1 er det 2 innmålte trær. Turveg skal etableres gjennom Lek 1.
5. Innenfor Lek 2 skal det etableres akebakke.

§ 4.3 Lek/turveg

1. Turveg skal etableres gjennom begge områdene. Denne skal opparbeides med fast dekke. Der turveg krysser offentlig trafikkområde mellom friområdene skal sikttrekant på 10m x10m etableres. Sikttrekantene måles etter angivelse i statens vegvesens håndbok 017 (veg- og gateutforming).
2. Lek 3 / turveg skal etableres med lekeredskap (klatrestativ/husker/sandkasse), sittegrupper og beplantning. En del av området bør opparbeides med fast dekke (asfalt/belegningsstein) og skal ellers opparbeides i tråd med områdets funksjon. Innenfor området skal det etableres akebakke. Som miljøelement må opplegg for lokal overvannshåndtering vurderes etablert. Før godkjenning av detaljplan må det vurderes å flytte trafo ut av området. Bestemmelse om bevaring av bygninger og anlegg, Sp5 fremgår av § 6.
3. Lek 4 / turveg skal etableres med lekeredskap for større barn (klatrestativ/husker), sittegrupper og beplantning (busker og trær). Det skal etableres ballfelt med gress og asfaltdekke. Det må kunne anlegges skøyteis om vinteren. Som miljøelement må opplegg for lokal overvannshåndtering vurderes etablert. Det må etableres løsning langs Strandvegen slik at Lek4 / turveg ligger utenfor gul/rød støysone, jf. T-1442. Reduksjon av støy kan løses ved tiltak på offentlig trafikkområde (redusert hastighet) og/eller som fysisk løsning i friområdet. Løsning må gis god estetisk utforming og fremstå som et naturlig element i friområdet. Det tillates ikke etablert støyskjerm i grense mot offentlig trafikkområde - kjøreveg.
4. Innenfor Lek 4 / turveg er det 7 innmålte trær.

§ 5 FAREOMRÅDER (plbl. § 25 1.ledd nr. 5)

§ 5.1 Høyspenningsanlegg/trafo

Faren gjelder spenningsfelt og brannfare rundt trafo. Alle byggetiltak i fareområdet er forbudt.

§ 5.2 Fare for vann i kjeller

Faren er knyttet til områder som ligger mindre enn 2,5 m høyere enn flomsonen (200-årsflom med høyde 126,43 meter over havet). I disse områdene er det fare for vann i kjeller. Bygge- og anleggstiltak i faresonen tillates når dette er konstruert slik at det tåler økt grunnvannstand.

§ 6 SPESIALOMRÅDER (plbl. § 25 1.ledd nr. 6)

§ 6.1 Parkbelte i industristrøk

Parkbelte skal opparbeides med minst ei trerekke.

§ 6.2 Frisiktsone ved veg

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5 m over vegbanens nivå. Oppstammede trær kan tillates.

For avkjørsel er krav til frisikt langs kjøreveg 4mx30m og 4mx50m for henholdsvis 30 og 50 km/t. For avkjørsel er krav til frisikt langs gang- og sykkelveg 3mx20m. Sikttrekantene måles etter angivelse i statens vegvesens håndbok 017 (veg- og gateutforming).

§ 6.3 Bevaring av bygninger og anlegg, Sp2-Sp7

Ut fra målsetting om å bevare fortellende elementer fra lokal industri historie, reguleres flere bygninger og anlegg til bevaring. Rektifikasjonsanlegget, Sp5, har også arkitektonisk verdi av nasjonal interesse.

Innenfor område Komb 3 er Sp2 gitt status med bevaring av bygninger og anlegg (stålverket)
Innenfor område A2 er Sp3 gitt status med bevaring av bygninger og anlegg (sagbladfabrikken og rester av skorstein på Lek2)
Innenfor område I/L1 er Sp4 gitt status med bevaring av bygninger og anlegg (skogfrøverket)
Innenfor område Komb 5 er Sp5-Sp6 gitt status med bevaring av bygninger og anlegg (rektifikasjonsanlegg og kjøreporter)
Innenfor område B7 er Sp7 gitt status med bevaring av bygninger og anlegg (administrasjonsbygning fra Nordviken bruk)

Bygningenes eksteriør med hensyn på form, materialer, vindusplassering, detaljer, farger og lignende skal i størst mulig grad opprettholdes, men det kan etter søknad tillates endringer for tilpasning til ny bruk. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere utseende.

Nybygg kan godkjennes under forutsetning av at verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form og materialer, detaljer, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelse i området.

Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, belysning, skilt, støyskjerming og lignende skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet med hensyn til utforming og plassering.

Inngrep i terreng, lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal er ikke tillatt når dette etter kommunens skjønn vil komme i strid med intensjonen med formålet. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk harmonere med bevaringsverdig bebyggelse og tilpasses terrenget.

For områdene Sp2-Sp7 skal alle søknads- og meldepliktige arbeider utføres i samråd med kulturvernmyndighetene og det skal foreligge uttalelse fra kulturvernmyndighet før byggetillatelse gis.

§ 6.4 Bevaring av landskap og vegetasjon, Sp9

Ut fra målsetting om å bevare naturelementer/-områder med særlig betydning i lokal sammenheng reguleres Sp9, innenfor I/L1 til bevaring av landskap og vegetasjon. Eksisterende furu og terrengutforming skal bevares i størst mulig grad.

Bygge- og anleggstiltak samt fradeling tillates ikke. Inngrep i terreng, lagring, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal er ikke tillatt når dette, etter kommunens skjønn, vil komme i strid med intensjonen med formålet.

§ 7 FELLESOMRÅDER (plbl. § 25 1.ledd nr. 7).

§ 7.1 Felles avkjørsel, Fa 2 - Fa 12

1. Område Fa2 er felles for eiendommer med gnr/bnr 1/5256, 1/5257, 1/3688, 1/3689.
   Område Fa3 er felles for eiendommer med gnr/bnr 1/2785, 1/2790, 1/3010.
   Område Fa4 er felles for eiendommer med gnr/bnr 1/2123, 1/3524, 1/5793, 1/2585.
   Område Fa5 er felles for eiendommer med gnr/bnr 1/4219, 1/4220.
   Område Fa6 er felles for eiendommer med gnr/bnr 1/5647, 1/5648, 1/5649, 1/5650, 1/5651, 1/5652, 1/5653, 1/5654.
   Område Fa7 er felles for eiendommer med gnr/bnr 1/7319, 1/1057, 1/933.
   Område Fa8 er felles for eiendommer med gnr/bnr 1/985, 1/936, 1/1244, 1/1089.
   Område Fa9 er felles for eiendommer med gnr/bnr 1/1006, 1/7168.
   Område Fa10 er felles for eiendommer med gnr/bnr 1/909, 1/4487, 1/2646, 1/2647.
   Område Fa11 er felles for eiendommer med gnr/bnr 1/5889, 1/2779, 1/5713.
   Område Fa12 er felles for eiendommer med gnr/bnr 1/982, 1/3225, 1/5962, 1/1069.
2. Fellesområdene er felles for de angitte eiendommer og fremtidige parseller av disse.
3. Området skal eies, opparbeides og brukes av de angitte eiendommer i felleskap.
4. Fellesområde skal opprettes før byggetillatelse gis på eiendommer den er felles for. Før opparbeiding skal det foreligge godkjent situasjonsplan.
5. Fellesområdene skal være opparbeidet samtidig med at bebyggelsen tas i bruk. Hvis bebyggelsen tas i bruk i vintermånedene, skal fellesområdet opparbeides senest påfølgende sommer. Det utstedes ikke ferdigattest for tilhørende bebyggelse før fellesområdene er ferdig opparbeidet.

§ 7.2 Felles parkering, Fp1

1. Område Fp1 er felles for eiendommer med gnr/bnr 1/1756, 1/4008, 1/1762, 1/3826 og fremtidige parseller av disse (byggeområde B4).
2. Det skal etableres et sammenhengende vegetasjonsbelte i minimum 2 meters bredde langs eiendomsgrense mot I/L1 og mot offentlig trafikkområde i nord (gang og sykkelveg). Mot offentlig trafikkområde i Kvitbekkgata skal det etableres et vegetasjonsbelte i minimum 5 meters bredde.

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL (plbl. § 25 2.ledd)

Se § 1 Fellesbestemmelser for reguleringsplan (plankrav, grad av utnytting, definisjoner mm).

§ 8.1 Bolig / forretning / kontor / lager / almennyttig / offentlig, Komb 3

1. Bruksendring til forretning tillates for inntil 2000 m^2 BRA. Avkjørsel til parkeringsområde for forretning skal skje fra ny adkomstveg i nord (ikke fra øst mot B3 av hensyn til trafikk og nærområde). Samtidig med etablering av forretning skal det avsettes plass til "småsamler" for gjenvinning av glass, metall med mer.
2. Tillatelse til bruk av lagerformål gjelder kun inne i bebyggelse regulert til bevaring.
3. Ved bruksendring til boligformål skal et minste uteoppholdareal (MUA) på 500m^2 sikres.
4. Bestemmelse om bevaring av bygninger og anlegg, Sp2, fremgår av § 6 Spesialområder.
5. Innenfor Komb 3 er det 5 innmålte trær (hvorav ett i grensen mot offentlig trafikkområde).

§ 8.2 Anlegg for lek / barnehage, Komb 4

1. Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. barn er 50m^2. Terrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Barnehagens uteareal skal være allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid. Parkeringsplass skal løses innenfor 20 meter fra offentlig trafikkområde.
2. Plassering og utforming av ny bebyggelse må vurderes gjort slik at den bidrar til å gi området en tydeligere bebyggelsesstruktur. Ny bebyggelse skal vurderes plassert slik at den kan utvides i Lek 4 /turveg (forutsetter erstatningsareal, for eksempel på Sp5). Formgivning, materialbruk, farge og andre prinsipper bør vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det må vurderes hvordan bebyggelsen påvirker vegetasjonen, som er en del av overordnet grønnstrukturen, og eventuelt bygge i høyden.
3. Variasjon i terreng og eksisterende vegetasjon skal bevares. Til opplysning har området variasjon i terreng som ikke fremkommer i kartgrunnlag. Innenfor Komb 4 er det mange innmålte trær. Alle eller en større andel av disse (spesielt furutrær) bør en tilstrebe og ta hensyn til ved lokalisering av bygge- og anleggstiltak etter plbl. §§ 86a og 93.

§ 8.3 Kontor / almennyttig / offentlig / anlegg for idrett og lek, bolig, Komb 5

1. Bestemmelse om bevaring av bygninger og anlegg, Sp5-Sp6, fremgår av § 6 Spesialområder. Innenfor Komb5 fastsettes et generelt endrings-, rivings- og nybyggingsforbud før endelig bevaring er avklart i bebyggelsesplan.
2. Bruksareal for eksisterende bebyggelse innenfor Sp5 kommer i tillegg til angitt utnyttelse.
3. Eksisterende kjøreporter i Sp5, eventuelt Sp6, skal benyttes som avkjørsel til Komb5 og B6. Bebyggelsesplan må avklare adkomst til gnr/bnr 1/986 fra offentlig kjøreveg.
4. Tillatelse til bruk av lagerformål gjelder kun inne i eksisterende bebyggelse.
5. Før bebyggelse tillates i nordøstlige del av Komb 5 skal tilfredsstillende grunnforhold være etablert i forhold til det underjordiske anlegget.
6. Det må tilrettelegges for allmenn ferdsel mellom Lek 3 og Nordvikvegen.
7. For boligbebyggelse gjelder byggegrense på 30 meter fra senter spor på jernbanen. Ved utbygging til boligformål er det ikke påregnelig å oppnå maksimal grad av utnyttelse.

§ 8.4 Offentlig / anlegg for idrett, sport og lek, Komb 6

1. Presisering av type offentlig formål skal fastlegges i bebyggelsesplan. Ved utvikling til andre formål enn til undervisning må det vurderes å plassere bebyggelse øst på tomta, for å tilrettelegge for framtidige utvidelsesmuligheter for U1 i retning Komb5.
2. Ved bruk til undervisningsformål gjelder bestemmelsene i U1.

3. Plassering av Lek 5 er retningsgivende og annen plassering innenfor Komb 6 tillates fastsatt i bebyggelsesplan. Viste plassering av Lek 5 kan da benyttes til formål som tillates innenfor Komb 6. Lek 5 skal betjene boliger innenfor B19 og B20 og må ikke ligge mer enn 150 m fra disse boligene.
4. Snuplass må etableres for kjøreveg i nord, der denne innsnevres til et kjørefelt.
5. Området unntas fra fellesbestemmelse om innhegning, se § 1.6.
6. Hvis området ikke utvikles i tråd med denne plan, må boligformål for småhus vurderes.

§ 9 REKKEFØLGE

I rekkefølgebestemmelsene er det vist til nummererte tiltak. Tiltakene fremgår av tegning B2. Kommunen kan gi tillatelse til trinnvis gjennomføring av tiltak.

”Forståelse av begrep i rekkefølgebestemmelsene:

- ”*etablert*”: anses som oppfylt når opparbeidelse er i tråd med bestemmelser og godkjent av forvaltningsmyndighet, samt at regulert eierforhold er gjennomført (kommune eller fylkeskommune skal stå som eier av offentlig trafikkområde/friområde)
- **”***det skal sikres***”**: anses som oppfylt når det ved dokumentasjon er gitt økonomisk sikkerhet for oppfyllelse av hele rekkefølgekravet (for eksempel pantesikkerhet, bankgaranti eller tilstrekkelig sikkerhet i utbyggingsavtale).

Friområder:

1. Før det gis brukstillatelse for bolig på B1 skal Lek 1 være etablert.
2. Før det gis brukstillatelse for bolig på B2, B3, B4 eller Komb3 skal Lek 2 være etablert.
3. Før det gis brukstillatelse for bolig på B5, B6, B8, B9 eller Komb5 skal 50 % av Lek 3 være etablert. Før det gis brukstillatelse for mer enn 10.000 m^2 BRA til boligformål på B5, B6, B8, B9 eller Komb5 skal hele Lek 3 være etablert.
4. Før det gis byggetillatelse på B1-B6, B8-B9, Komb 5 eller bruksendring på Komb3 til boligformål, skal Lek 4/turveg være etablert eller det skal sikres at formålet vil bli etablert før det gis brukstillatelse for 20.000 m^2 BRA til boligformål i byggeområdene.

Offentlig trafikkområde, løsning for gående og syklende:

5. Før det gis byggetillatelse på B1-B6, B8-B10, U1, Komb4 – Komb6 eller bruksendring på Komb3 til boligformål, skal dagens fotgjengerkrysning av Furubergvegen, i forlengelsen av Nystuvegen, være etablert med trafikksikker utforming (forbedret krysning i plan eller med undergang/tiltak 1) eller det skal sikres at dette vil bli etablert innen 2 år. Før det gis byggetillatelse på B1-B6, B8-B10, U1, Komb4 – Komb6 eller bruksendring på Komb3 til boligformål bør tiltak 1 (undergang) være etablert eller sikres at kan bli etablert.
6. Før det gis byggetillatelse på B2, B3, B10 eller bruksendring på Komb3 til forretnings- eller boligformål skal tiltak 2, 4 og 5 være etablert eller det skal sikres at tiltakene vil bli etablert før det gis brukstillatelse for 7500 m^2 BRA i disse byggeområdene. Før det gis byggetillatelse på A1, B1, B4-B6, B8-B9, U1 eller Komb4-Komb6 skal tiltak 2, 4 og 5 være etablert, alternativt tiltak 11a, 11b og 12 (tiltak 12 kun på gnr/bnr 1/1087), eller det skal sikres at tiltakene vil bli etablert før det gis brukstillatelse for 25.000m^2 BRA i byggeområdene.

Offentlig trafikkområde, kjøreveger:

7. Før det gis byggetillatelse på A1, B1-B6, B8-B10, U1, Komb4 – Komb6 eller bruksendring på Komb3, skal dagens utkjøring i vestre del av Nordvikvegen til Vognvegen være stengt og tiltak 6 være etablert eller det skal sikres at tiltakene vil bli etablert før det gis brukstillatelse for 20.000 m^2 BRA i byggeområdene. Som del av tiltak 6 må det etableres nødvendige trafikksikkerhetstiltak for å lede trafikk mellom sentrum og

Martodden via Aslak Bolts gate. Det forventes at dette vil nødvendiggjøre tiltak i Strandvegen/Storhamargata og Nordvikvegen.

8. Før det gis byggetillatelse på B2 eller bruksendring på Komb3 til boligformål, skal tiltak 9a være etablert eller det skal sikres at tiltaket vil bli etablert innen 2 år.
9. Før det gis byggetillatelse på B3 skal tiltak 9a og 9b være etablert eller det skal sikres at tiltaket vil bli etablert innen 2 år.
10. Før det gis byggetillatelse på B4 eller B5 skal tiltak 8a og 8b være etablert eller det skal sikres at tiltaket vil bli etablert innen 2 år. Før det gis byggetillatelse på Komb4 skal tiltak 8a være etablert eller det skal sikres at tiltaket vil bli etablert innen 2 år.
11. Før det gis byggetillatelse på B6, B8, U1, Komb5 eller Komb6 skal tiltak 7a og 7b være etablert eller det skal sikres at tiltakene vil bli etablert før nordre del av Nordvikvegen stenges.
12. Tiltak som reduserer eller fjerner fremkommeligheten i Strandvegen (offentlig trafikkområde, kjøreveg) langs byggeområde A1 tillates ikke før tiltak 2, 4 og 5 er etablert.

Støyskjermingstiltak:

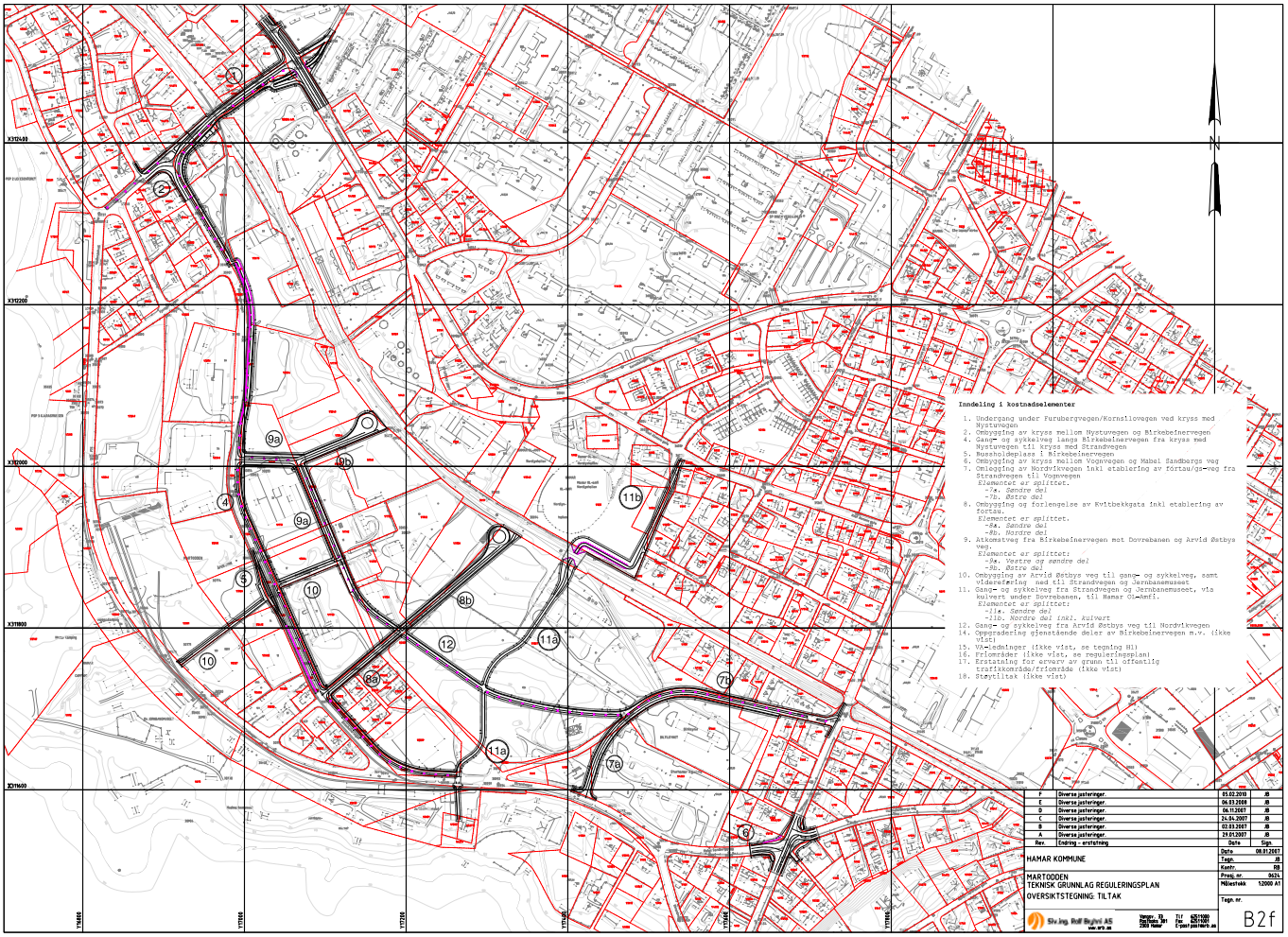
13. Ved etablering av bebyggelse med støyfølsom bruk skal nødvendig støyskjermingstiltak, jf. § 1.8, være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse. Ved etablering av ny støyende virksomhet, jf. § 1.8, skal nødvendig støyskjermingstiltak ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av virksomheten. Når trafikkvekst på offentlig kjøreveg er fordoblet etter planvedtak, må det vurderes om støyskjermingstiltak må etableres, jf. T-1442, kap. 3.3. Når krav til etablering av støyskjermingstiltak for støyfølsom arealbruk overskrides og dette løses som lokal skjerming av uteplass, skal det for berørte eiendommer samtidig sikres areal til lek og opphold som i seg selv tilfredsstiller krav i T-1442.

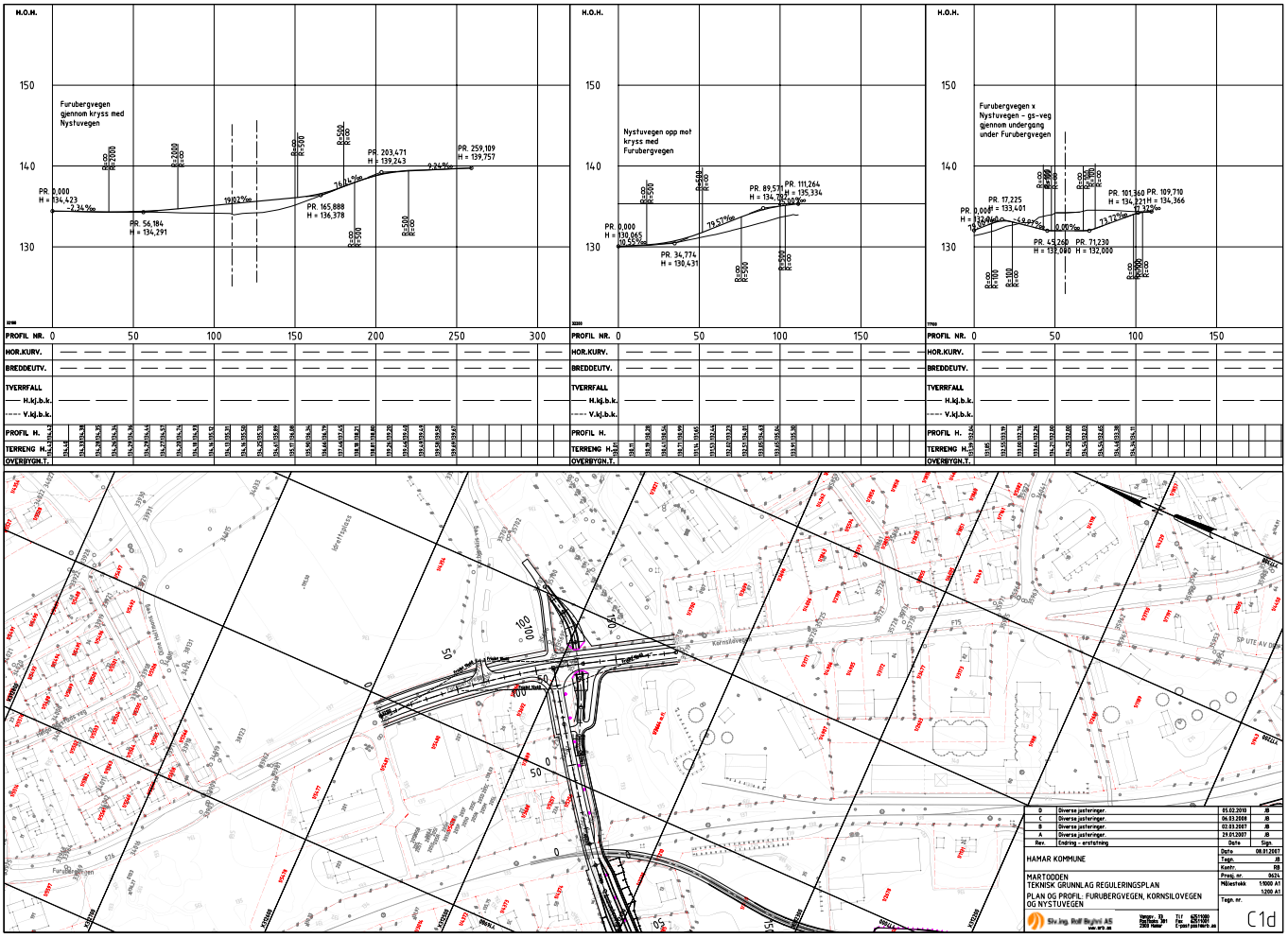
Annet:

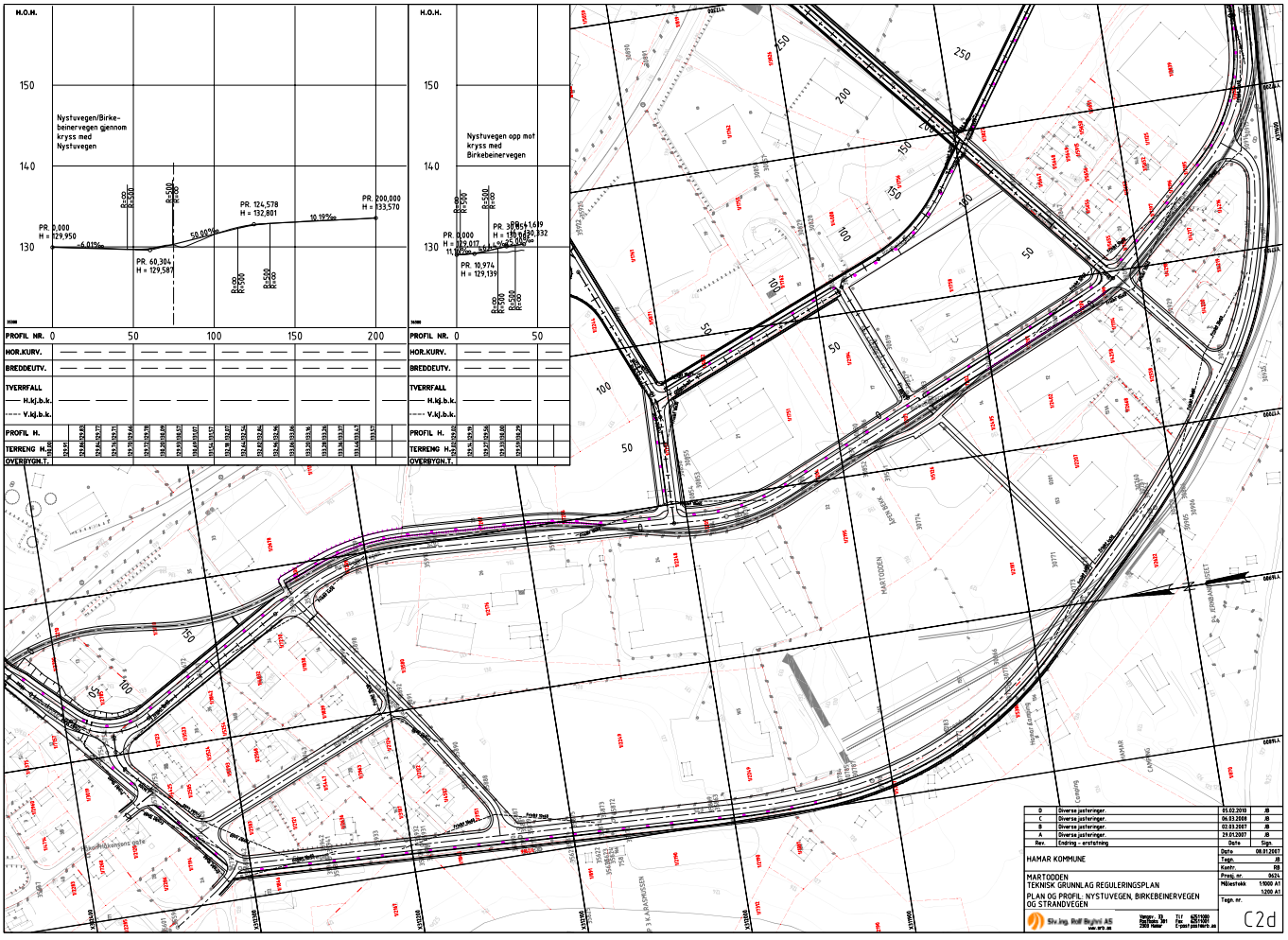
14. Før det gis byggetillatelse på B1-B9, U1, Komb4 - Komb6 skal tiltak 11b være etablert eller det skal sikres at tiltaket vil bli etablert før det gis brukstillatelse for 50.000 m^2 BRA i byggeområdene.
15. Tiltak 10, 11a og 12 skal etableres samtidig med bebyggelse på tilstøtende byggeområder.
16. Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse på B3-B5 og Komb5 skal gjerde eller andre sikkerhetstiltak etableres i formålsgrense langs jernbanen. Tilsvarende sikring skal etableres mellom offentlig trafikkområde/friområde og jernbanen før det gis brukstillatelse på tilstøtende byggeområder. Før brukstillatelse gis for ny bebyggelse på B3 bør også gjerde eller andre sikkerhetstiltak etableres på tilstøtende eiendommer i vest frem til gangbru over Dovrebanen (gnr/bnr 1/2243 og 1/1757). Sikkerhetstiltak skal føres opp i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk.
17. Samtidig med etablering av tiltak 7b skal det etableres snuhammer på Komb6.
18. Samtidig med etablering av tiltak 9a skal det etableres snuhammer på B2 eller Komb3.
19. Uteområdet i barnehager skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest utstedes.
20. Friområder og offentlig tilgjengelige utomhusområder i byggeområder (adkomster, parkeringsarealer, parkbelter/grøntarealer mv.) skal være ferdig opparbeidet ved innflytting, eller senest innen utgangen av sommersesongen etter innflytting. Det utstedes ikke ferdigattest for bebyggelsen før utomhusanlegg er ferdig opparbeidet.

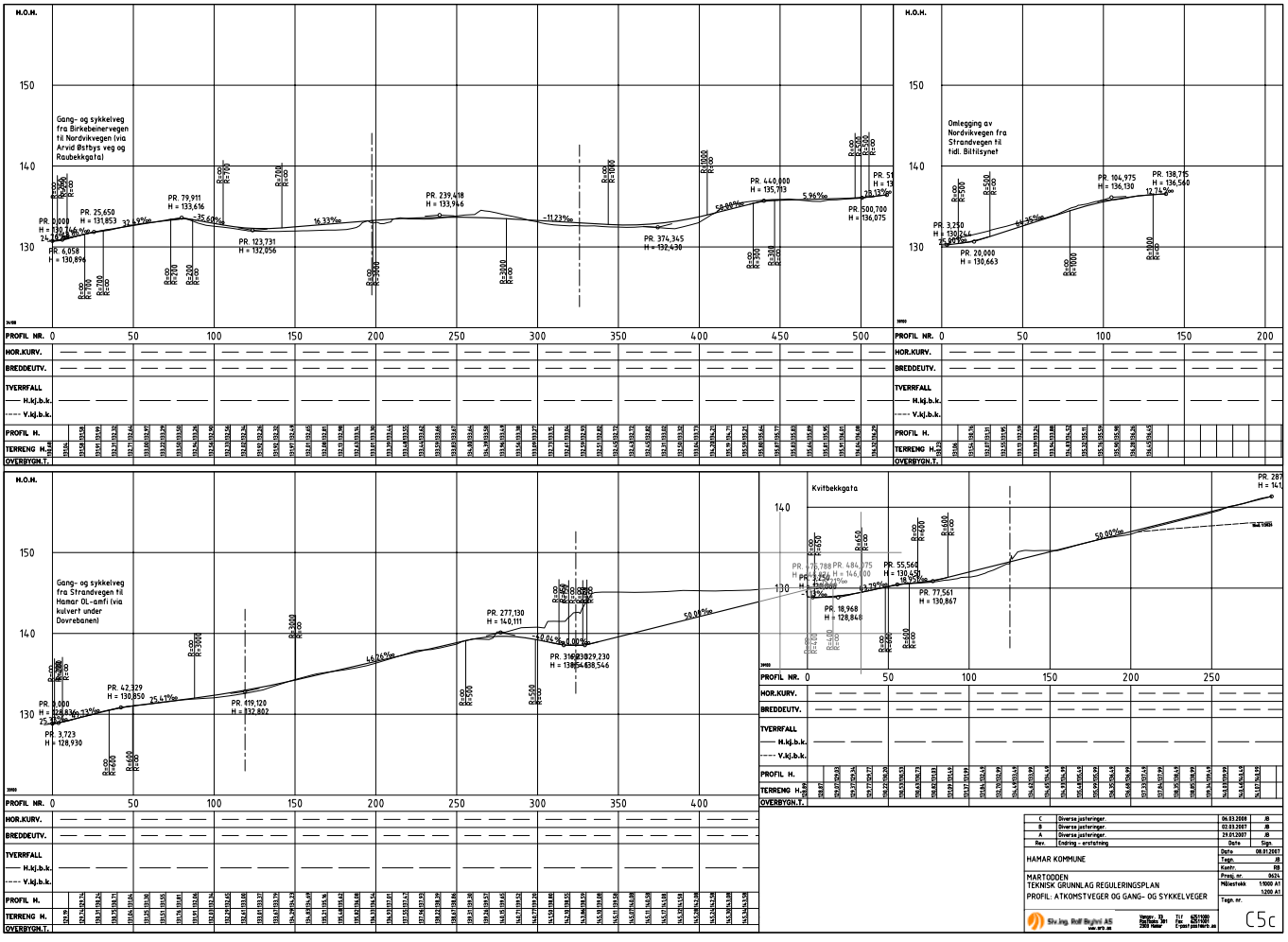
--- 000 ---

Vedlegg:
jf. § 3.1: Tegningene B2f, C1d, C2d og C5c (nedfotografert).


Inndeling i kostnadselementer
1. Undergang under Furubergvegen/Kornsilovegen ved kryss med Nystuvegen
2. Omlegging av kryss mellom Nystuvegen og Birkebeinervegen
4. Gang- og sykkelveg langs Birkebeinervegen fra kryss med Nystuvegen til kryss med Strandvegen
5. Busholdeplass i Birkebeinervegen
6. Omlegging av kryss mellom Vognvegen og Mabel Sandborgs veg
7. Omlegging av Nordvikvegen inkl etablering av fortau/gs-veg fra Strandvegen til Vognvegen
Elementet er splittet.
-7a. Søndre del
-7b. Østre del
8. Omlegging og forlengelse av Kvitbekkgata inkl etablering av fortau.
Elementet er splittet.
-8a. Søndre del
-8b. Nordre del
9. Atkomstveg fra Birkebeinervegen mot Dovrebanen og Arvid Østbys veg.
Elementet er splittet:
-9a. Vestre og søndre del
-9b. Østre del
10. Omlegging av Arvid Østbys veg til gang- og sykkelveg, samt videreføring ned til Strandvegen og Jernbanemuseet
11. Gang- og sykkelveg fra Strandvegen og Jernbanemuseet, via kulvert under Dovrebanen, til Hamar Gl-Amtl.
Elementet er splittet:
-11a. Søndre del
-11b. Nordre del inkl. kulvert
12. Gang- og sykkelveg fra Arvid Østbys veg til Nordvikvegen
14. Oppgradering gjenstående deler av Birkebeinervegen m.v. (ikke vist)
15. VA-ledninger (ikke vist, se tegning H1)
16. Friområder (ikke vist, se reguleringsplan)
17. Erstatning for erverv av grunn til offentlig trafikkområde/friområde (ikke vist)
18. Støytiltak (ikke vist)
F Diverse justeringer. 05.02.2010 JB
E Diverse justeringer. 06.03.2008 JB
D Diverse justeringer. 06.10.2007 JB
C Diverse justeringer. 24.04.2007 JB
B Diverse justeringer. 02.03.2007 JB
A Diverse justeringer. 29.01.2007 JB
Rev. Endring - erstatning Dato Sign.
HAMAR KOMMUNE
MARTODDEN
TEKNISK GRUNNLAG REGULERINGSPLAN
OVERSIKTSTEGNING: TILTAK
Sv.ing. Rolf Sigbjørn AS
Dato 08.01.2007
Tegn. JB
Kontr. RB
Prosj. nr. 0434
Målestokk 1:2000 A1
Tegn. nr.
B2f


H.O.N.
Furubergvegen gjennom kryss med Nystuvegen
PR. 0,000 H = 134,423
-2,34‰
PR. 56,184 H = 134,291
10,02‰
PR. 165,888 H = 136,378
76,14‰
PR. 203,471 H = 139,243
9,24‰
PR. 259,109 H = 139,757
H.O.H.
Nystuvegen opp mot kryss med Furubergvegen
PR. 0,000 H = 130,665
10,55‰
PR. 34,774 H = 130,431
79,57‰
PR. 89,570 H = 134,780
PR. 111,264 H = 135,334
25,00‰
Furubergvegen x Nystuvegen – gs-veg gjennom undergang under Furubergvegen
PR. 0,000 H = 132,400
PR. 17,225 H = 133,401
-59,97‰
0,00‰
PR. 45,260 H = 132,000
PR. 71,230 H = 132,000
73,77‰
PR. 101,360 H = 134,221
PR. 109,710 H = 134,366
13,32‰
PROFIL NR.
HOR.KURV.
BREDDEUTV.
TVERRFALL
H.kj.b.k.
V.kj.b.k.
PROFIL H.
TERRENG H.
OVERBYGN.T.
Kornsiloveien
Furubergveien
D Diverse justeringer. 05.03.2010 JB
C Diverse justeringer. 06.03.2008 JB
B Diverse justeringer. 02.03.2007 JB
A Diverse justeringer. 29.01.2007 JB
Rev. Endring - erstatning Dato Sign.
HAMAR KOMMUNE
MARTODDEN
TEKNISK GRUNNLAG REGULERINGSPLAN
PLAN OG PROFIL: FURUBERGVEGEN, KORNSILOVEGEN OG NYSTUVEGEN
Sv.ing. Rolf Sigvi AS
Dato 08.01.2007
Tegn. JB
Kontr. RB
Prosj. nr. 8434
Målestokk 1:1000 A1
1:200 A1
Tegn. nr.
C1d


H.O.H.
Nystuvegen/Birkebeinervegen gjennom kryss med Nystuvegen
PR. 0,000
H = 129,950
-6,01%
PR. 60,304
H = 129,587
50,00‰
PR. 124,578
H = 132,801
10,19‰
PR. 200,000
H = 133,570
R=20
R=500
R=500
R=20
R=500
R=500
PROFIL NR. 0 50 100 150 200
HOR.KURV.
BREDDEUTV.
TVERRFALL
H.kj.b.k.
V.kj.b.k.
PROFIL H.
TERRENG H.
OVERBYGN.T.
H.O.H.
Nystuvegen opp mot kryss med Birkebeinervegen
PR. 0,000
H = 129,017
11,85‰
PR. 10,974
H = 129,139
PR. 39,639
H = 130,332
-1,49‰
R=20
R=500
R=500
R=20
R=500
R=500
PROFIL NR. 0 50
HOR.KURV.
BREDDEUTV.
TVERRFALL
H.kj.b.k.
V.kj.b.k.
PROFIL H.
TERRENG H.
OVERBYGN.T.
D Diverse justeringer. 05.02.2010 JB
C Diverse justeringer. 06.03.2008 JB
B Diverse justeringer. 02.03.2007 JB
A Diverse justeringer. 29.01.2007 JB
Rev. Endring - erstatning Dato Sign.
HAMAR KOMMUNE
Dato 08.01.2007
Tegn. JB
Kontr. RB
Proj. nr. 8434
Målestokk 1:1000 A1
1:200 A1
MARTODDEN
TEKNISK GRUNNLAG REGULERINGSPLAN
PLAN OG PROFIL NYSTUVEGEN, BIRKEBEINERVEGEN OG STRANDVEGEN
Tegn. nr.
C2d
Sv.ing. Rolf Bygvi AS
Hamar Tlf 62571000
2303 Hamar E-post post@rbas.no
Nystuvegen
Birkebeinervegen
Strandvegen
Martoddveien
Martodden
Hamar Camping
Hamar Bowling & Kafé
Hamar Camping
Hamar Bowling & Kafé
Camping
Campingveien
Strandveien
Strandvegen
Strandvegen
Strandvegen


H.O.H.
Gang- og sykkelveg fra Birkebeinervegen til Nordvikvegen (via Arvid Østbys veg og Raubekkgata)
PR. 0,000 H = 130,146
PR. 6,058 H = 130,896
PR. 25,650 H = 131,853
PR. 79,911 H = 133,616
PR. 123,731 H = 132,056
PR. 239,418 H = 133,946
PR. 374,345 H = 132,430
PR. 440,000 H = 135,793
PR. 500,700 H = 136,075
PR. 51 H = 13
Omlegging av Nordvikvegen fra Strandvegen til tidl. Bilfilsynet
PR. 3,250 H = 130,244
PR. 28,000 H = 130,663
PR. 104,975 H = 136,130
PR. 138,775 H = 136,560
PROFIL NR.
HOR.KURV.
BREDDEUTV.
TVERRFALL
H.kj.b.k.
V.kj.b.k.
PROFIL H.
TERRENG H.
OVERBYGN.T.
Gang- og sykkelveg fra Strandvegen til Hamar OL-amfi (via kulvert under Dovrebanen)
PR. 0,000 H = 128,836
PR. 3,723 H = 128,930
PR. 42,329 H = 130,850
PR. 119,120 H = 132,802
PR. 277,130 H = 140,111
PR. 316,230 H = 138,546
Kvitbekkgata
PR. 18,968 H = 128,848
PR. 55,560 H = 130,650
PR. 77,561 H = 130,867
PR. 287 H = 141
C Diverse justeringer. 04.03.2008 JB
B Diverse justeringer. 02.03.2007 JB
A Diverse justeringer. 29.01.2007 JB
Rev. Endring - oretatning Date Sign.
HAMAR KOMMUNE
MARTODDEN
TEKNISK GRUNNLAG REGULERINGSPLAN
PROFIL: ATKOMSTVEGER OG GANG- OG SYKKELVEGER
Sv.ing. Rolf Sigbjørn AS
Dato 08.01.2007
Tegn. JB
Kontr. RB
Prosj. nr. 8434
Målestokk 1:1000 A1
1:200 A1
Tegn. nr.
C5c

Grunnkart

Hamar kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/1280
Adresse: Vognvegen 13A
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

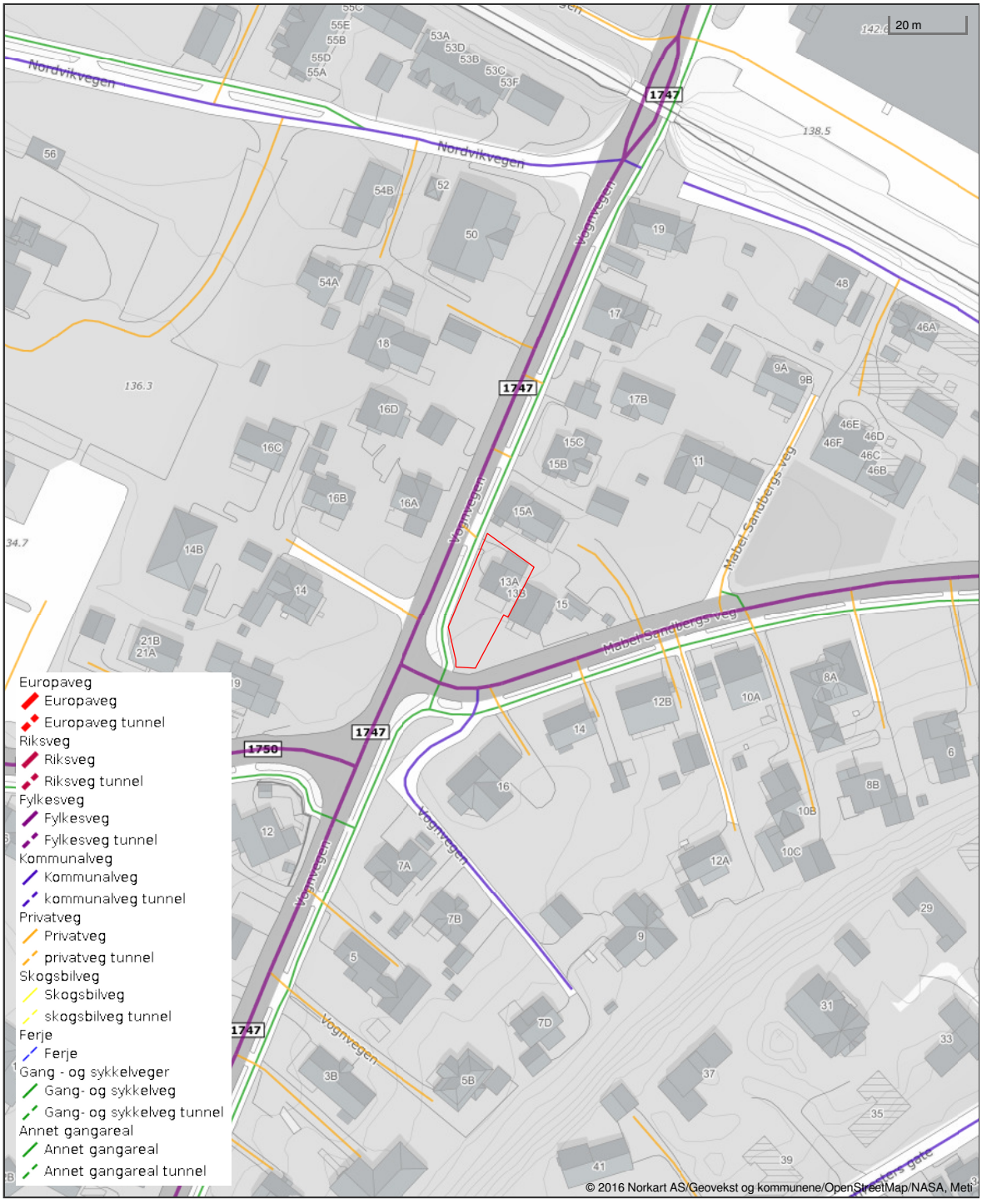
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 13.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3403 - 1/1280//

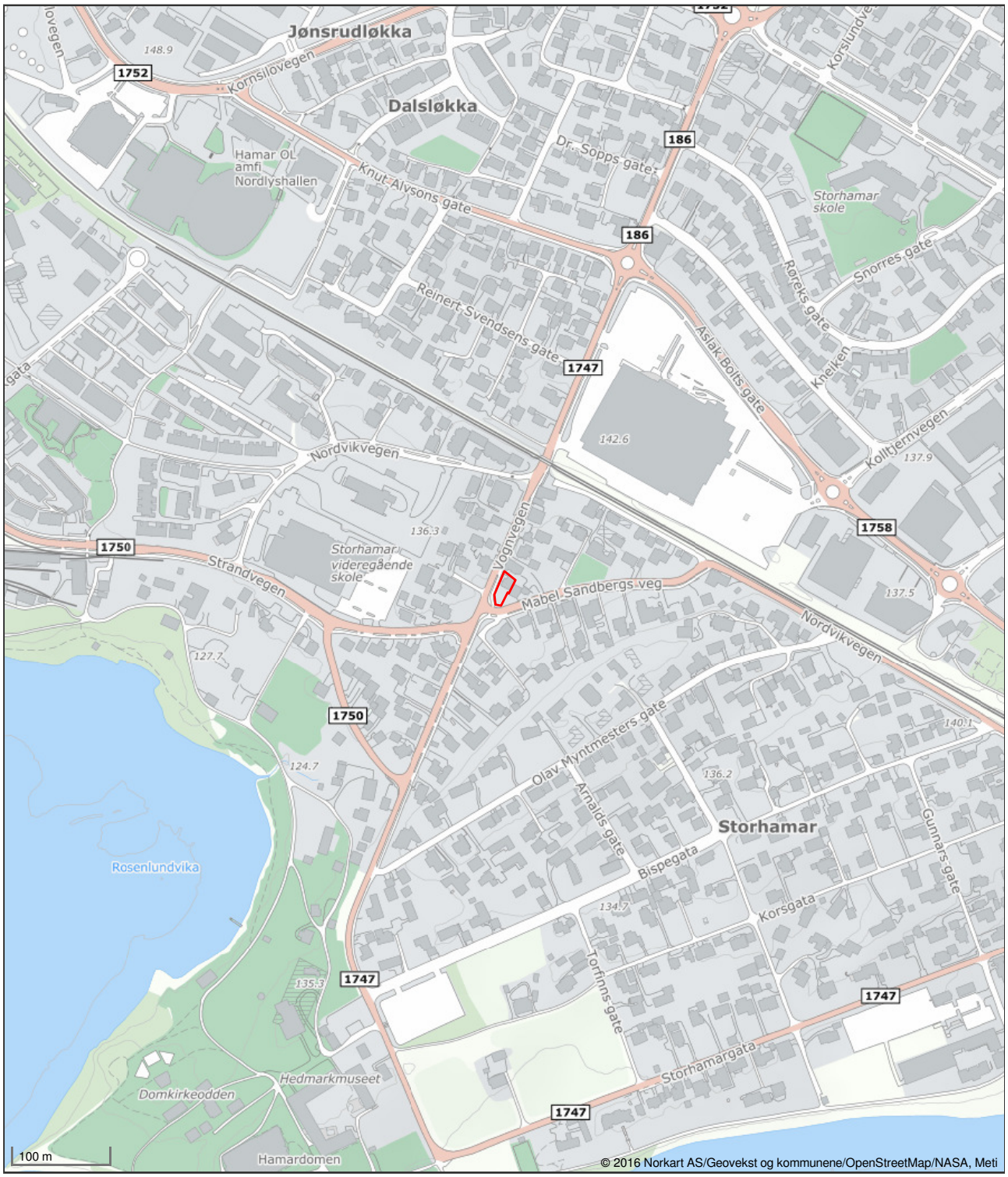


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart

Utskriftsdato: 13.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3403 - 1/1280//



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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 1280	**Kommune:**	3403	Hamar
Adresse:				
Veiadresse:	Vognvegen 13 A, gatenr 4065 2315 Hamar	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	205 1	Nedre Storhamar Hamar vest
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	3010101 1001	Hamar Domkirke Hamar
Veiadresse:	Vognvegen 13 B, gatenr 4065 2315 Hamar			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Solbakken II	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.05.1944	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	421,3 kvm	**Skyld:**	0,09		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3403/1/1280	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	13.03.2014	Avgiver	3403/1/1280	-62,1
	Matrikkelført:	05.05.2014	Berørt	3403/1/7429	0,0
			Mottaker	3403/1/6016	62,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.03.2014	Berørt	3403/1/1280	0,0
	Matrikkelført:	21.03.2014	Berørt	3403/1/6016	0,0
			Berørt	3403/1/6026	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	07.05.2008	Avgiver	3403/1/1280	0,0
	Matrikkelført:	07.05.2008			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.04.2008	Avgiver	3403/1/1280	-448,4
	Matrikkelført:	07.05.2008	Berørt	0403/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3403/1/717	0,0
			Mottaker	3403/1/7429	448,3
Annen forretningstype	Forretning:	08.04.2008	Avgiver	3403/1/1280	0,0
	Matrikkelført:	30.01.2009			
Kartforretning	Forretning:	08.04.2008	Berørt	0403/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	07.05.2008	Berørt	3403/1/717	0,0
			Berørt	3403/1/1280	0,0
Omnummerering	Forretning:	07.01.1992	Mottaker	3403/1/1280	0,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.03.1954	Avgiver	3403/1/1280	-388,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3403/1/2673	388,0
Skylddeling	Forretning:	26.05.1944	Avgiver	3403/1/661	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3403/1/1280	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vognvegen 13 A	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Vognvegen 13 B	Bolig	42,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	137,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	137,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1947
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	13761558			Antall etasjer:	3

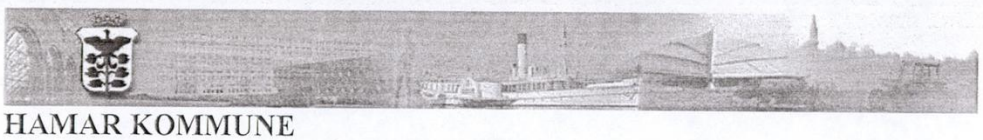
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01	1	43,0		43,0			
H01	1	52,0		52,0			
H02		42,0		42,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	403 205 247	Bolighus, Solbakken li, Vognv. 13 Hamar	1925-1949
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Ferdigattest fasadeendring og ny boenhet i underetasje



HAMAR KOMMUNE
BYGGESAK OG OPPMÅLING

Diako Hariwan
Vognvegen 13

2315 HAMAR

Vår ref:	Arkiv:	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	Dato:
Geir Haugland Tlf: 62 51 02 10 08/248(5)	L42/ 18753/08	1/1280//	09.06.2008

VOGNVEGEN 13, HAMAR - FERDIGATTEST FOR FASADEENDRING OG NY BOENHET I UNDERETASJEN.

Tiltakshaver: Diako Hariwan
Anmodning mottatt: 23.05.2008

VEDTAK:
Med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr1, 2 og 3 med endringer og i samsvar med søknaden og vedlagte kontrollerklæringer gis det ferdigattest for fasadeendring og ny boenhet på eiendommen: Gnr. 1 Bnr. 1280.

Bygningsnr.: 13761558
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og offentlig kloakk.
Bygningen har 1 stk pipeløp.

Ny boenhet er tildelt adresse VOGNVEGEN 13 B, og er tatt i bruk.

MERKNADER:

- Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 89.
- Byggverk skal være prosjektert og oppført med tilrettelegging for effektiv drift og enkelt og effektivt vedlikehold og renhold. Det skal finnes skriftlig instruks om hvordan igangsetting, drift og vedlikehold av byggverk og tekniske anlegg skal utføres slik at gjeldende forskriftskrav tilfredsstilles. I de tilfeller der slik instruks er åpenbart overflødig, kan kravet frafalles.(Teknisk forskrift §8-6)

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Besøksadresse
Hamar Rådhus
Vangsvegen 51

Postadresse
P.b. 4063
2306 Hamar

Bankgiro: 7162 0527305
Foretaksnr: 970 540 008

Telefon.: 62 51 02 10
Telefax.: 62 51 02 01
E-mail: servicekontor@hamar.kommune.no

Med vennlig hilsen

Geir Haugland
Avd.ing.byggesak
servicekontor@hamar.kommune.no

KOPI:
Hedemarken interkommunale brann- og feiervesen, Åkersvikvegen 3, 2321 HAMAR
Avgiftskontoret, her
HIAS, Vangsvegen 143, 2317 Hamar

Ferdigattest oppføring av terrasse og carport på bolighus

Hamar kommune

Byggesak og oppmåling

Vang Bygg AS
Skogstjernvegen 50

2322 RIDABU

Vår ref:	Arkiv:	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	Dato:
Bjørn Johansen Tlf: 62 56 30 10 05/1054(19)	L42/ 5085/13	1/1280//	19.02.2013

VOGNVEGEN 13, HAMAR - FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Vang Bygg AS
Anmodning mottatt: 28.01.2013

VEDTAK:
Med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1, 2 og 3 med endringer og i samsvar med søknaden og vedlagte kontrollerklæringer gis det ferdigattest for riving av uthus og fasadeendring, terrasse og carport på bolighus på eiendommen: Gnr. 1 Bnr. 1280.

Bygningsnr.: 13761558 (bolig) 13761566(revet uthus)

FAKTA:
Arbeidets art: Riving av uthus og fasadeendring, terrasse og carport på bolighus
Byggets art: Enebolig m/hybel, sokkelleilighet
Arealer: 22m^2 BRA(carport)

MERKNADER:

- Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 89.
- Byggverk skal være prosjektert og oppført med tilrettelegging for effektiv drift og enkelt og effektivt vedlikehold og renhold. Det skal finnes skriftlig instruks om hvordan igangsetting, drift og vedlikehold av byggverk og tekniske anlegg skal utføres slik at gjeldende forskriftskrav tilfredsstilles. I de tilfeller der slik instruks er åpenbart overflødig, kan kravet frafalles.(Teknisk forskrift §8-6)

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

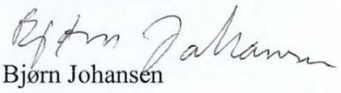
Besøksadresse
Hamar Rådhus
Vangsvegen 51

Postadresse
P.b. 4063
2306 Hamar

Bankgiro: 1800 16 70723
Organisasjonsnr:: 970 540 008

Telefon.: 62 56 30 10
Telefax.: 62 56 30 01
E-mail: servicekontor@hamar.kommune.no

Med vennlig hilsen



Bjørn Johansen
Avd.ing.
servicekontor@hamar.kommune.no

KOPI:
Hamar Byggtegning, Dr. Soppsgate 5, 2316 HAMAR

Ferdigattest opføring av terrasse

Hamar kommune

Ali Omarovitsj Batyshev
Vognvegen 13 A
2315 HAMAR

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	24/01165-3	Marit Lillehagen	07.11.2024

Vognvegen 13 A, Hamar - ferdigattest for oppføring av terrasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 1280 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Ali Omarovitsj Batyshev

Vedtak om ferdigattest
Hamar kommune godkjenner søknad om ferdigattest for oppføring av terrasse på eiendommen med Gnr.1, Bnr.1280.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og i samsvar med søknaden og vedlagt dokumentasjon.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid ikke gjelde forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken, jf. pbl. § 1-9, for eksempel forhold som er avgjort i rammetillatelsen eller igangsettingstillatelsen. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Ansvar
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl. § 23-3 sjuende ledd.

> Hamar kommune
> Miljø og samfunn
> Byggesak

Besøksadresse:
Vangsvegen 51, 2317 Hamar
Postadresse:
Postboks 4063, 2306 Hamar

Telefon: +47 62 56 30 00
postmottak@hamar.kommune.no
Org. nr.: 970 540 008
www.hamar.kommune.no

Hamar kommune

Andre forhold
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Eier eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting. Der vann- og avløpsledning tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom skal eieren koble ledningen fra felles ledningsanlegg, når hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever dette. Kommunen kan pålegge frakobling i tilfeller som nevnt i forrige punktum. jf. plan- og bygningsloven § 31-6.

Fakta
Bygningsnr.: 13761558
Arbeidets art: Oppføring av terrasse
Byggets art: Enebolig m/hybel-/sokkelleilighet

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Med hilsen

Marit Lillehagen
Byggesaksbehandler

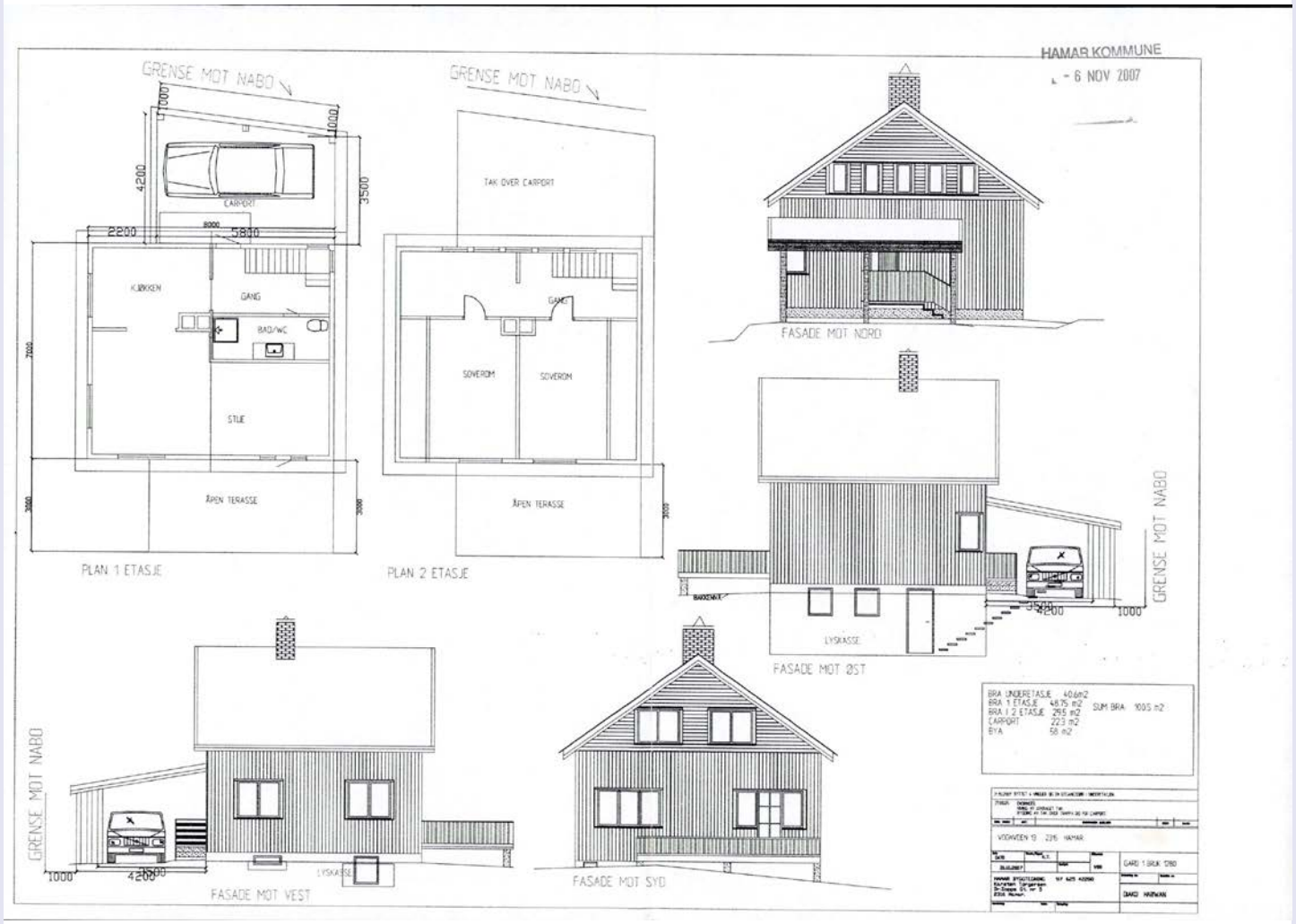
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

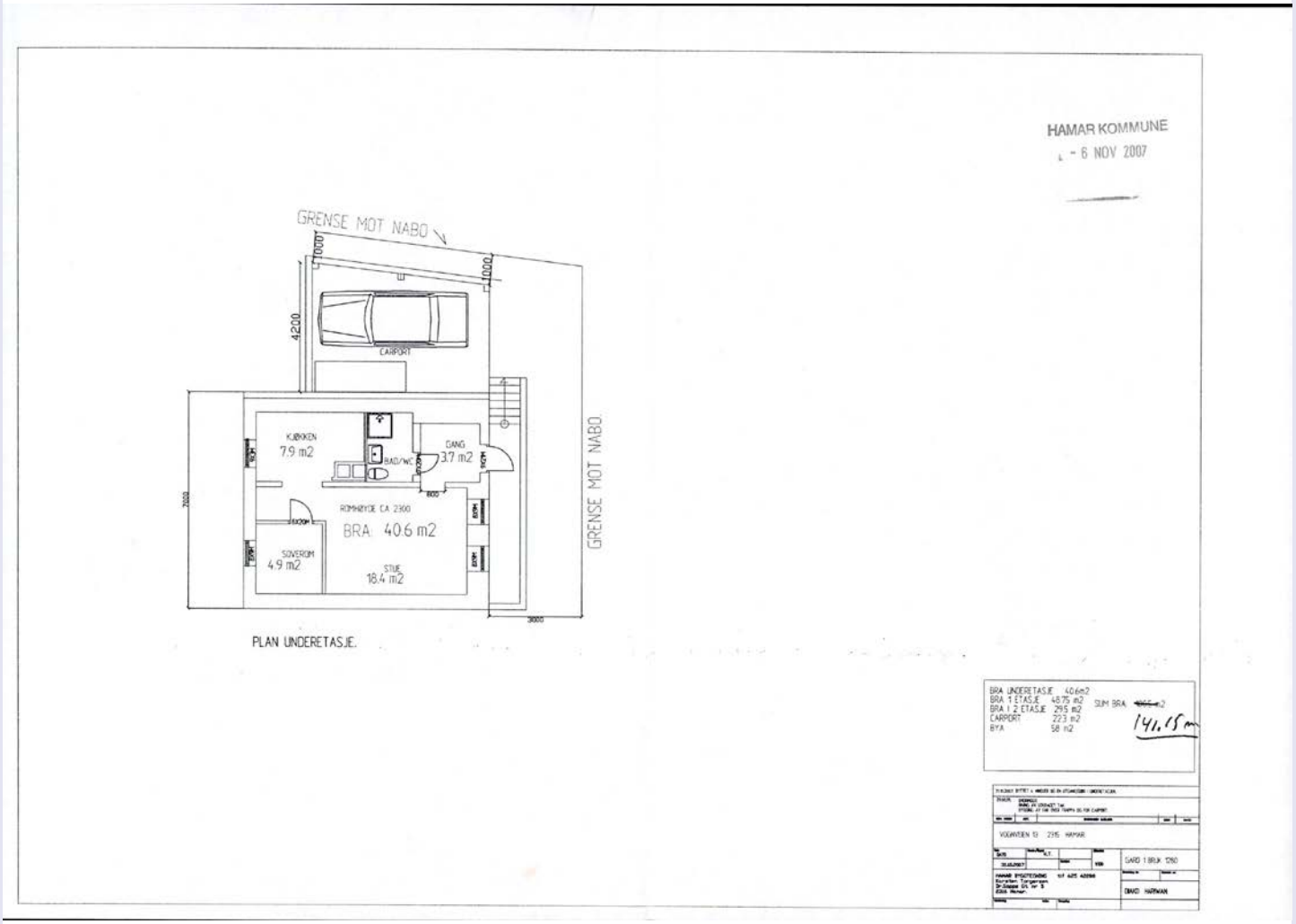
> Hamar kommune
> Miljø og samfunn
> Byggesak

Besøksadresse:
Vangsvegen 51, 2317 Hamar
Postadresse:
Postboks 4063, 2306 Hamar

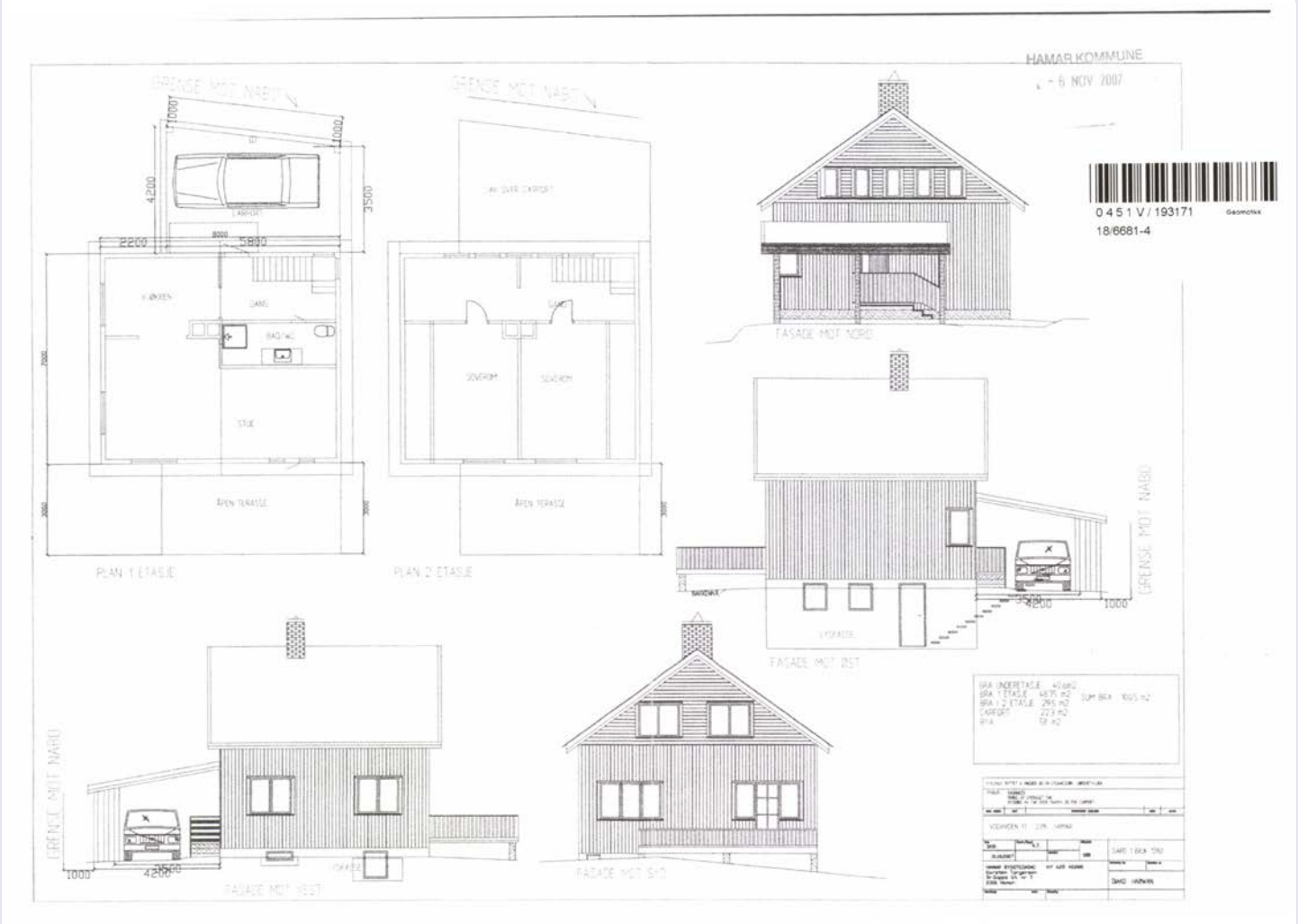
Telefon: +47 62 56 30 00
postmottak@hamar.kommune.no
Org. nr.: 970 540 008
www.hamar.kommune.no

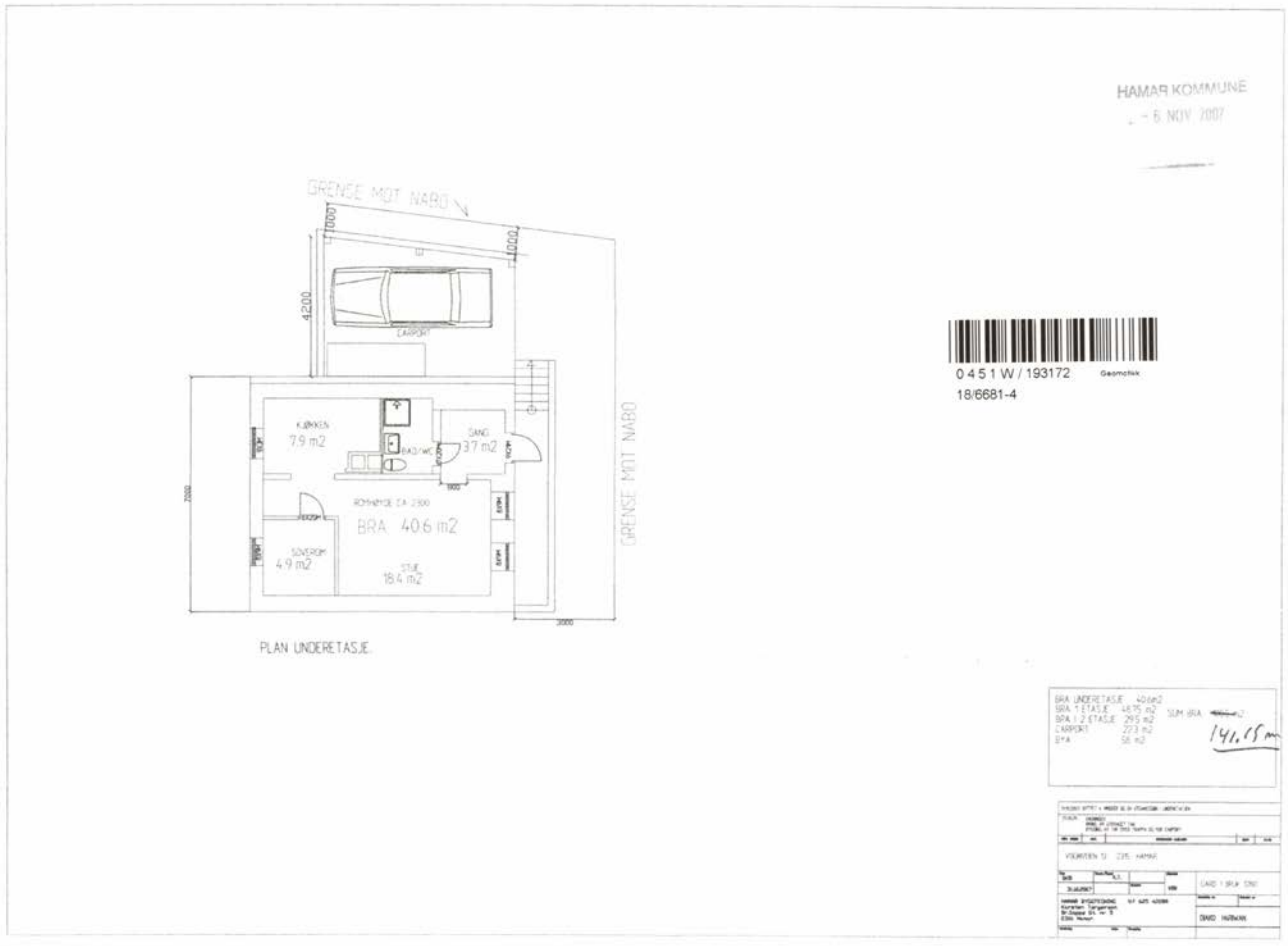
Godkjent byggetegning datert 31.10.2007 (ikke stemplet)




HAMAR KOMMUNE
- 6 NOV 2007
GRENSE MOT NABO
1000
1000
4200
CARPORT
KJØKKEN
7.9 m2
BAD/WC
GANG
3.7 m2
ROMHØYDE CA 2300
BRA 40.6 m2
SOVEROM
4.9 m2
STUE
18.4 m2
GRENSE MOT NABO
7000
800
3000
PLAN UNDERETASJE.
BRA UNDERETASJE 40.6m2
BRA 1.ETASJE 48.75 m2
BRA 1.2.ETASJE 29.5 m2
CARPORT 22.3 m2
BYA 58 m2
SUM BRA
141.15 m
VOLVEIEN 13 2315 HAMAR
GARD 1 BRUK 1260
DAVID HAFNAN

Samme tegning med dårligere trykk, men stemplet fra kommunen

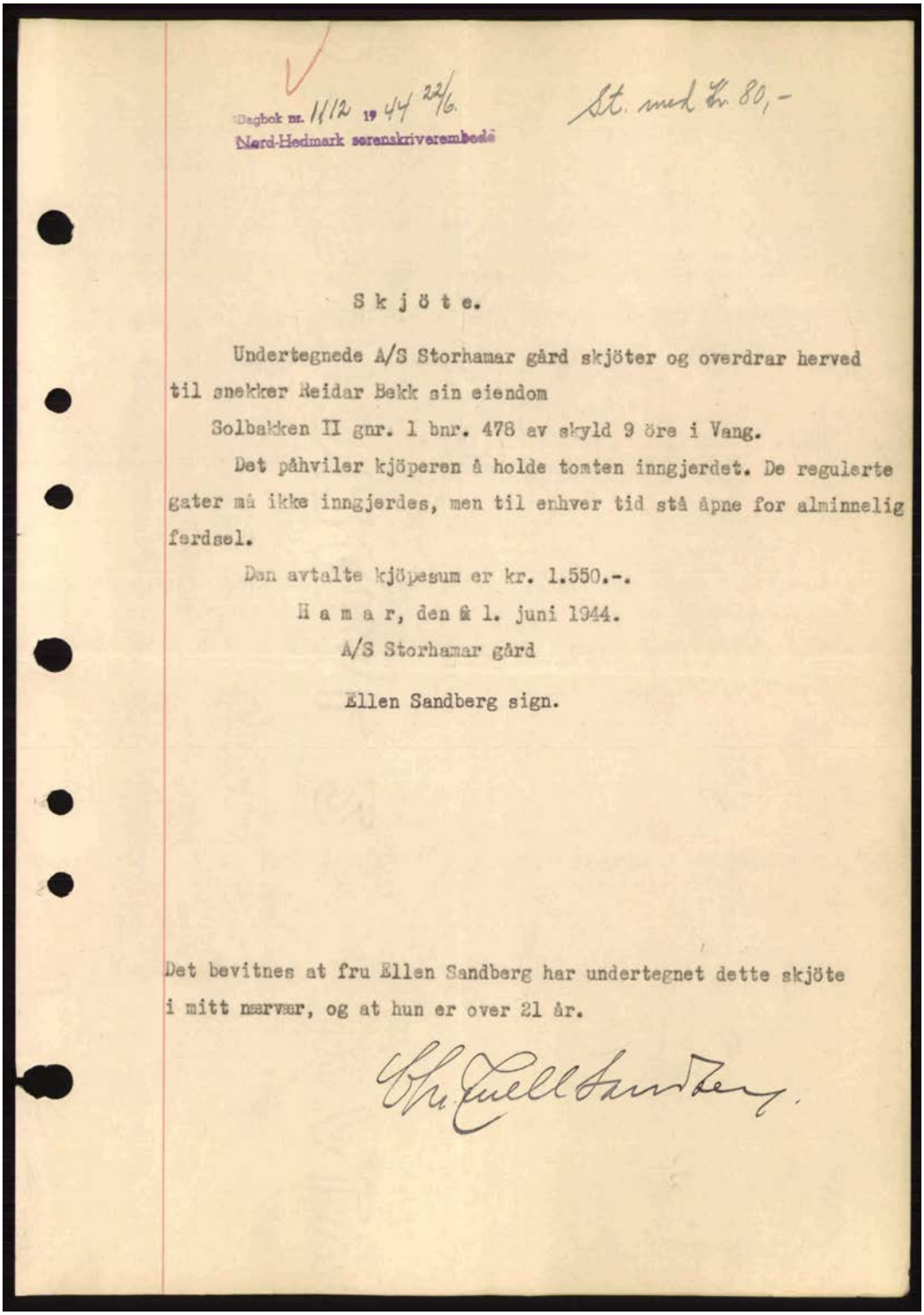




PLAN UNDERETASJE

Servitutt tinglyst 22.06.1944

Nasjonalarkivet
Nord-Hedmark sorenskriveri, AV/SAH-TING-012/H/Hb/Hbe/L0012: Pantebok nr. A12, 1943-1944, Dagboknr: 1112/1944



Dagbok nr. 1112 1944 22/6. St. med kr. 80,-
Nord-Hedmark sorenskriverembede

S k j ö t e.

Undertegnede A/S Storhamar gård skjöter og overdrar herved til snekker Reidar Bekk sin eiendom

Solbakken II gnr. 1 bnr. 478 av skyld 9 öre i Vang.

Det påhviler kjöperen å holde tomten inngjerdet. De regulerte gater må ikke inngjerdes, men til enhver tid stå åpne for alminnelig ferdsel.

Den avtalte kjöpesum er kr. 1.550.-.

H a m a r, den 6 1. juni 1944.

A/S Storhamar gård

Ellen Sandberg sign.

Det bevitnes at fru Ellen Sandberg har undertegnet dette skjöte i mitt nærvær, og at hun er over 21 år.

Ellen Sandberg.

Registrering av grunn tinglyst 29.03.1954

Avskrift av ~~Fortegnelse~~ dagbok nr. 781/1954 - 29/3.
Sør-Hedmark soreskriverembede

Hamar oppmål.sjef j.nr. 18/53.
Prtkl. nr. 9, pag. 17.

Konferert

2673

M å l e b r e v

Oppmålingssjefen i Hamar kunngjör:

År 1953 den 20. august ble i henhold til pgr. 57 i lov av 24. februar 1924 om bygningsvesenet holdt kart- og oppmålingsforretning over gategrunn fradelt matr.nr. 1280 etter forlangende av Stadsingeniören på vegne av Hamar kommune.

Forretningen ble administrert av undertegnede. Som vitne var tilstede tekn. Svein Rougseth.

Til å möte ved forretningen og vareta sitt tarv var alle vedkommende varslet.

Tilstede var: For Hamar kommune assistentingeniör Sigm. Bjarttun. Eier av matr.nr. 1280, Harald Ofstad. Eier av matr.nr. 1281 og 724, H. Kristoffersen. Eier av matr.nr. 717 v/ Johan Olsen.

Grunnstykkets grenser ble påvist og fantes ved oppmålingen å ha sådan form og störrelse som framgår av den med grönt omrammede del av hosstående kart, nemlig:

Mot nordöst: Mot gategrunn fradelt matr.nr. 717 etter en rett linje - 3,91 m.

Mot söröst: Mot matr.nr. 1280 etter en brukket linje - 47,66 m og 10,05 m, videre mot matr.nr. 1281 og 724 etter en brukket linje - 9,50 m og 11,80 m.

Mot sörvest: Mot Vognvegen etter en rett linje - 9,20 m.

Mot nordvest: Mot Vognvegen etter en rett linje - 64,90 m.

Arealet av det slike beskrevne grunnstykke utgjör 388,93 m2 - trehundreåttiåtte + 93/100 kvadratmeter.

Forretningen slutt.

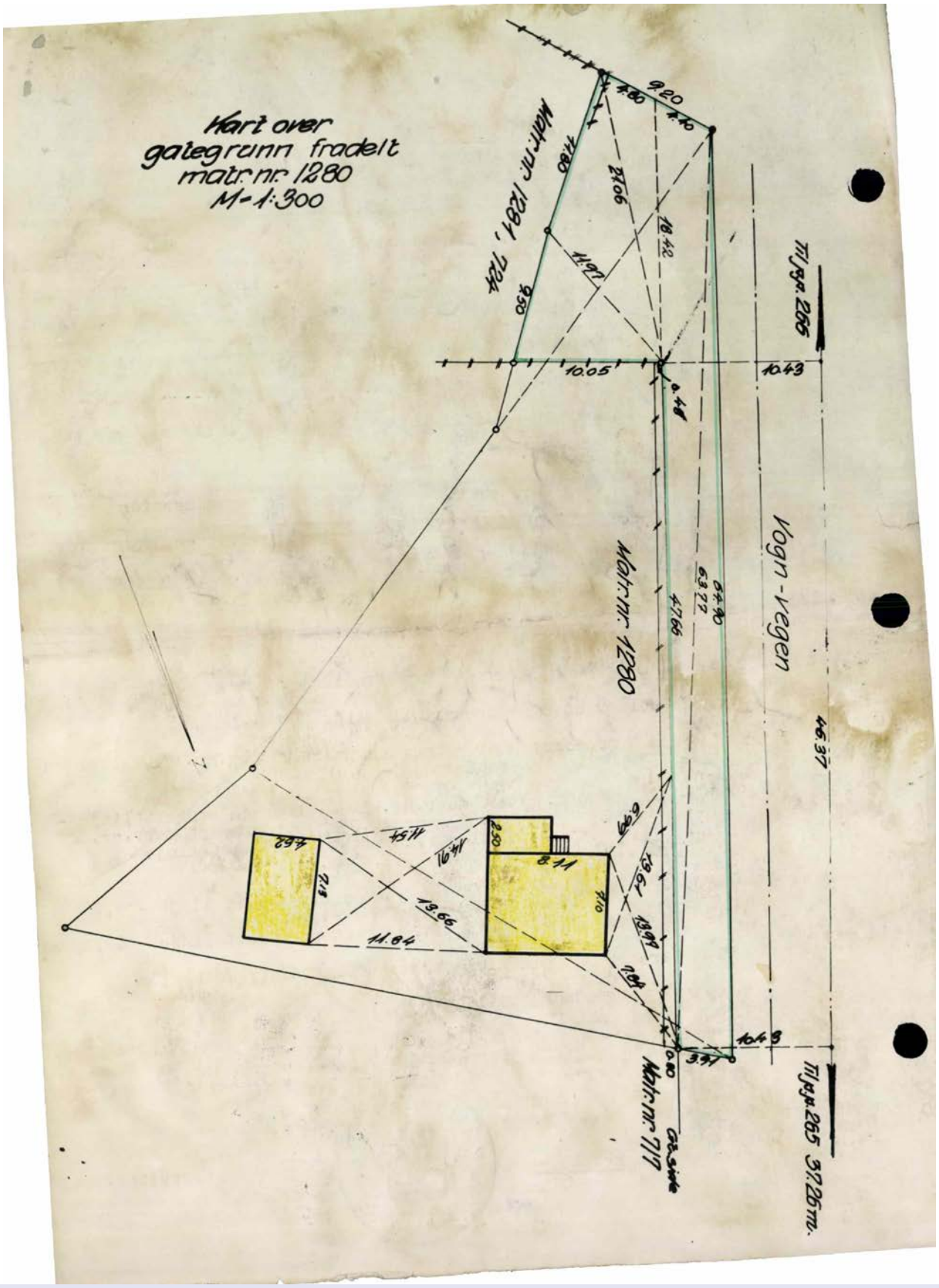
Leif Brobakken (sign.)

OPPMÅLINGSSJEFEN HAMAR

For oppmåling og kartvitne kr. 40,-

kartvitne.

Svein Rougseth


Kart over
gategrunn fradelt
matr.nr. 1280
M-1:300
Matr.nr. 1281, 724
Tilgr. 266
Vogn-vegen
Matr.nr. 1280
Matr.nr. 717
Tilgr. 265 37.26 m.
9.20
10.05
10.43
46.37
4.62
8.11
13.66
11.84

Informasjon vedr. kommunedelplan

Selv om eiendommen ligger innenfor plangrensen for Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, så ligger ikke eiendommen innenfor hensynssoner eller bestemmelsesområder i selve planen

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Vognvegen 13A, 2315 HAMAR
Gnr 1, bnr 1280, , i Hamar kommune.
Oppdragsnr. 6019260313

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6019260313
Sist oppdatert 26.10.2026

Kåre Ådne Olsen
eiendomsmegler

Telefon: 901 53 353
E-post: kare.adne.olsen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet