

Strandvegen 171

Nabolaget Furuberget - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Strandvegen 172 Linje B25	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Hamar stasjon Linje F6, RE10, RE11, R60	7 min 🚶 3.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 🚶

Skoler

Prestrud skole (1-7 kl.) 455 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Storhamar skole (1-7 kl.) 271 elever, 19 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Greveløkka skole (1-7 kl.) 192 elever, 11 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Wang Hamar (8-10 kl.) 100 elever, 7 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Wang Toppidrett Hamar	12 min 🚶
Storhamar videregående skole 410 elever	17 min 🚶 1.5 km

«Fantastisk område med nærhet til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

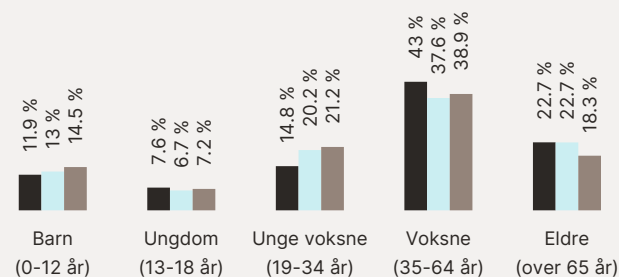


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Furuberget	1 648	790
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Vestenga barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 🚶 0.8 km
Blåveisen barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 🚶 0.9 km
Martodden barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 🚶 1 km


Dagligvare


Rema 1000 Storhamar Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 0.9 km
Kiwi Storhamar	17 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

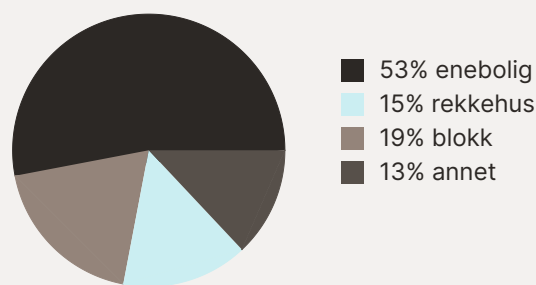
 Støynivået
Lite støynivå 95/100

 Gateparkering
Lett 91/100

Sport

-  Rasmussen gressbane 5 min 
Fotball 0.5 km
-  Prestrud kunstgressbane 7 min 
Ballspill, fotball 0.6 km
-  Espern express 12 min 
-  Ankerskogen treningscenter/svø... 6 min 

Boligmasse







«Kort avstand til flere velassorterte forretninger.»

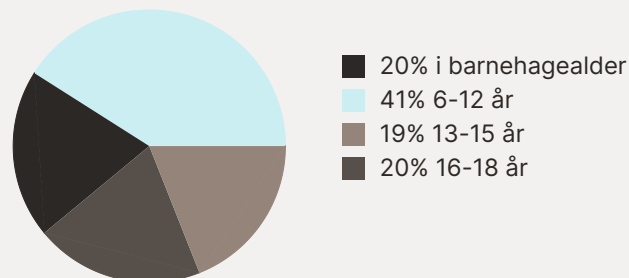
Sitat fra en lokalkjent



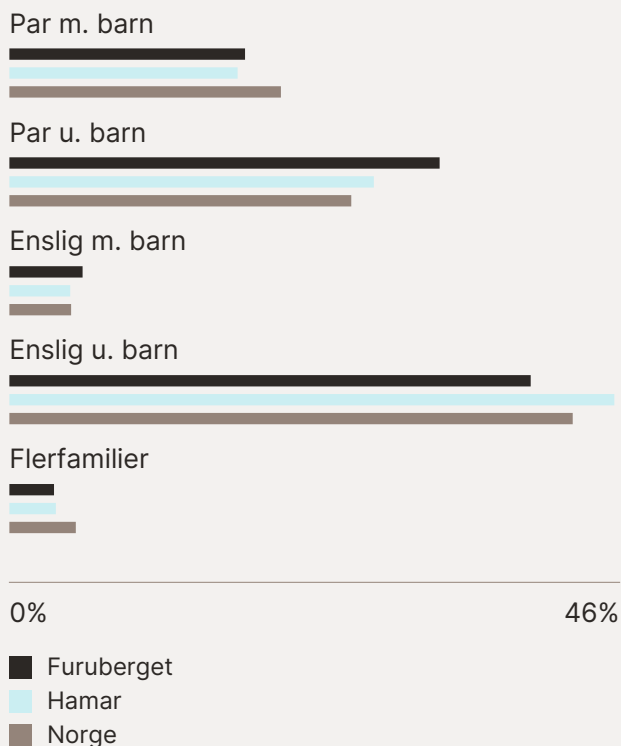
Varer/Tjenester

-  Storhamarsenteret 16 min 
-  Ditt apotek Storhamarsenteret 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

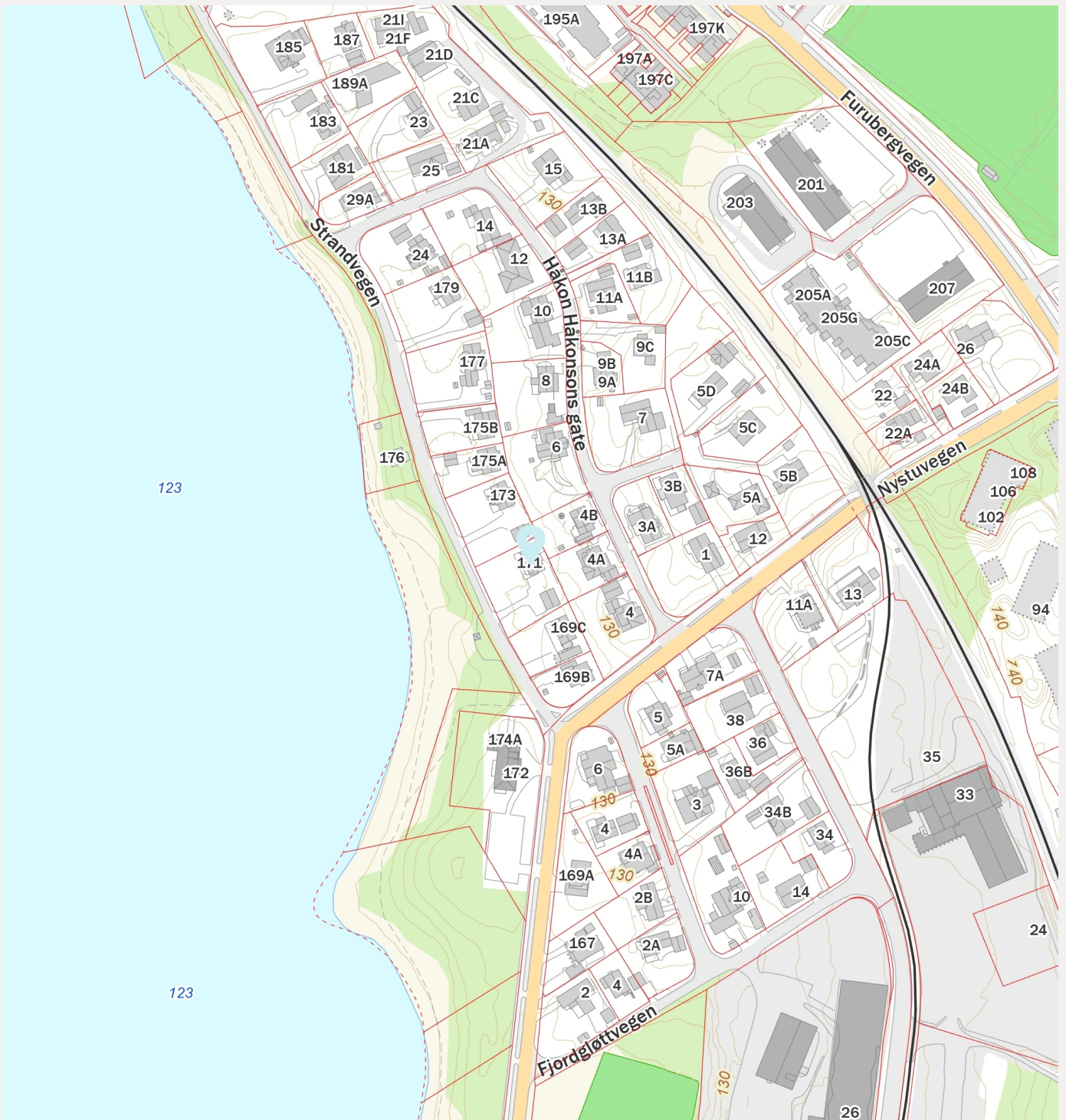
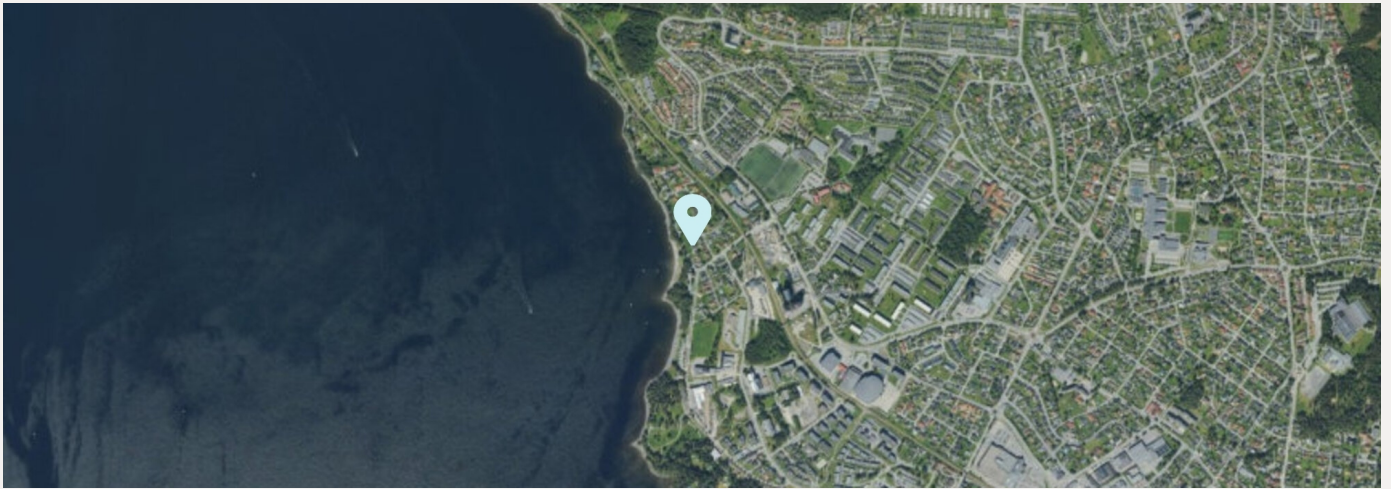


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Egenerklæring

Strandvegen 171, 2316 HAMAR

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strandvegen 171	Strandvegen 171	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2015

Informasjon om eksisterende husforsikring

Winterbergh AS-1N, 100188053

Informasjon om selger

Selger

Bjørnhaug, Bente

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra balkong over tilbygg inn stue. Feilen ble reparert i 2018 og veranda rehabilitert og bygget opp forskriftsmessig. Dokumentasjon foreligger. Utført av Anders Solvang, GL-bygg

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kledning og 2 vinduer på fasade vest, utenfor kjøkkendelen byttet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hedmark byggtjenester

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kledning og etterisolering Fasade sør. Inngangsparti og veranda over inngangsparti er fornyet.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?



Arnfinn Lien

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I forbindelse med flom fikk man grunnvanns-innsig i noen rom i kjeller.
Det er tidligere vært vann i kjeller i forbindelse med flommen i 1995 og i 2014 med overvann fra gata.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2015

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenert rundt hele huset

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn frenning

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye kurset til kjeller, garasje og elbil lader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elisenberg

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elanlegg til stue og kjøkken i forbindelse med totalrenovering av stue kjøkken

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elisenberg

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spyling og TVinspeksjon i forbindelse med overtaking av huset. Flagstad AS

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2015

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Grunnarbeid og VA-grøft ut til gata. (Bjørn Frenning) Rør og tilkoblinger fra hus til hovedledning (Arvid



Hanstad)

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Frenning og Arbid Hanstad

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

To nye varmpumper fra knevegg 2. etasje til tak i stue.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bekkevold

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er noen sprekker i grunnmur. Vi har hatt fagfolk på besøk som mente det ikke var grunn til å gjøre noen utbedringer

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 24.1.2 **Årstall**
2019
- 24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Totalrehabilitert kjøkken og stue Til opplysning, hentet fra tidligere salgsoppgave: Tidligere eiere har bygget ut huset mot vest (stue, veranda) Overbygget inngangsparti i hovedetasje. Delvis overbygget terrasse i loftplan med utgang fra bad i loftplan. Bad hovedplan og loftplan. Etterisolering (blåst inn). Nye overflater i alle rom i hovedplan.
- 24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hedmark Byggtjenester
- 24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

På grunn av lav beliggenhet er det mulig at store mengder regn kan gi vanninntrengning i kjeller. Avbøtende tiltak i 1999 (drenering med varmekabler på laveste punkt utenfor huset) og 2015: Asfalthump ved innkjøring på tomta. Ved store flommer kan kjeller være utsatt for vann.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

2015: Lagt varmekabler og fliser i gang i hovedplan (Hamar Flis og Bad)

2015: I forbindelse med drenering av huset ble det lagt isolasjon på utsiden av kjellervegg. (Bjørn Frenning). Puss av isolasjon ble utført av Vallset mur og puss i 2016.

2016: Nytt inngangstrapp og ny terrasse på vestsiden av huset. Utført av Høilund bygg

2016: Oppføring av dobbel garasje.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38251730

Egenerklærings skjema


Name

Bente Bjørnhaug

Date

2026-05-18

Identification

 Bente Bjørnhaug



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema


Signed by:


Bente Bjørnhaug


18/05-2026
22:59:57

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Strandvegen 171, 2316 HAMAR

 HAMAR kommune

gnr. 1, bnr. 2285

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 22732-1055

PropCloud ref nr: OH8537

Foretak: OBK Takst AS



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

OBK Takst AS

Taksering -Eiendom

Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no

455 04 110



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 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

BEBYGGELSEN:

Enebolig med BRA-i på 201 m² over en og en halv etasje og kjeller.

Stor terrasse med utsikt mot Mjøsa, og to balkonger.

Garasje med to biloppstillingsplasser og loft.

STANDARD:

Boligen er fra 1950 og tilbygd og modernisert i senere tid.

Normal standard, innholdsrik, og med god planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Varmepumper luft/luft. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og skrånende og opparbeidet med plen og beplantning.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringsstidspunktet. Stående utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

I hovedsak trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1999. To vinduer på kjøkken fra 2019.

Ytterdør: Profilert, malt og med glassfelt.

Malte balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.

Terasse i første etasje: Oppsatt på murte vanger av leca. En del har gulv med fliser og andre del har komposittgulv. Rekkverk og håndleder i treverk.

Balkong i andre etasje: Gulv i kompositt, rekkverk og håndleder i treverk.

Overbygget balkong i andre etasje: Konstruksjoner i treverk.

Utvendig trapp i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Eikestavsparkett. Laminat. Heltre. Fliser.

Vegger: Panel. Malte glatte flater.

Himling: Panel. Malte glatte flater.

Støpt gulv på grunnen.

Etaseskille i trebjelkelag.

Mursteinspipe.

Ildsted er montert.

Rom under terreng:

Gulv: Betong.

Vegger Betong/mur. Panel.

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.

Innvendige trapper i trekonstruksjoner.

Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Etasje 1 bad

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Dusjnise med glassbyggerstein.

Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.

Loftsetasje Bad

Vegger: Fliser.

Himling: Panel

Gulv: Vinylbelegg, med varme.

Plastsluk.

Mebran: Synlig vinylbelegg.

Innredning med profilerte fronter. Benkeplat i laminat. Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Speil med tilhørende belysning over. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med forheng.

Naturlig ventilasjon, ventil på vegg.

Vaskerom i kjeller

Vegger: Betong.

Himling: Betong.

Gulv: Betong.

Sluk ikke tilgjengelig (lokk sitter fast)

Dobbel vaskekum med blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilert fronter. Benkeplater i dekon.

Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integrert koketopp, to stekeovner, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.

Luft til luft varmpumper.

Panelovener.

Sentralstøvsuger.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder.

Støpt grunnmur/plate på mark. Grunnmur er utført i støpt betong.

Murt støttemur, utført med murte blokker og naturstein.

Tomten er flat og noe skrånet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

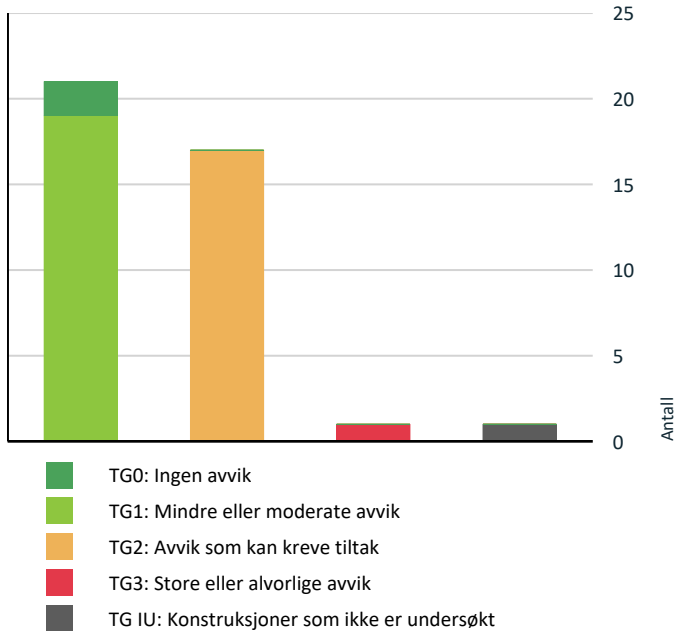
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger oprinnelige tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. Hovedsaklige endringer er I plan 1, her er kjøkken flyttet, og det er i dag et soverom. Veranda er utvidet. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Under befarings av eiendommen ble det utført scanning av boligen med 3D scanner. Ut fra denne er det produsert nye målsatte plantegninger med høy nøyaktighet, som stemmer med dagens bruk.

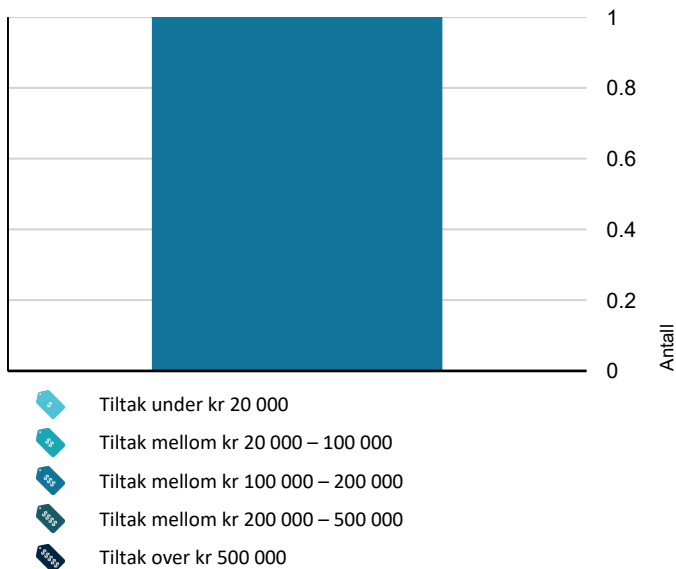
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)




Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Det er etterisolert noen vegger på bygget og skiftet de fleste vinduer.

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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Bygningen har normal standard ift. bruken på befaringsdagen. Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Moderniseringer/
oppgraderinger

Informasjon under gitt av eier

2015	Spyling og TV-inspeksjon av rør via luke i gulv- frem til hovedledning. Dokumjantsjon finnes. Utførende: Flagstad AS
2015	Grunnarbeid. VA-grøft ut til gata. Drenering rundt huset og grunnarbeid garasje. Isolering av kjellervegger utvendig. Utførende Bjørn Frenning.
2015	Rør og tilkoblinger fra hus til hovedledning. Utførende: Arvid Hanstad.
2015	Fliser og varmekabler i yttergang.
2016	Puss av isolasjon. Forskaling og støp av garasje.Muring og fundamentet til terrasse. Utførende: Vallsett mur og puss.
2016	Trapp inngangsparti. Terrasse. Vegg på terrasse. Utførende: Høilund bygg.
2016	Terassemarkise montert.
2016	Garasje satt opp.
2016	Strøm til garasje, samt utelys garasje og hus. Utførende: Faglært elektriker. I stor gra er det Elisenberg/Peder Elkjær/Hel som har utført elektrisk arbeide i huset. Samsvarserklæringer i boligmappa.
2018	Reparasjon av lekkasje i tak stue/under takveranda. Skiftet belegget over gang tak-veranda, samt bygget opp hele veranda på nytt. Isolert mot vest og mot nord. (Det var lekkasje med vann samme dag som overtaking i juni 2015. Det ble senere en større lekkasje med mange liter over få timer da snøen smeltet). Utbedering kr 155 000,- Utførende: GL-bygg.
2019	Totalrehabilitering av stue og kjøkken. Satt inn peis og varmepumper i tak (Bekkevold) Skiftet to vinduer på kjøkken, samme vegg fikk isolasjon og ny kledning. Utførende: Hedmark byggtjenester og elektriker Peter Elkjær.
2021	Montert ladestasjon for el-bil i garasje. Tilkoplet speil-lys på bad. Utførende: Elkjær-
2024	Skifte og etterisolere yttervegg mot sør+ ny veranda utenfor baderom 2. etasje. Utførende: Arnfinn Llen.
1999	Nye overflater i alle rom i hovedplan.Utbygging mot vest. Overbygget inngangsparti i hovedetasje. Delvid overbygget terrasse i loftsplan og takterrasse i loftplan. Bad hovedplan og loftplan. Etterisolering (blåst inn).

UTVENDIG

TE2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

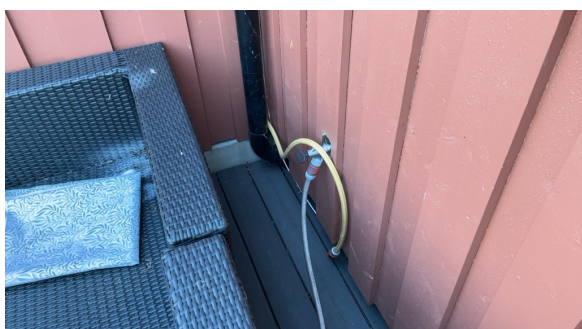
Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning. Vegger mot vest og nord i kjøkkendel er etterisolert i 2018. Hele sørveggen er etterisolert i 2024. Opplyst av eier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

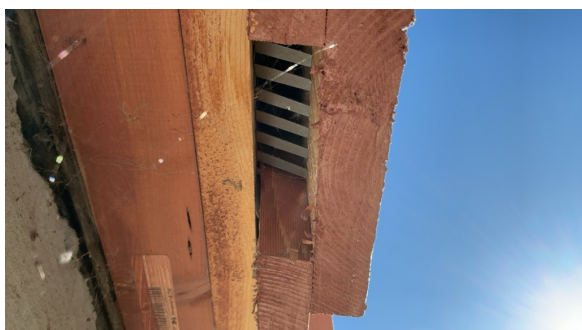
- Det er avvik:

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Lufting av deler av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Småsprekker nederst på kledning er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

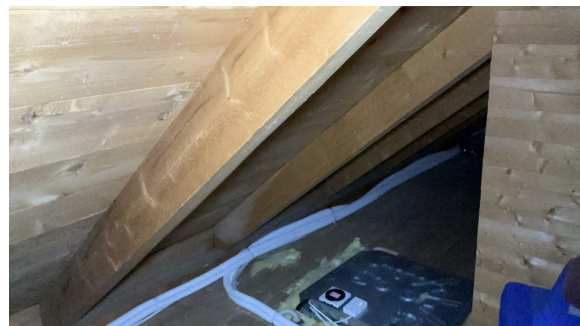
Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføringer, dette kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Ved fuktmålinger var dette tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert fuktmerker ved gjennomføringer rundt pipe. Kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

I hovedsak trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1999. To vinduer på kjøkken fra 2019.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør: Profilert, malt og med glassfelt.
Malte balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdører: Har slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

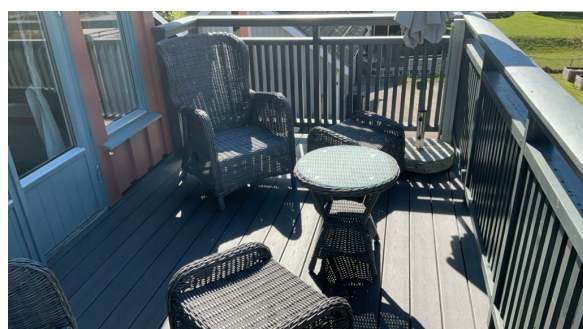
Terrasse i første etasje: Oppsatt på murte vanger av leca. En del har gulv med fliser og andre del har komposittgulv. Rekkverk og håndleder i treverk.

Balkong i andre etasje: Gulv i kompositt, rekkverk og håndleder i treverk.

Overbygget balkong i andre etasje: Konstruksjoner i treverk.

Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjoner.

Trapper som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert forskriftsmessig rekkverk eller håndløpere i trapper. Det mangler rekkverk på trapp, noe som er et avvik fra dagens sikkerhetskrav. Etter gjeldende forskrift (TEK17 §12-17) skal trapper med mer enn 0,5 m høydeforskjell ha forsvarlig rekkverk. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerhet.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

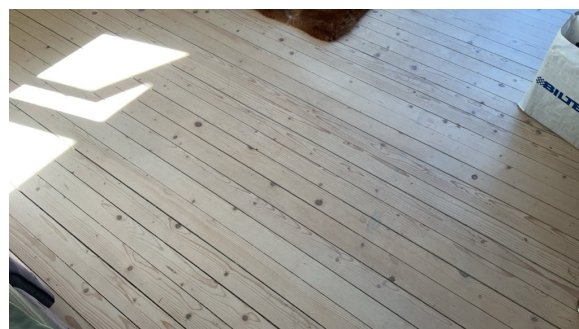
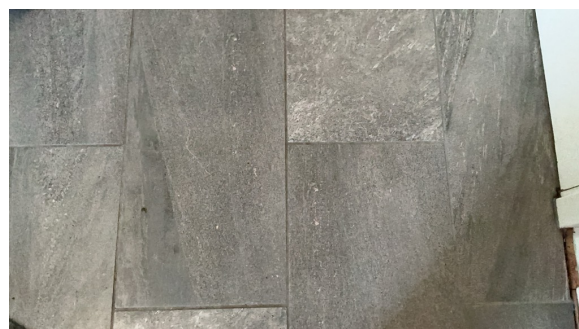
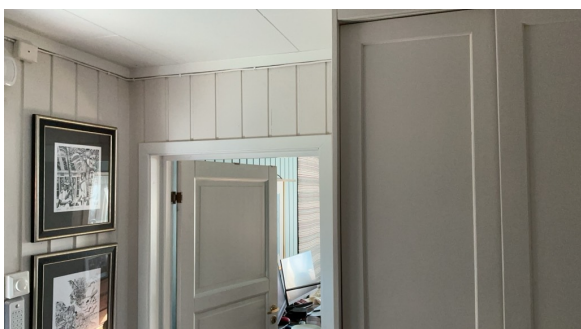
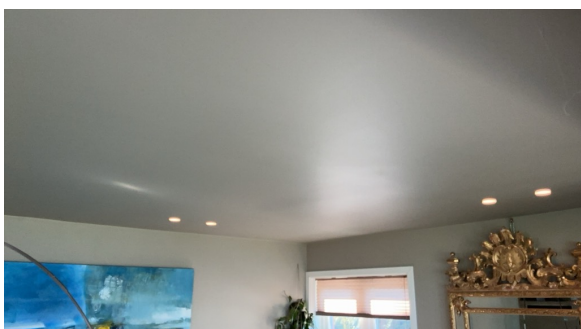
Beskrivelse

Gulv: Eikestavsparkett. Laminat. Heltre. Flis.

Vegger: Panel. Malte glatter flater.

Himling: Panel. Malte glatte flater.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen.
Etasjeskille i trebjelkelag.

Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Det er ikke funnet nevneverdige avvik, kun mindre høydeforskjeller på ca. 5-15mm. er registrert ved stikkprøvekontroll. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe.
Ildsted er montert.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulv: Betong.
Vegger Betong/mur. Panel.
Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Setningsskader ble registrert på grunnmur. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. Drenering er fornyet, dette vil med tiden ha positiv effekt på kjeller.

Tilstandsrapport



TG.2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpninger i rekkverk i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

TG.1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte profilerte innvendige dører. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Etasje 1 bad

Vegger: Flis.

Himling: Himlingsplater.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil med tilhørende belysning over. Gulvmontert toalett. Dusjnise med glassbyggerstein.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk registrerte bygningssakkyndig ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

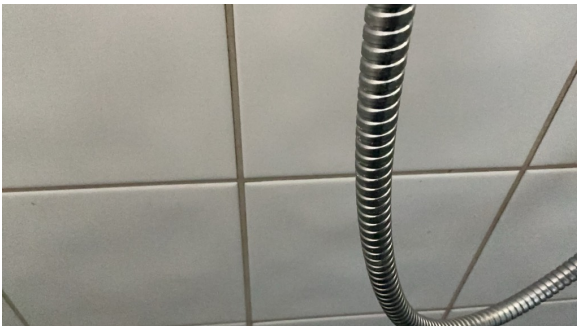
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Rommet har forventet levetid nært forestående. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på vegg anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Andre tiltak:

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Dusjnise med glassbyggerstein.

Tilstandsrapport

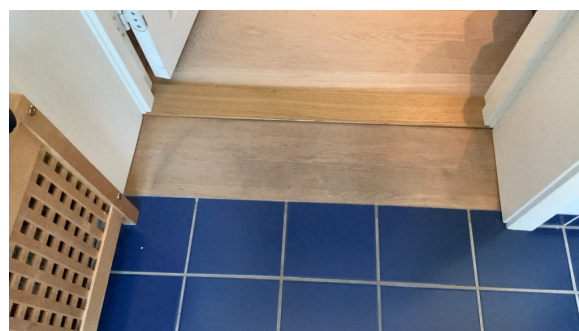


ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, ventil i himling. Tilluft i dør.



ETASJE 1 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk utført i kjeller i treverk under bad. Ingen unormale verdier målt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad

Vegger: Flis.

Himling: Panel

Gulv: Vinylbelegg, med varme.

Plastsluk.

Mebran: Synlig vinylbelegg.

Innredning med profilerte fronter. Benkeplat i laminat. Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Speil med tilhørende belysning over. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med forheng.

Naturlig ventilasjon, ventil på vegg. Ikke tilluft.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Panel Ved enkle fuktsøk registrerte bygningsesakkyndig ingen unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Rommet har forventet levetid nært forestående. Påkjenninger i form av vannsprut /dusjing direkte på vegg anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes. Rommet kan ha mange bruksår igjen, dette avhenger av bruken.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Vinylbelegg, med varme. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Fall forhold er målt og funnet tilfredsstillende. Forventet brukstid av rommet er nært forestående.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Mebran: Synlig vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

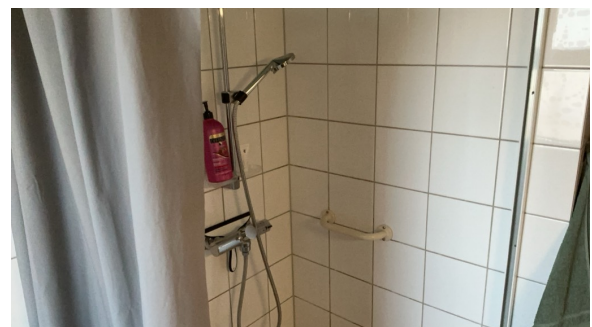
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Benkeplat i laminat. Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Speil med tilhørende belysning over. Gulvmontert toalett. Duschjørne med forheng.



LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon, ventil på vegg. Ikke tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.



LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller.

Vegger: Betong.

Himling: Betong.

Gulv: Betong.

Sluk ikke tilgjengelig (lokk sitter fast)

Dobbel vaskekum med blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering er basert på anbefalt brukstid/levetid og at våtrom av eldre årganger normalt ikke er bygget for dagens bruk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for våtrommet er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette må påregnes ut fra alder, påkjenning og bruk. Ved fortsatt bruk anbefales tett kabinett for å hindre påkjenninger i form av vann/fukt direkte på konstruksjonene. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilert fronter. Benkeplater i dekon. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integrrert koketopp, 2 stekeovner, oppvaskmaskin og kjølfrys.

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer eller ved aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstillende kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter. Bereider er plassert i kjeller.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumper.
Panelovner.
Sentralstøvsuger.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller.

Det elektriske anlegget er ikke bygningsakkyndige kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1999

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

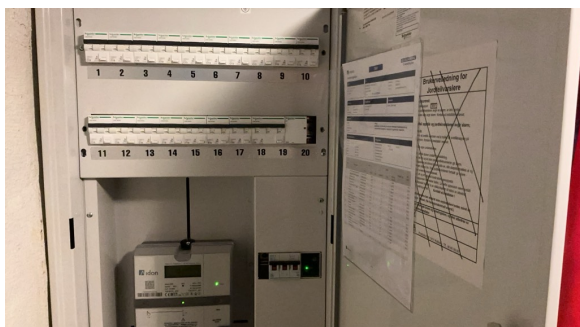
Nei

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da dette vil avhenge av individuelle behov og bruksmønster i boligen.

Punkt 1–7 i rapporten er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Bygningssakkyndig er ikke el-fagmann, og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Det må påregnes at det kan forekomme avvik som ikke fremkommer i denne rapporten, selv om det ikke er observert eller kommentert her. Kostnader til retting kan påregnes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd, og det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten. Grunnforholdene er derfor ikke kjent. Det foreligger ingen opplysninger om grunnens beskaffenhet, bæreevne eller drenerende evne.

Byggegrunn vurderes ikke visuelt tilgjengelig, og tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Eventuelle setninger eller bevegelser i konstruksjonen bør følges opp dersom det observeres endringer over tid.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder.

Fuksikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur/plate på mark. Grunnmur er utført i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

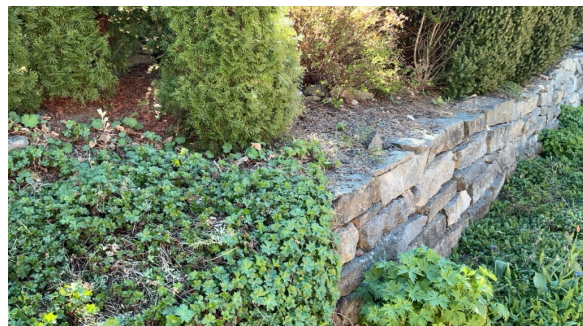


TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Murt støttemur, utført med murte blokker og naturstein.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og noe skrånet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

det er rist foran kjeller som skal ta unna overflatevann

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapillærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er lagt nye vann og avløpsledninger ut til gate i 2015. Opplyst av eier. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

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

Dette punkt 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon: Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave radon verdier i følge aktsomhetskart kart til NGU. Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen, eller om bygningen er utført med radonsperre. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Flom: Eiendommen ligger svært nær Mjøsa, men ligger normalt utenfor NVEs registrerte flomsone. Det betyr at eiendommen ikke er i rød eller blå flomsone etter dagens offisielle kartlegging. Samtidig kan ekstremvær og høy vannstand i Mjøsa gi lokal risiko for vanninntrenging i lavtliggende områder langs strandsonen.

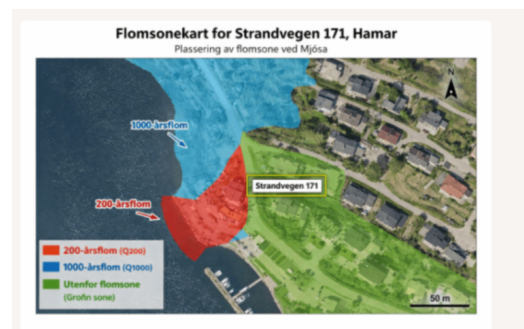
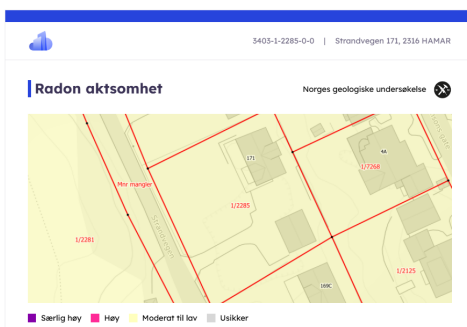
Eier opplyser i egenerklæring at ved store mengder regn kan det gi vanninntrenging i kjeller. Avbøtende tiltak er gjort. Drenering med varmekabel (1999) og asfalthump ved innkjøring (2015).

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Opplyst på befaringdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Garasjen har normal "garasjestandard".

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes.

Beskrivelse

Garasje oppsatt på Støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i leca og trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. 2 Leddporter. Inngangsdør i treverk. Garasjen har loftsetasje med god plass til lagring. Garasje er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

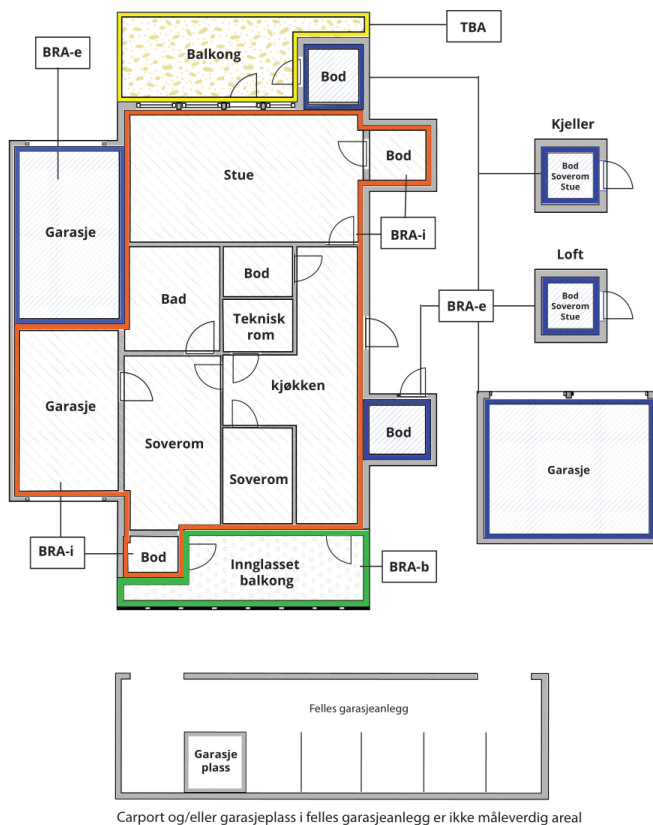
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	85			85	40		85
Loftsetasje	46			46	12	21	67
Kjeller	70	15		85			85
SUM	201	15			52	21	237
SUM BRA	216						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, soverom, trapperom, kjøkken, stue, bad		
Loftsetasje	Bad, trapperom, gang, soverom, soverom 2, kott, kott 2, kott 3		
Kjeller	Garasje 2, bod, trapperom, vaskerom, gang, bod 2, bod 3, teknisk rom	Garasje	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,22 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,36 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 2,11m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger opprinnelige tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. Hovedsaklige endringer er i plan 1, her er kjøkken flyttet, og det er i dag et soverom. Veranda er utvidet. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Under befaring av eiendommen ble det utført scanning av boligen med 3D scanner. Ut fra denne er det produsert nye målsatte plantegninger med høy nøyaktighet, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		46		46			46

Loft						34	34
SUM		46				34	80
SUM BRA	46						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Bente Bjørnhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	2285		0	1282.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandvegen 171

Hjemmelshaver

Bjørnhaug Bente, Johnson Kari Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger helt nede ved Mjøsa, i området Furuberget/Bekkelaget, sørvest for Hamar sentrum. Svært kort avstand til strandsonen og turstier. Ca. 5 minutter med bil til Hamar sentrum med de fasiliteter som finnes der. Etablert og rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk.

Blanding av eneboliger, småhus og noen leilighetsbygg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Hamar kommune kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Flat og skrånende.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen .	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk. Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksjonen om Boligsalgsrapportering.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	
2	26.05.2026	
3	26.05.2026	
4	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekviert/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekviert/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll. GYLDIGHET: Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke fremkommer i rapporten.



Adresse

Strandvegen 171, 2316 HAMAR

Dato for energimerking

14.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-296031

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13795894

Gårdsnummer

1

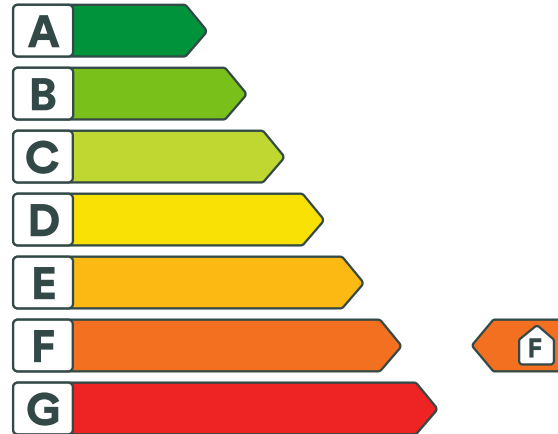
Bruksnummer

2285

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1950

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

201,0 m²

Oppvarmet bruksareal

132,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

353,61 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

429,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

56 744 kWh



Strandvegen 171, 2316 HAMAR



Detaljering

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



Strandvegen 171, 2316 HAMAR



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: 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 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for 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.

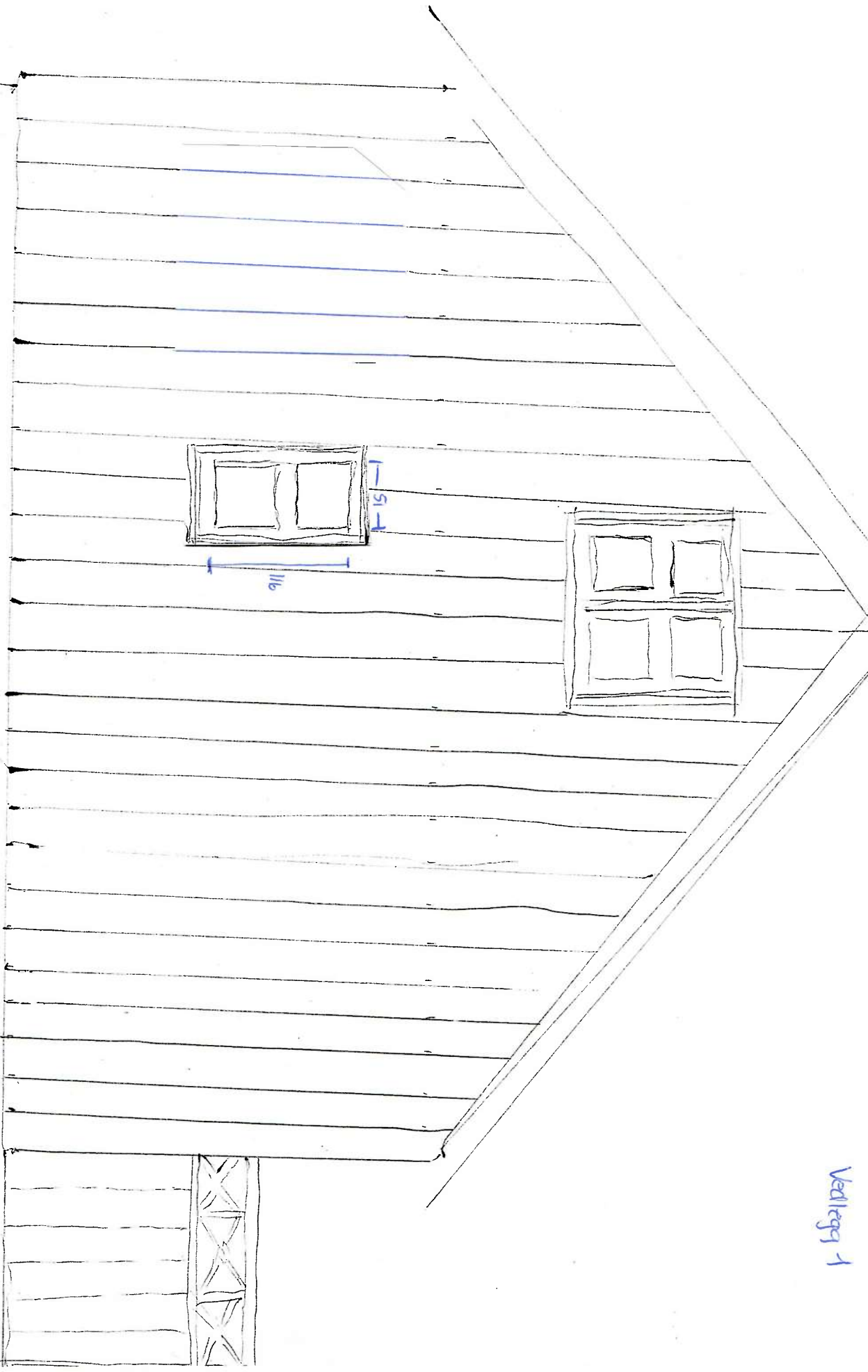
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

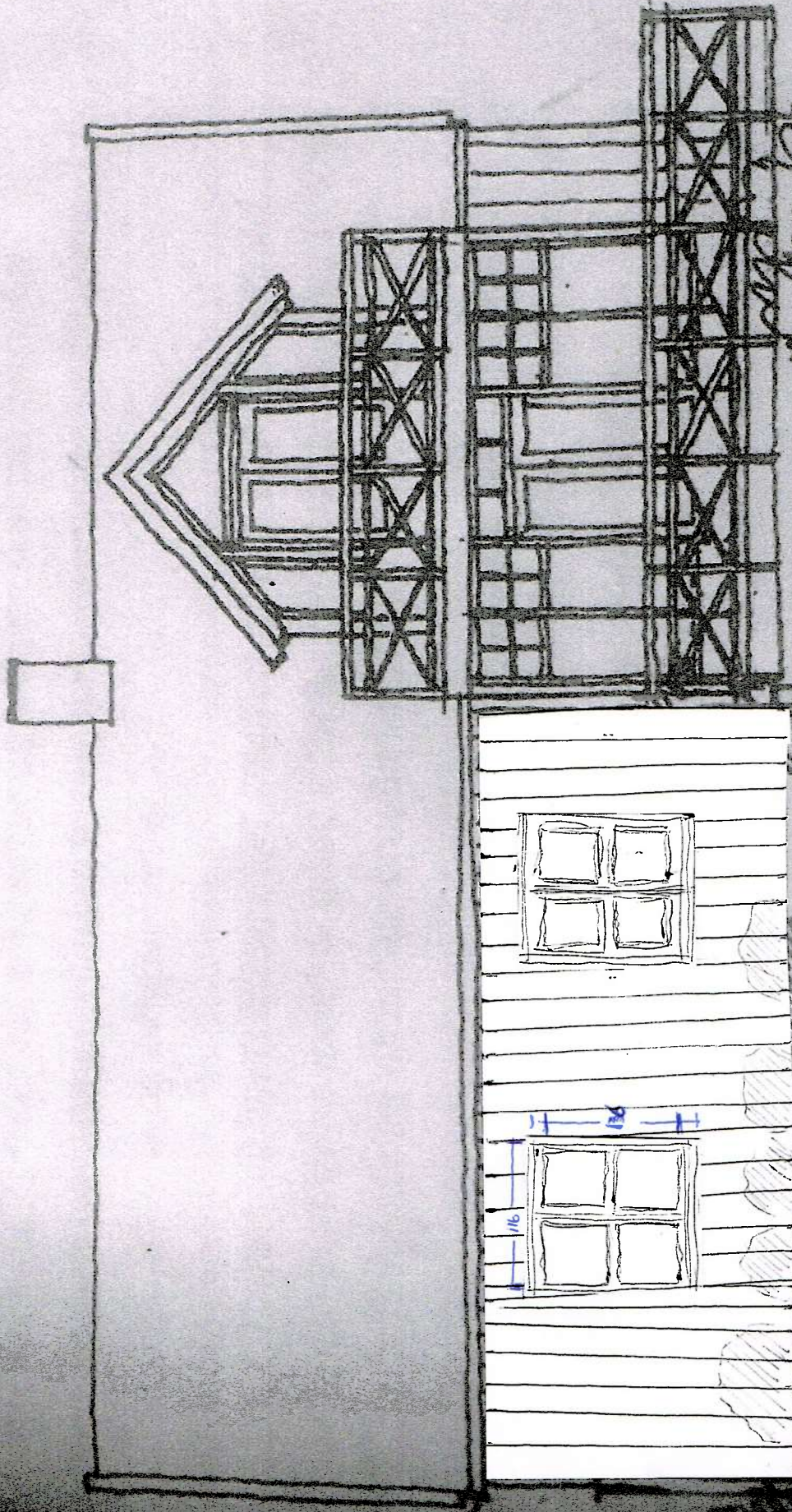
<https://www.enova.no>



FASADE MOT NORD

M. H. v. ...

Vedlegg 2



Handwritten notes in Norwegian, including the word "Kjøkken" (Kitchen) and other illegible text.

PASADÉ MOT VEST

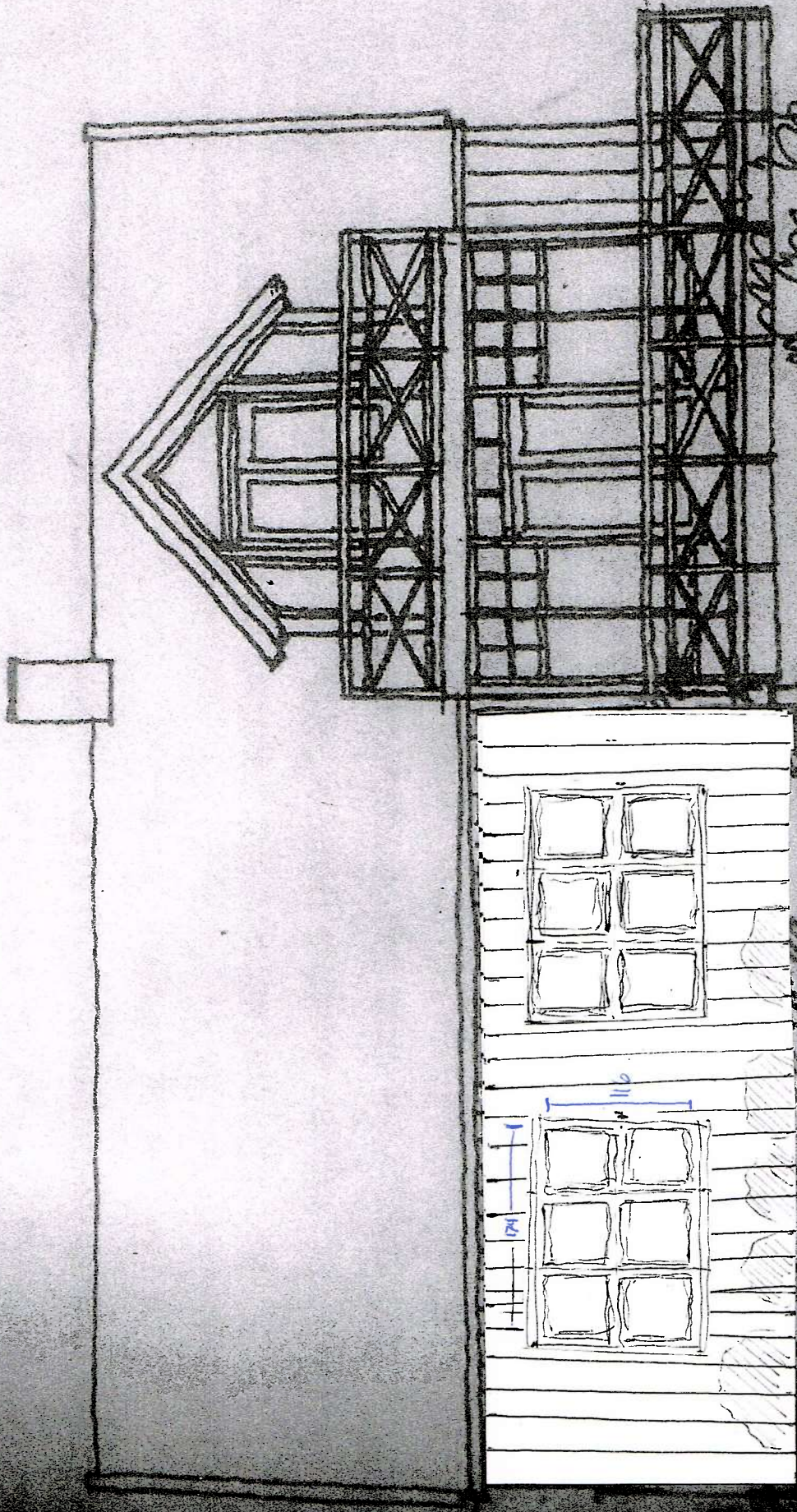
Vedlegg 3



~~Handwritten text, possibly a name or address, written vertically on the right side of the drawing.~~

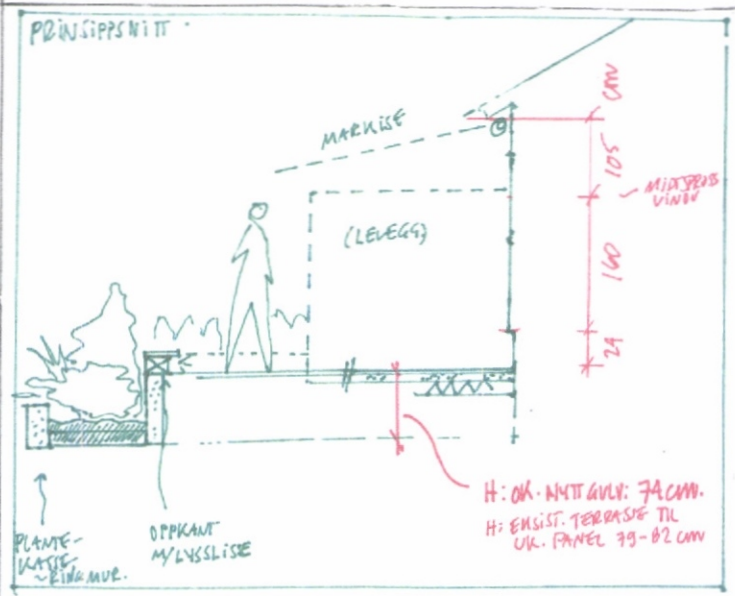
FASADE MOT NORD

Vedlegg 4



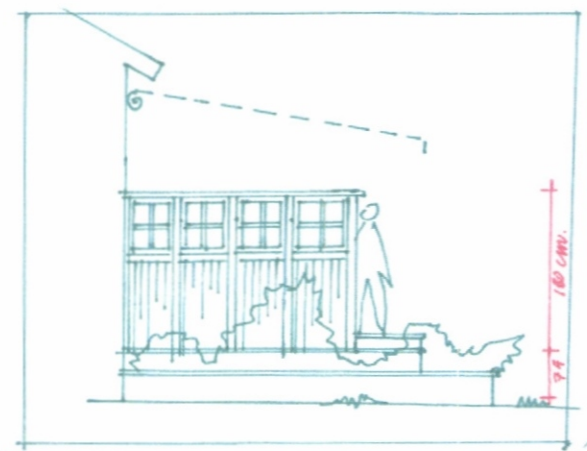
Fasade mot vest

FASADE MOT VEST



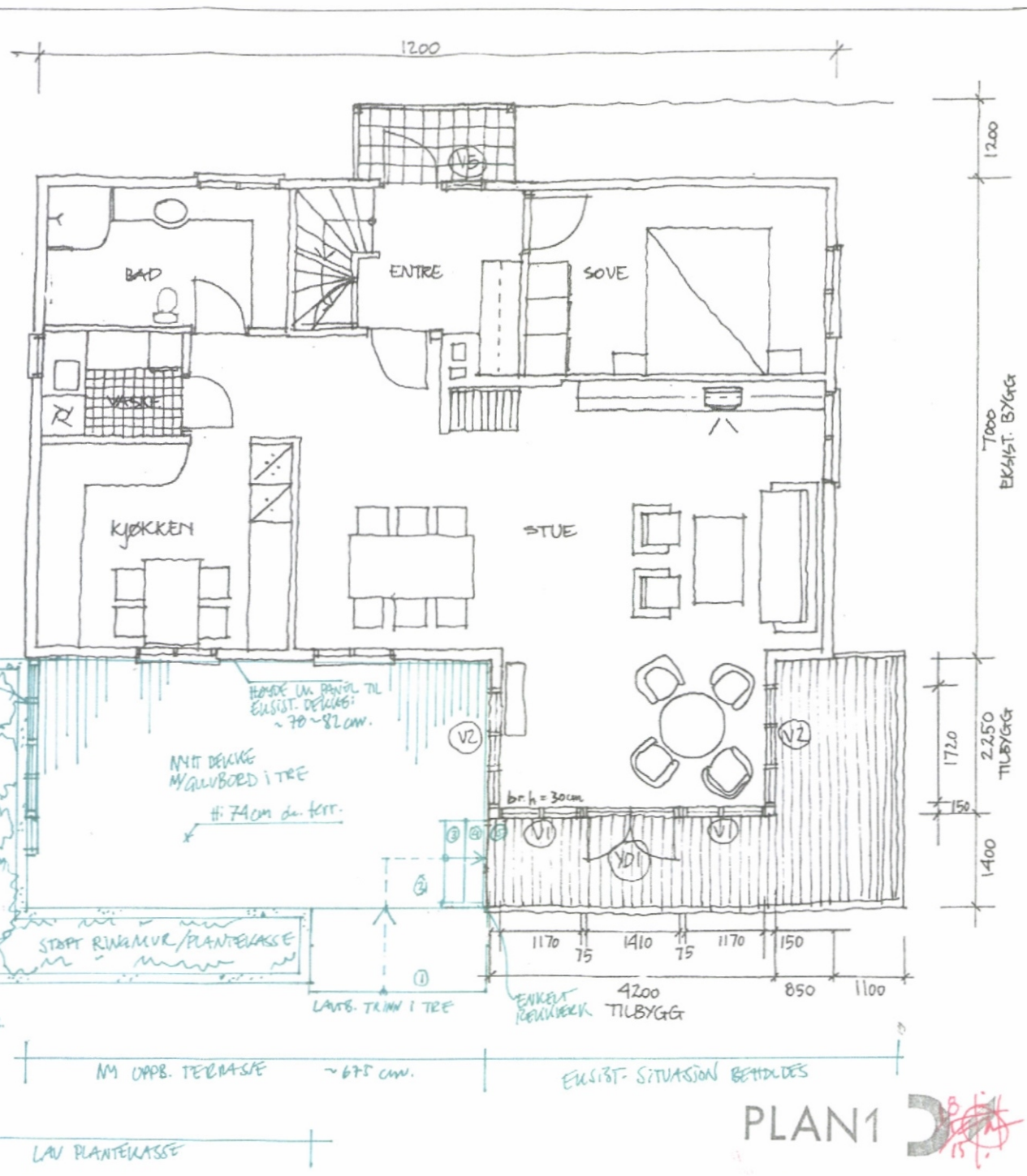
H: OK - NYTT AVLØ: 74 CM.
 H: EKSIST. TERRASSE TIL UK. PANEI 39-82 CM

NY LEVEGG I FLUKT MED HØRDE MIDTSPESS I VINDUET.
 LEVEGG AV LÅKS NY SANDRIST MONSTER.



PRINSIPP OPPREIS UTFORMING LEVEGG I TREVERK OG GLASS.

OK - RINGMUR KAN AVSLUTES NY LYS SKUTEN.



1000 EKSIST. BYGG

2250 TILBYGG

1400



02 A 3 1 / 106381 Geometric 16/1451-1

PLAN 1



E-6

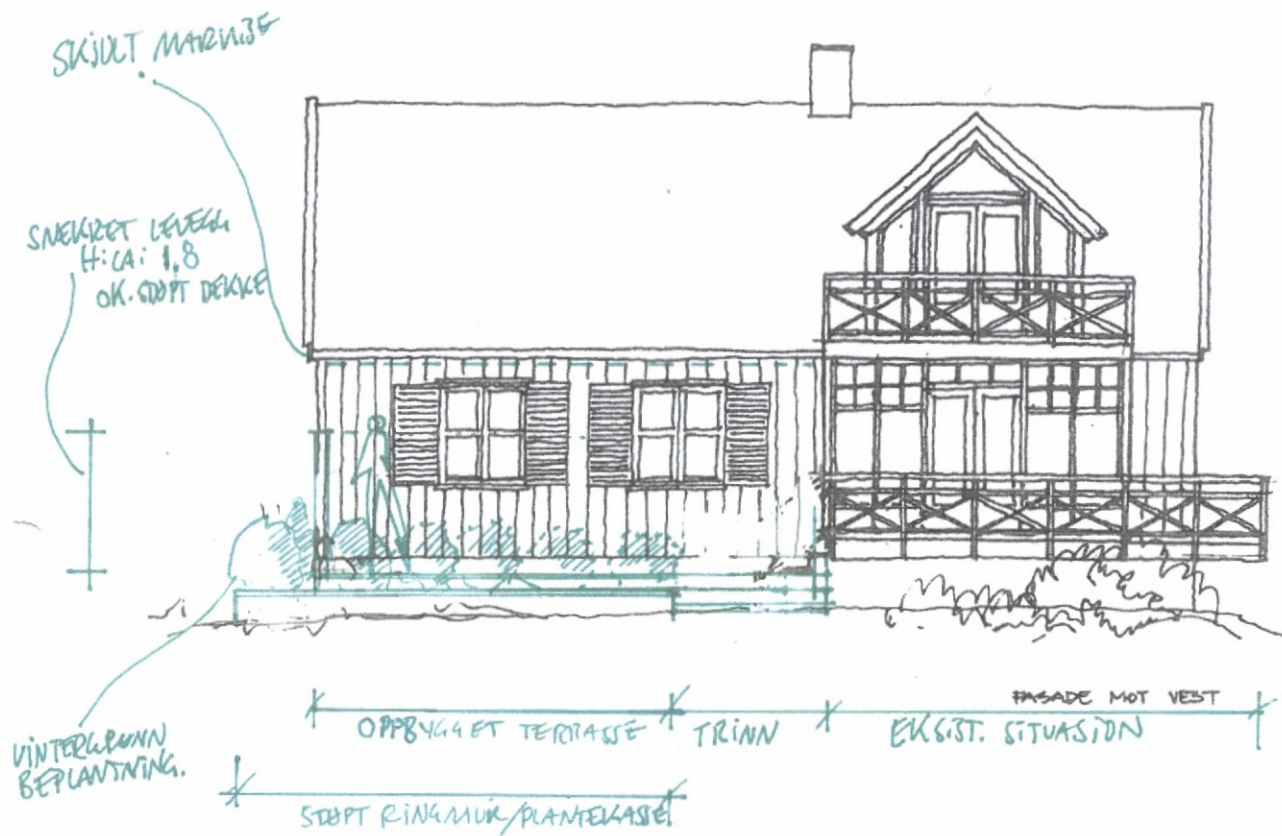
OPPRISS FASADE



02 A 3 0 / 106380

Geometikk

16/1451-1

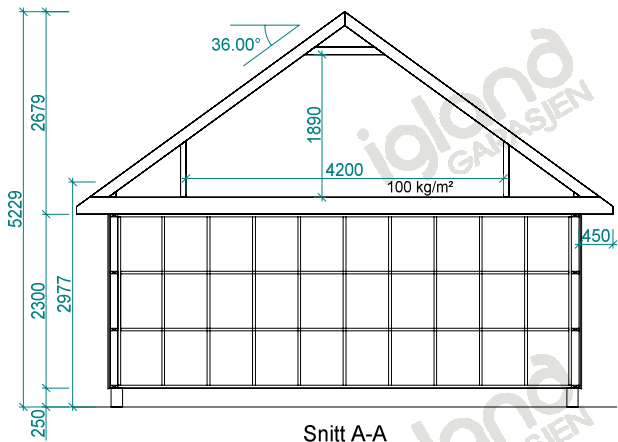


- H: EKSIST DEKKE/GUNN TIL UK. FASADEPANEL 82 CM.
- H: NYTT STØPT DEKKE FRA EKSIST. DEKKE: ~74 CM.
- AVTRAPPING FRA NYTT STØPT DEKKE MED MUKT PLANEVASSJE

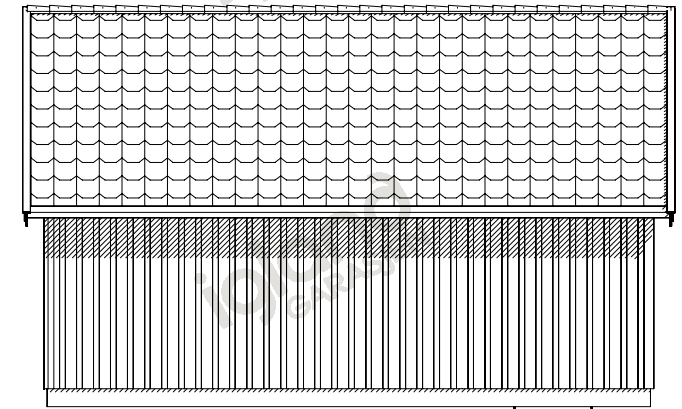
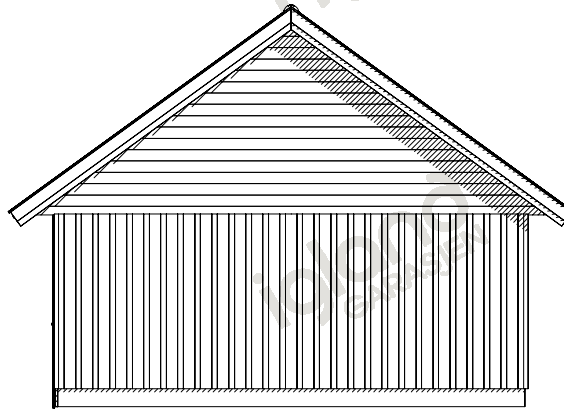
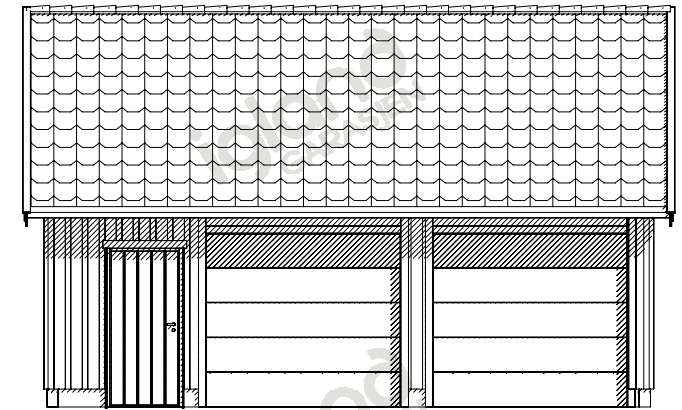
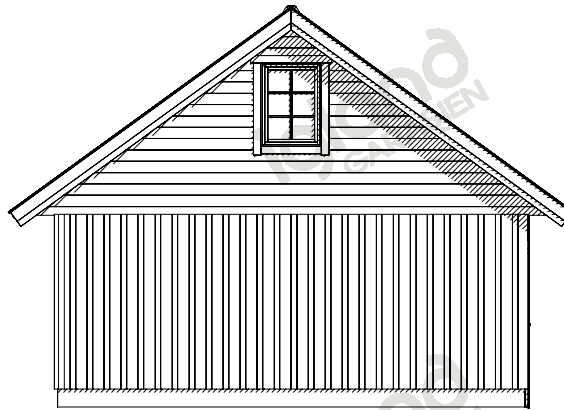
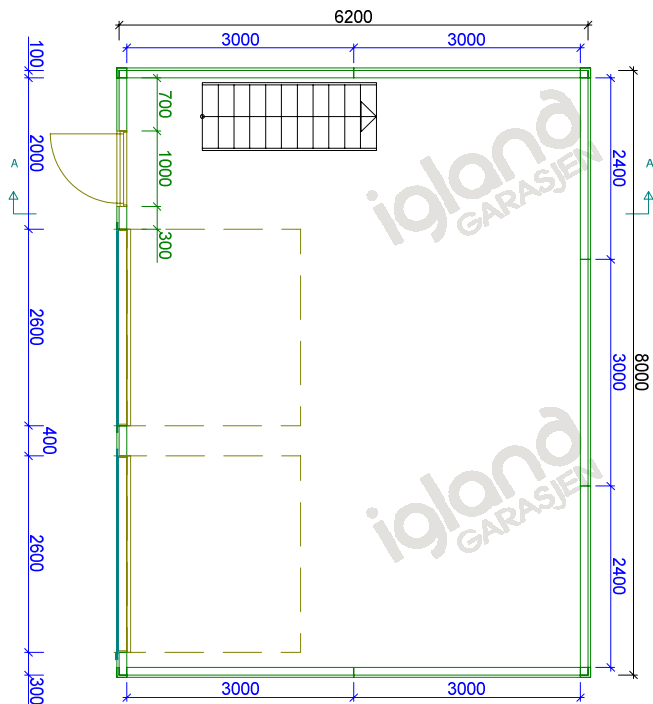
PLAN1



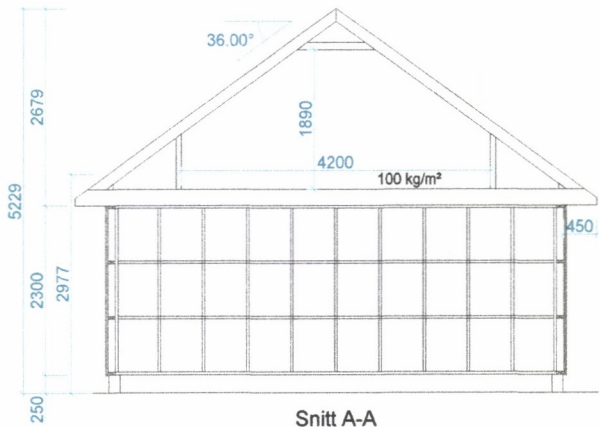
02
11
11
15



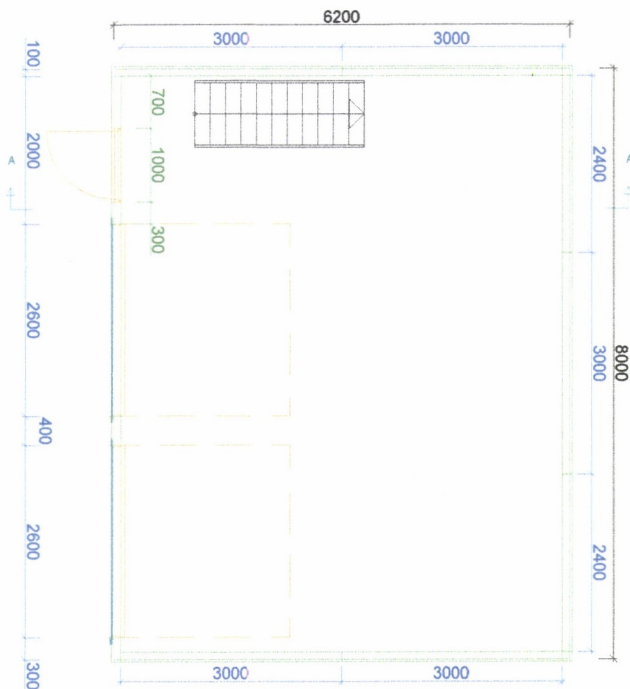
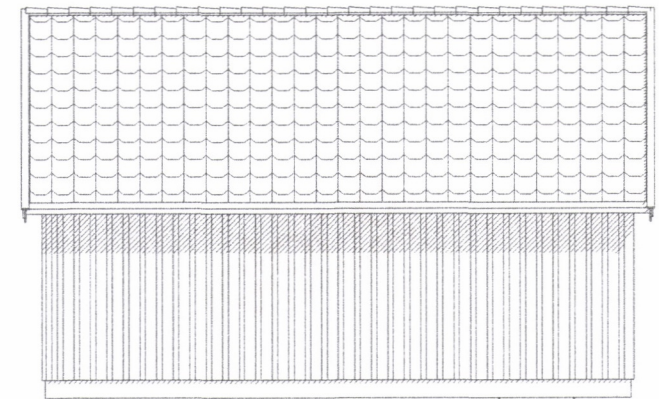
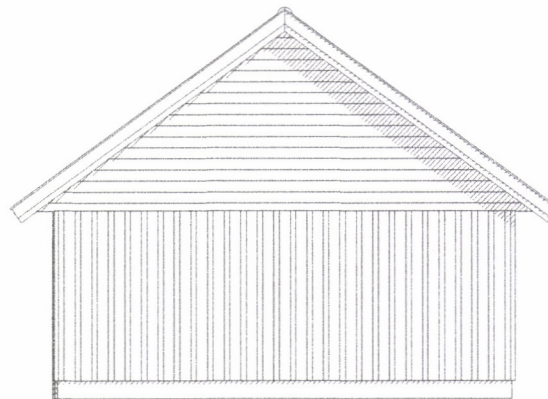
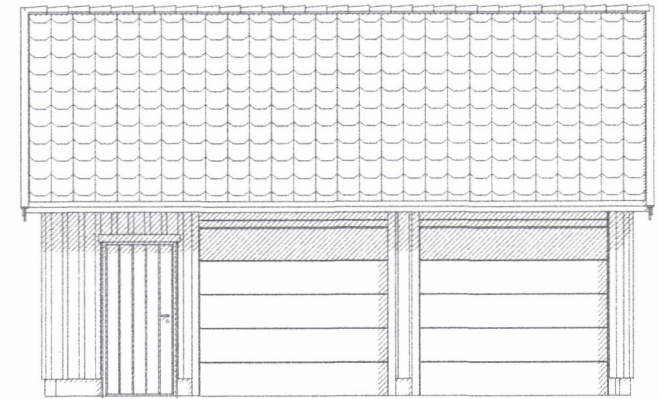
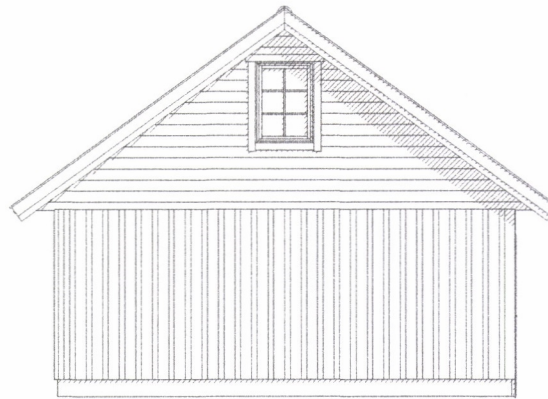
Snitt A-A



		Tiltakshaver: Bjørn Pedersen	
		Kundenr: 793248	Konstr/tegnet: Maria
BYA= 49,6	BRA= 46,8	Ordrenr/tilbudsnr: 107205	Takvinkel: 36°
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100	Modell: Hushovd
		Tegningsnr: el-11512	Dato: 19.08.15
Tegningen er IglandGarasjen AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.			Tlf :37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no



Snitt A-A



0 2 4 i D / 99157
15/5169-3

Geometikk

		Tiltakshaver: Bjørn Pedersen	
		Kundenr: 793248	Konstr/tegnet: Maria
BYA= 49,6	BRA= 46,8	Ordrenr/tilbudsnr: 107205	Takvinkel: 36°
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100	Modell: Hushovd
		Tegningsnr: el-11512	Dato: 19.08.15
Tegningen er IglandGarasjen AS' s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.			Tlf :37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no

E-3



eksisterende
terreng



560
mm

Nytt
terreng



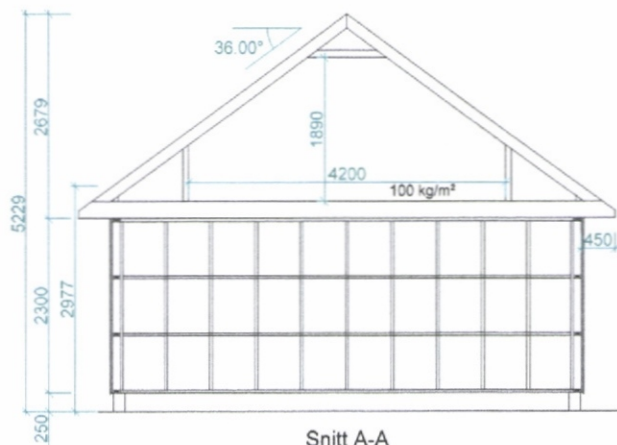
0 2 4 i E / 99158
15/5169-3

Geometikk

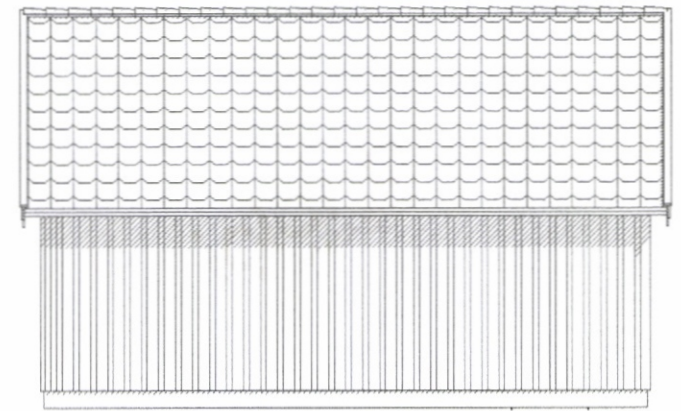
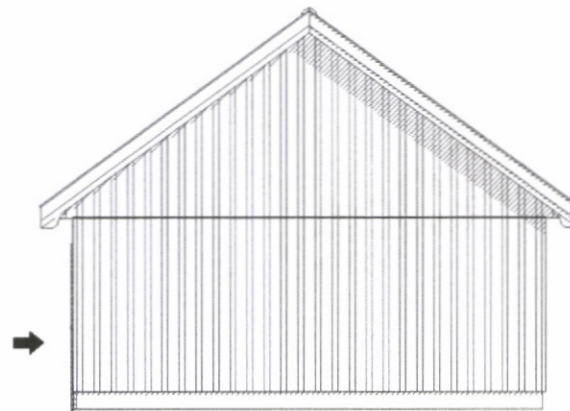
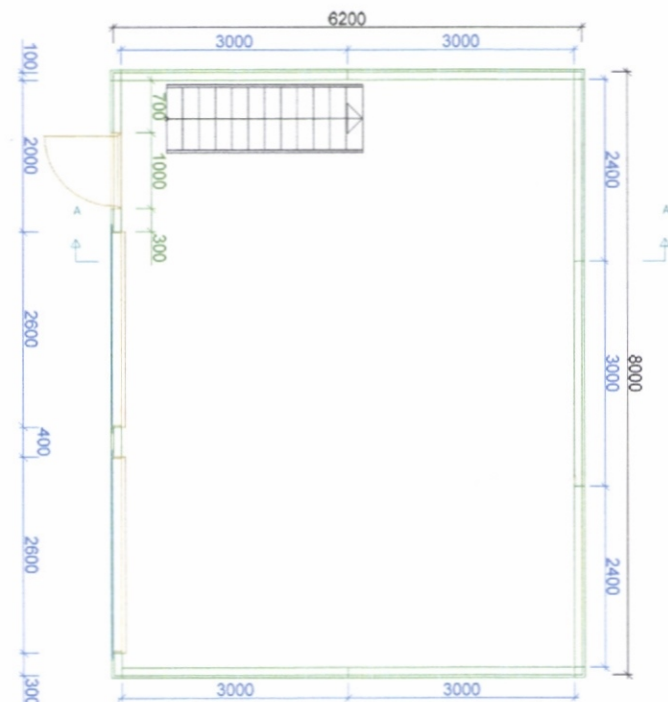
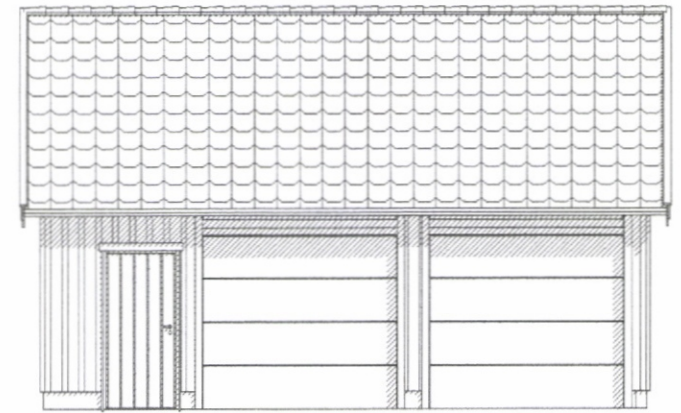


Terrengprofil		Tiltakshaver: Bjørn Pedersen		
		Kundenr:	Konstr/tegnet:	
BYA= 49,6	BRA= 46,8	Ordrenr/tilbudnr:	Takvinkel: 36°	Dato:
Gnr:	Bnr:	Modell:	Tegningsnr:	

9-9



Snitt A-A



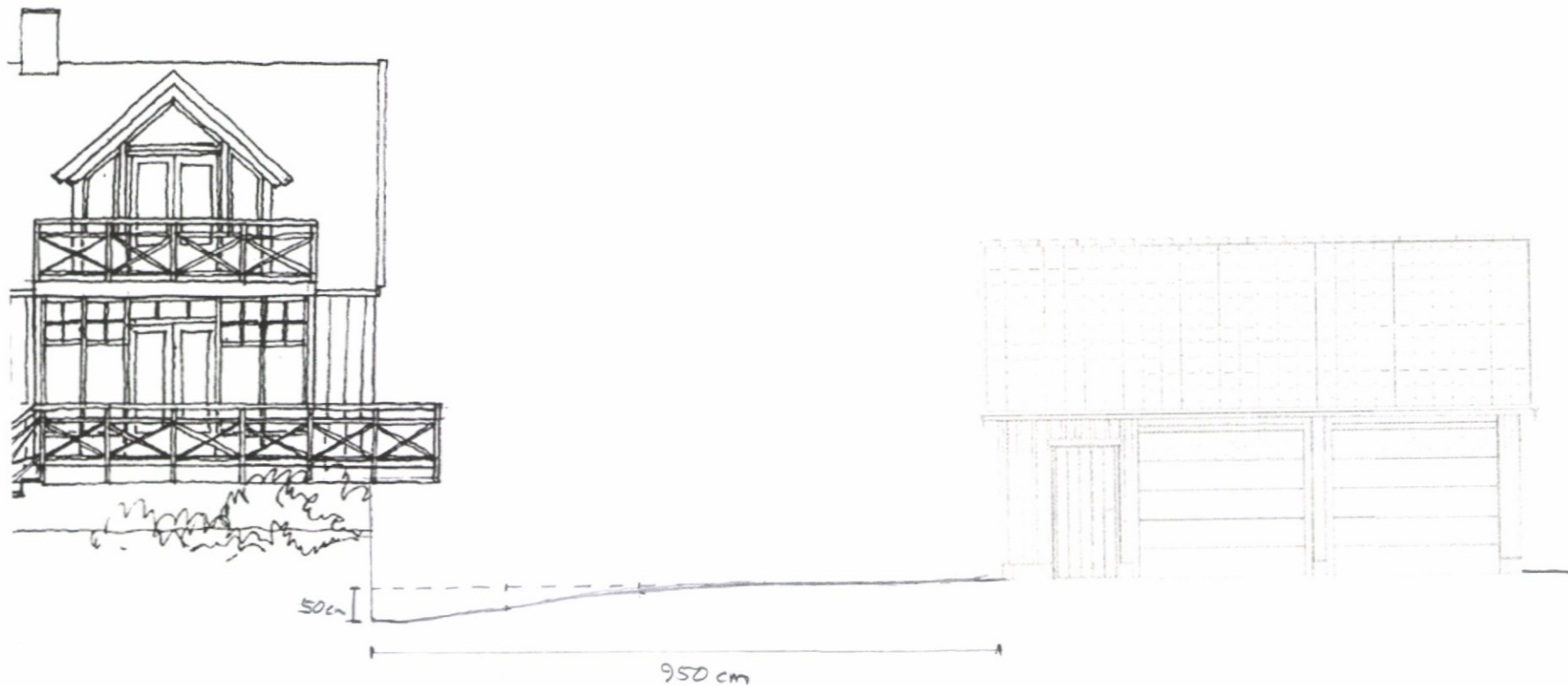
0 2 6 V Y / 102238

Geometric

15/5169-6

		Tiltakshaver: Bjørn Pedersen	
		Kundenr.: 793248	Konstr/tegn.: Lone
BYA= 49,6	BRA= 46,8	Ordrenr/tilbudsnr.: 107205	Takvinkel: 36°
Gnr.	Bnr.	Målestokk: 1:100	Modell: Hushovd
		Tegningsnr.: el-11512	Dato: 28.10.15
Tegningen er IglandGarasjen AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan ellers fremføres.			Tlf :37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no

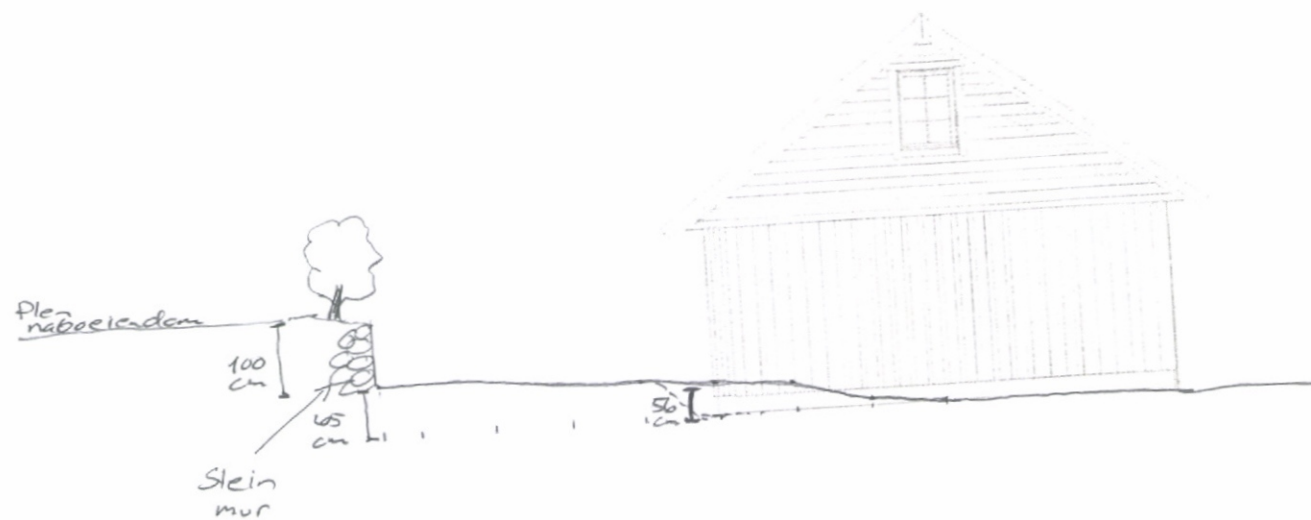
M
1
5



0 2 6 V Z / 102239
15/5169-6

Geometrix

Tverrsnitt
Midt på bredderetning
1:100



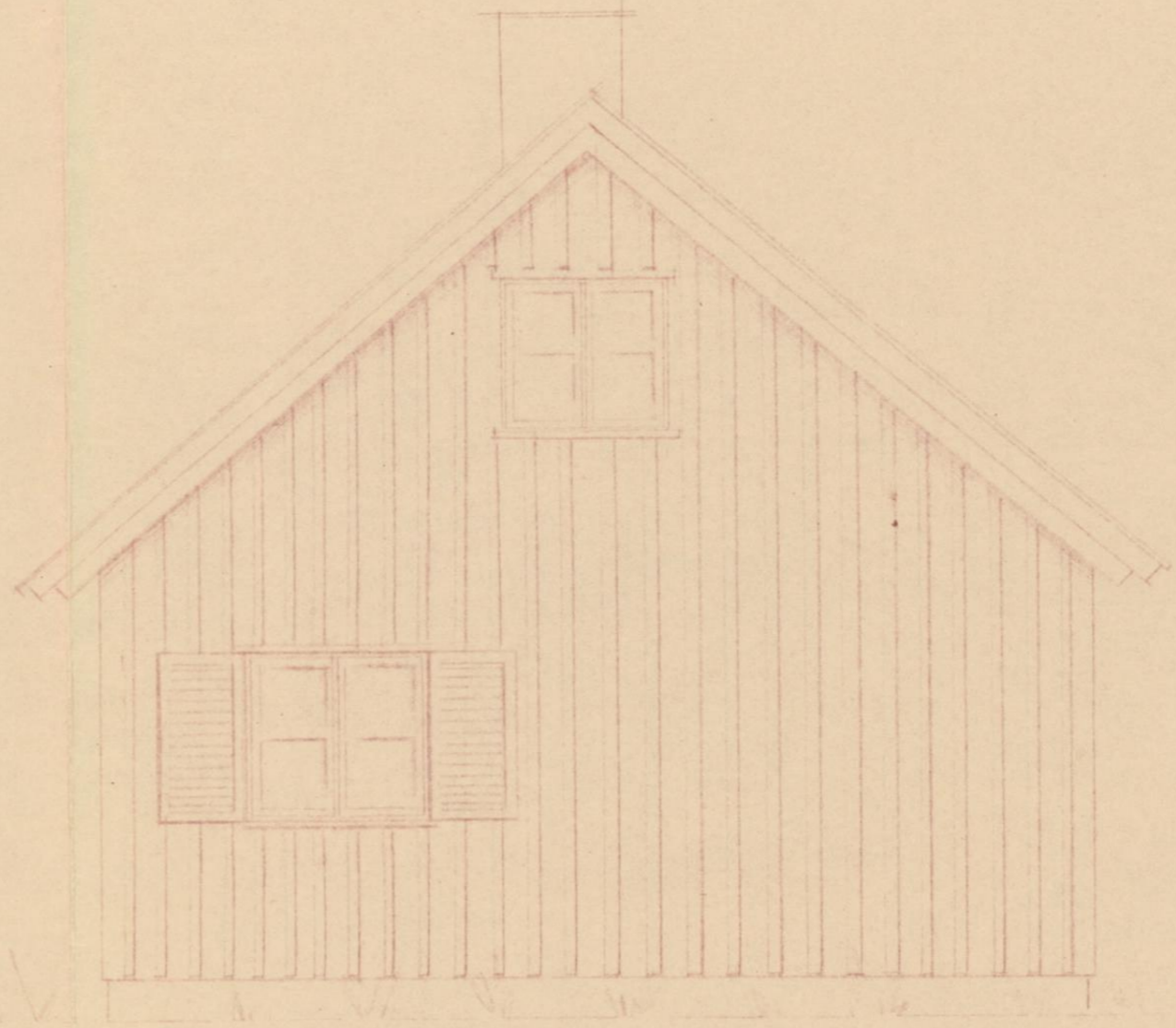
026W0102240
15/5169-6

Geometrisk

Tverrsnitt
midt på lengdretning
1:100



FASADE MOT SYD -



FASADE MOT NORD.

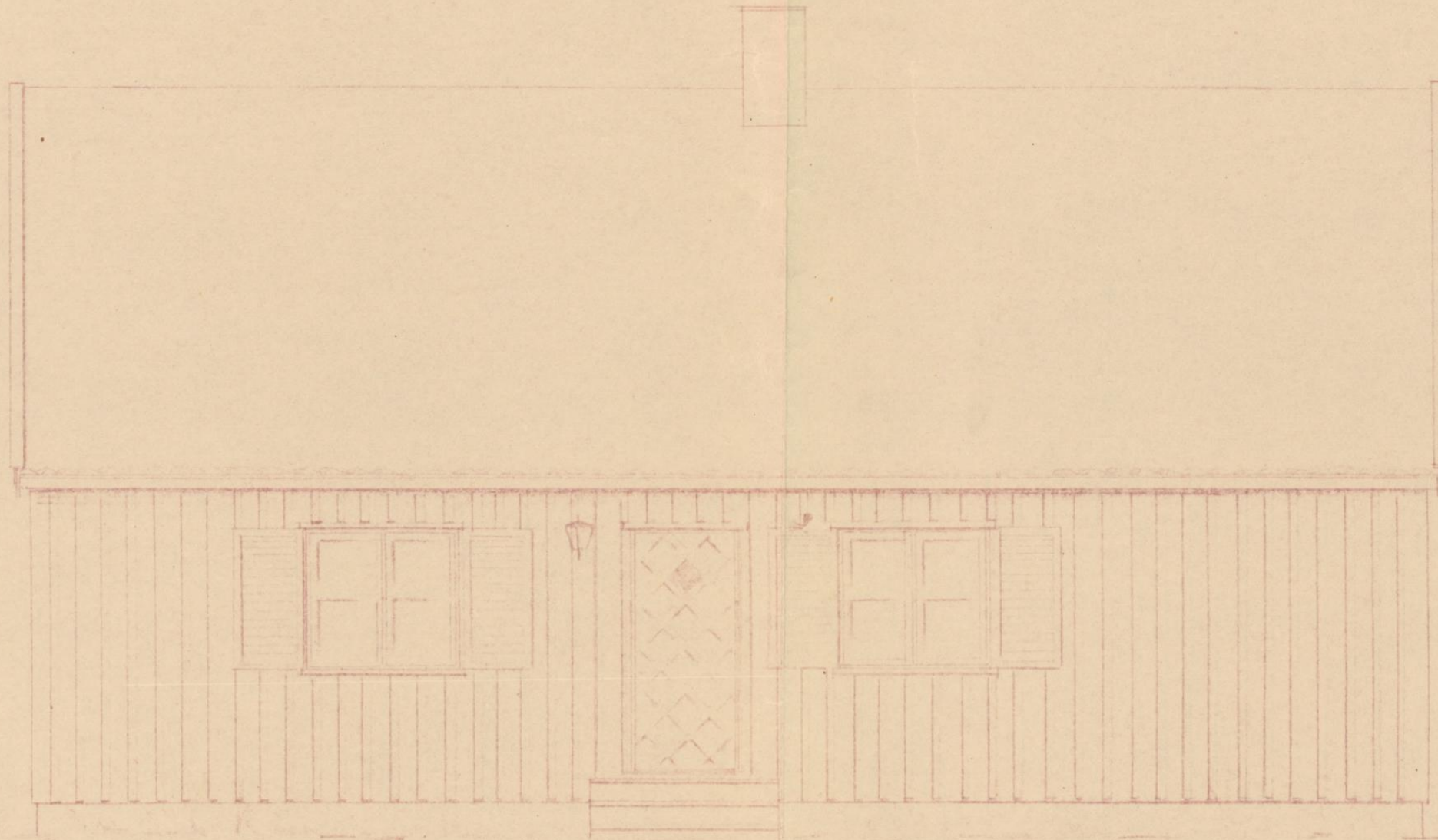
MÅL 1:50

Mamar bygningsråd J. nr. 22/149.

INEBOLIG 84m² - 1/2 ETASJE TYPE 2
TRÆ

HANDE DEN 23-3-1949

CH. LINOMAN ARKITEKT. M-N-9-L-



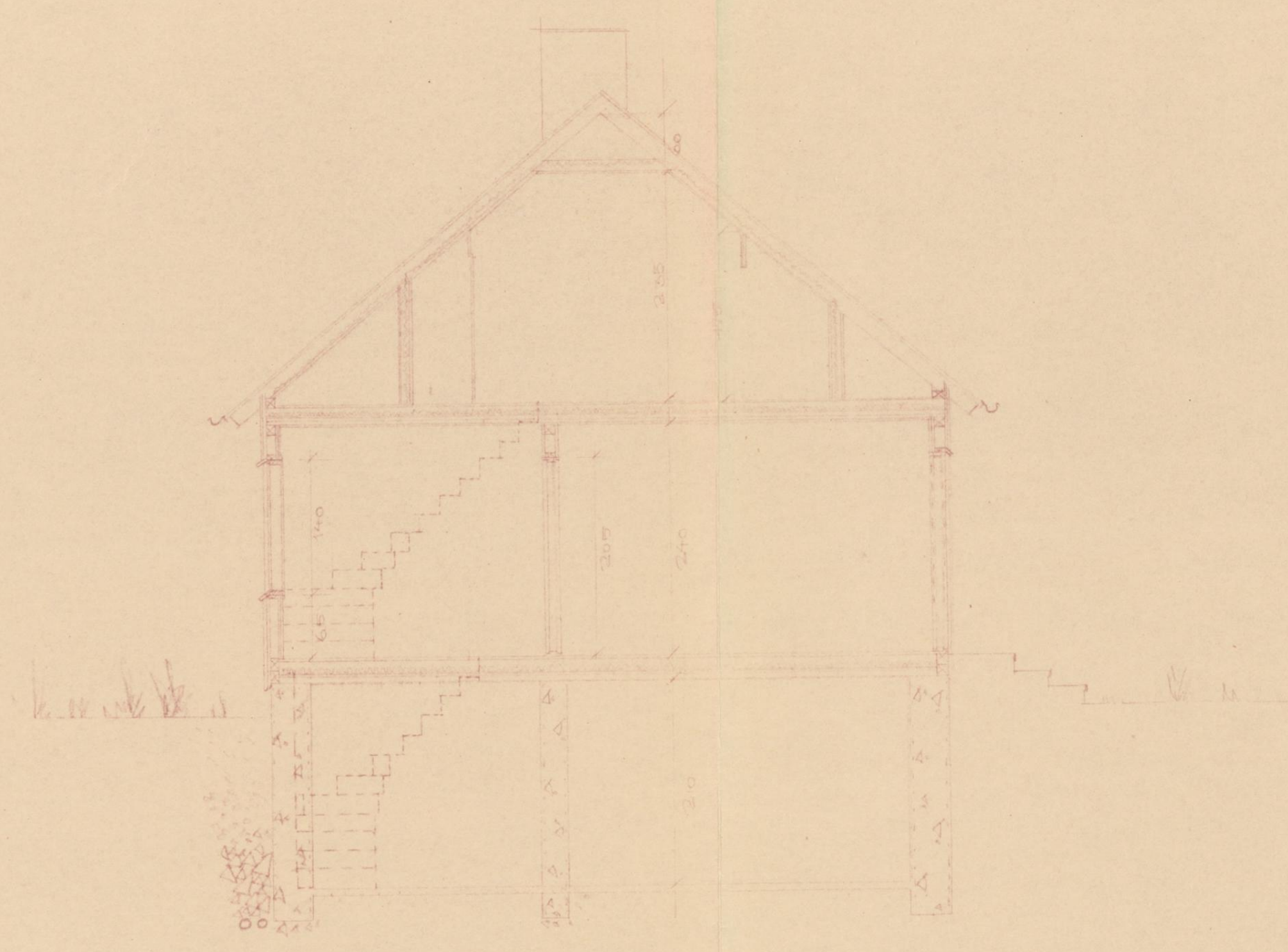
FASADE MOT ØST -

Hamar bygningsråd 1. nr. 27/49.

ENEBOLIG 84m² (1/2 ETASJE) TYPE 2
TBE

HANDE DEN 23-3-1949
CH. LINDMAN ARKITEKT M-N-A-L-

MÅL 1:50



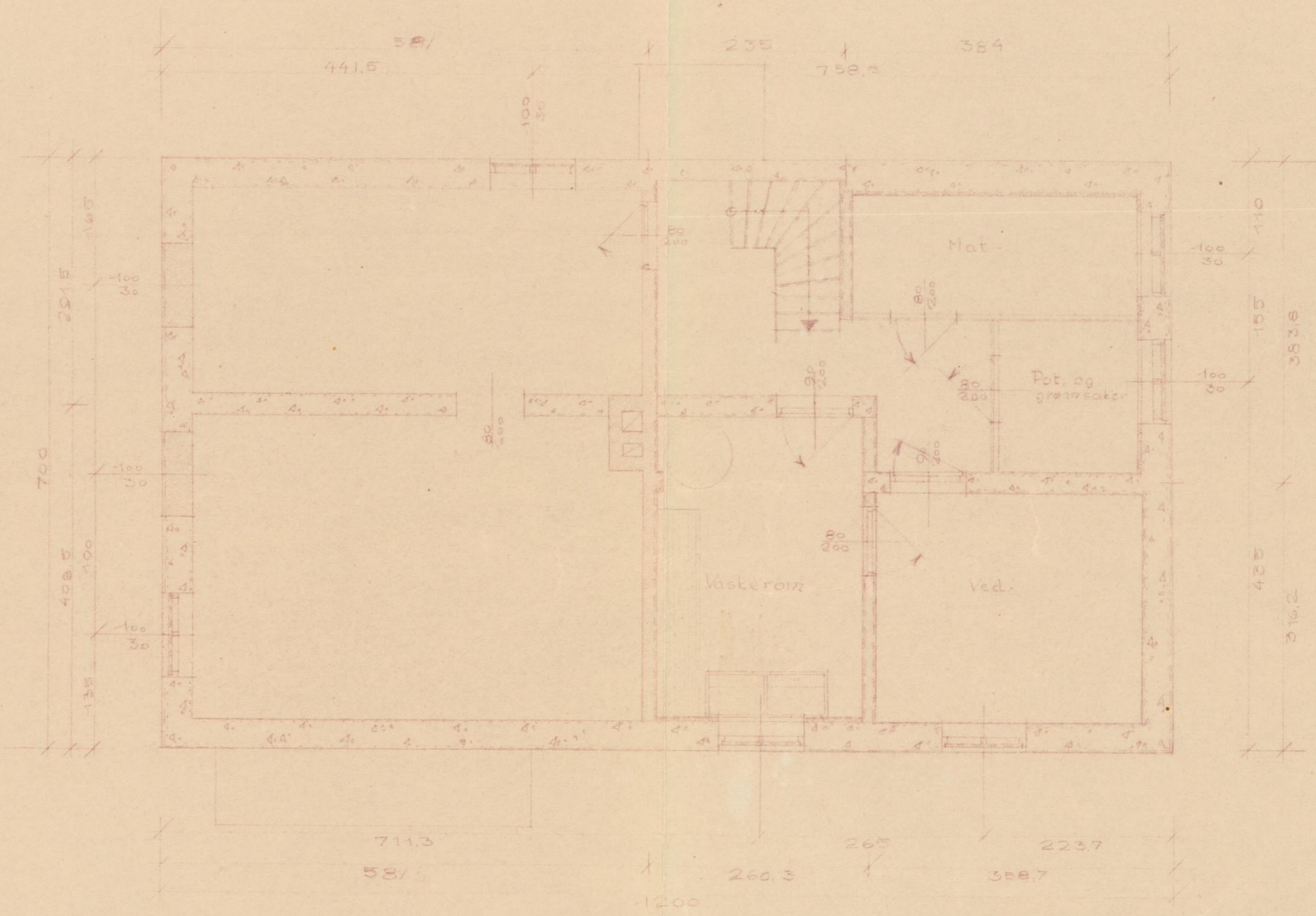
SNITT -

MÅL 1:50

Hamar bygningsråd J. nr. 271/19

ENEBOGIG 84 m² = 1 1/2 ETASJE TYPE 2
TRE

HAMAR, DEN 22-3-1949-
CHE. LINDMAN ARKITEKT M-N-A-L-



KJELLER:-

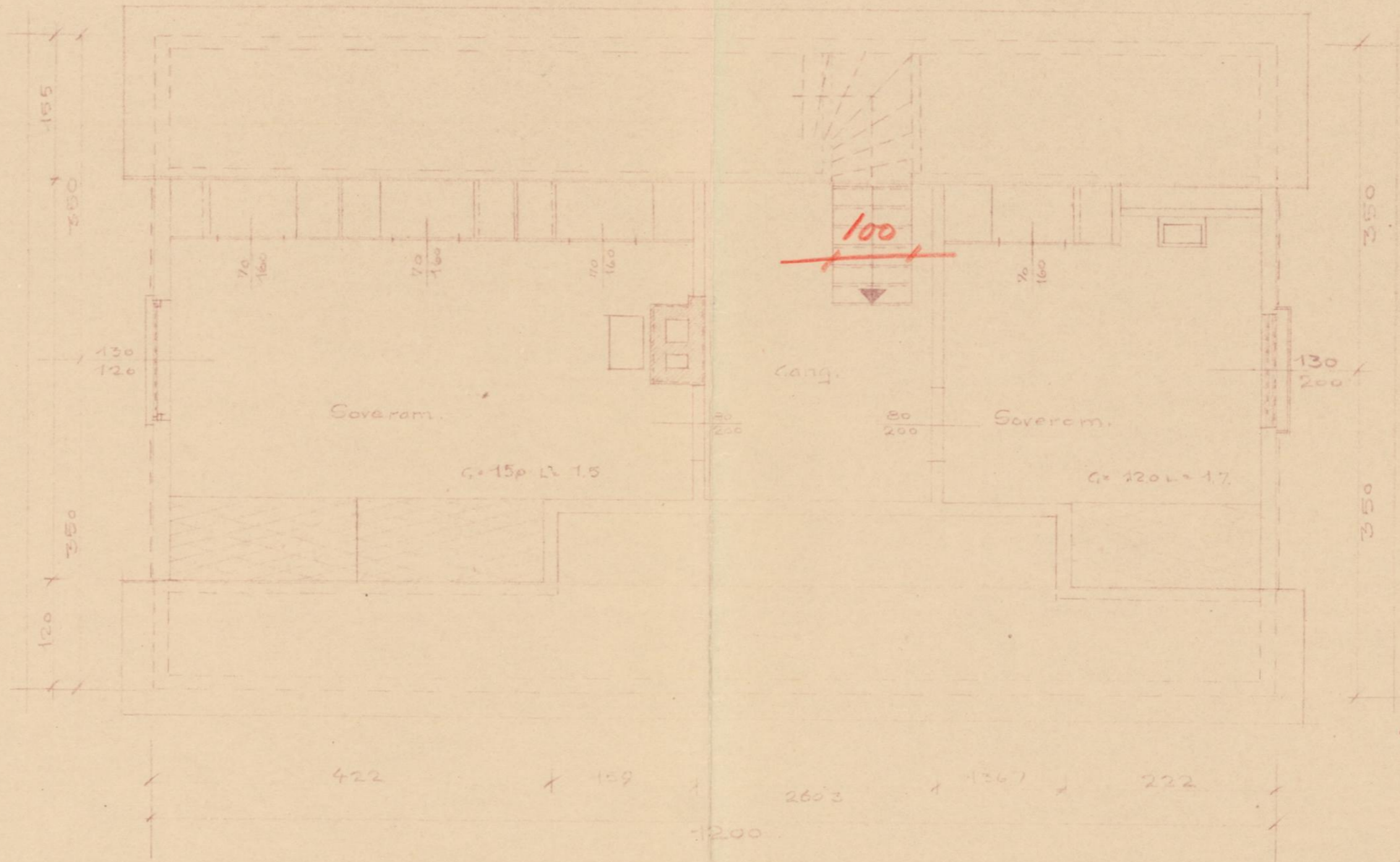
Hamar bygningsråd J. nr. 27/49

ENEBOIG 84m² -1/2 ETASJE TYPE 2
TEE

HAMAR DEN 22-3-1949-
CHR. LINDMAN ARKITEKT M-N-A-L-

MÅL 1:50

DØR- OG VINDUSMÅL = UTVENDIG KANT



2. ETASJE

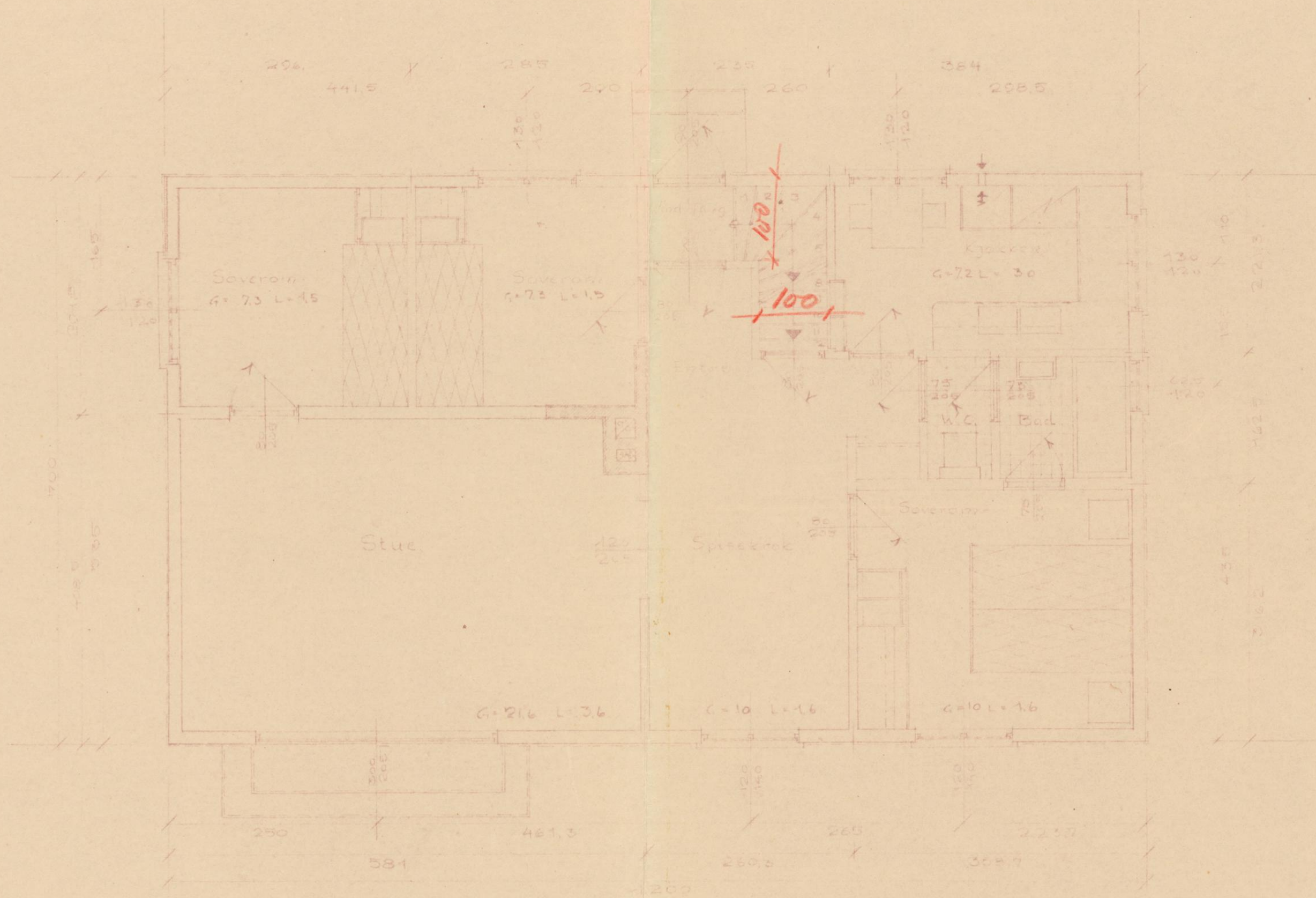
Hamar bygningsråd J. nr. 22/49

INNEBOLIG 34 m² 1/2 ETASJE TYPE 2
TIL

HAMAR DEN 22-4-1940
CHR. LINDMAN ARKITEKT. M-N-A-L-

MÅL 1:50

DØR OG VINDUSMÅL • UTVENDIG KARM



ETASJEPLAN.

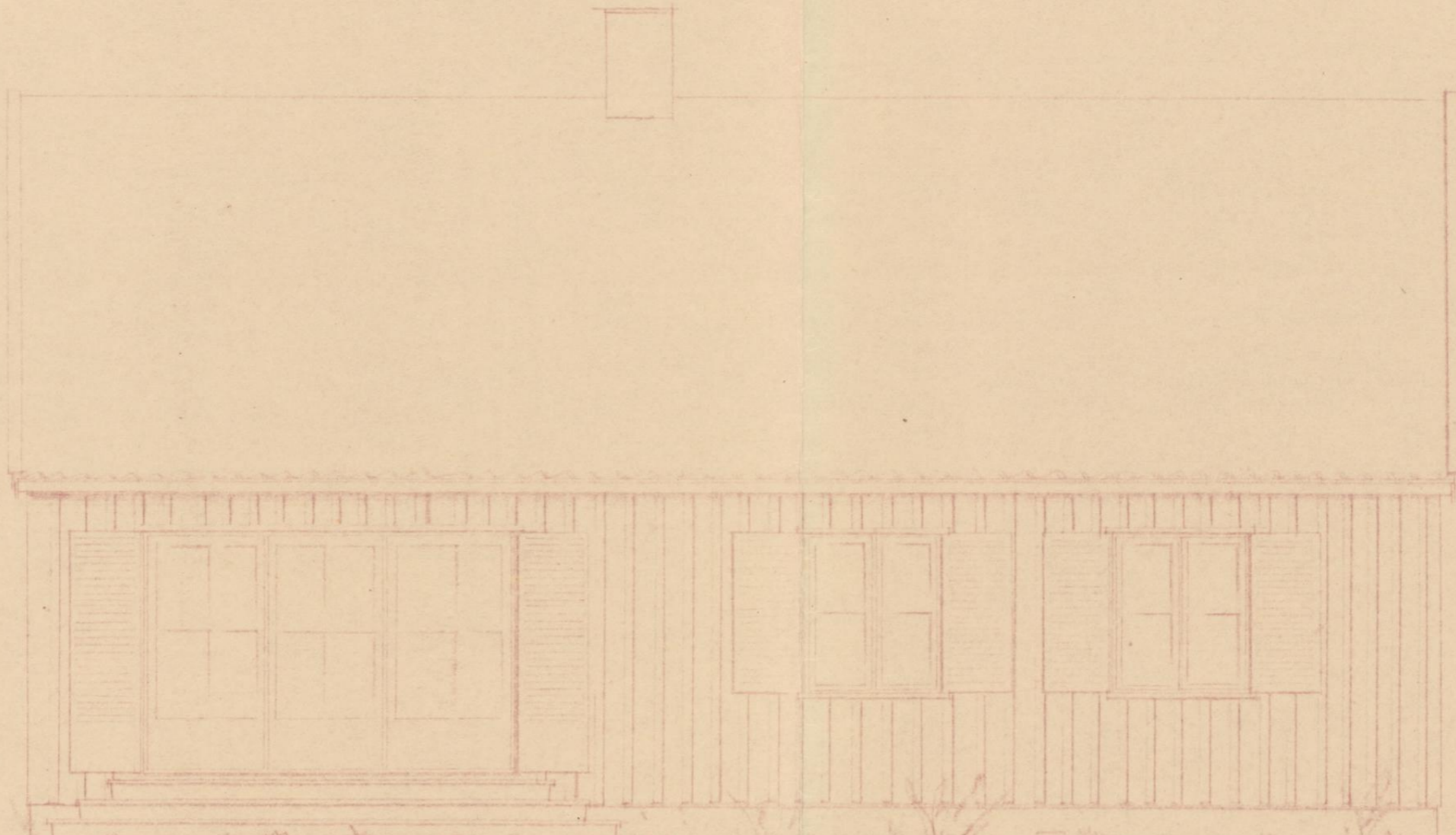
Hamar bygningsråd J. nr. 37/49

ENEBOLIG 84 m² 1/2 ETASJE TYPE 2
TBE

HAMAR DEN 22-3-1940
CHR. LINDMAN. ARKITEKT. N-N-9-L-

Mål 1:100

DØR- OG VINDUSPLAN * UTVENDIG KRENI



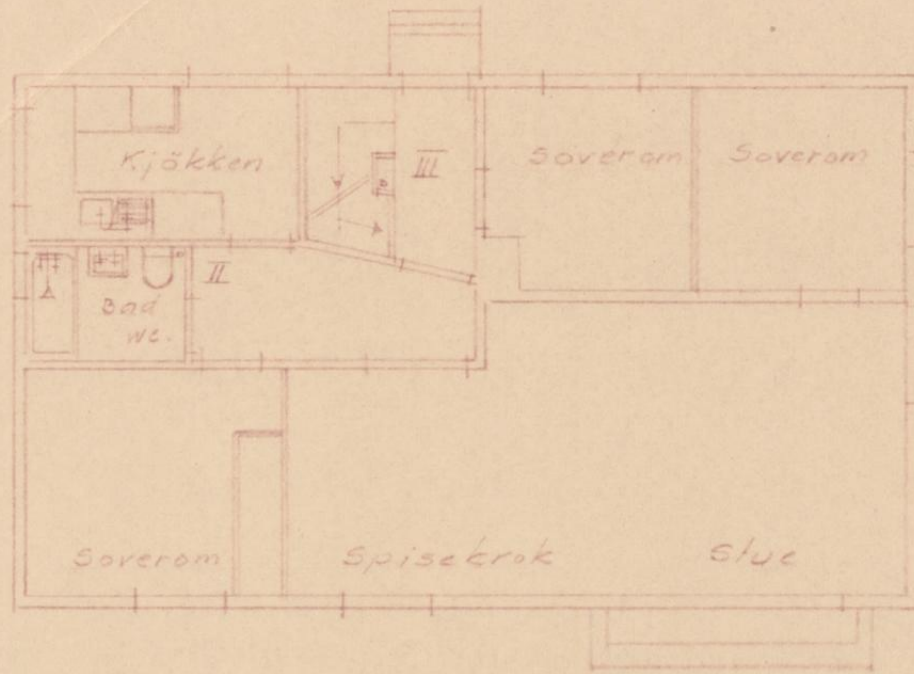
FACADE NÖT VEST

1941 # 100

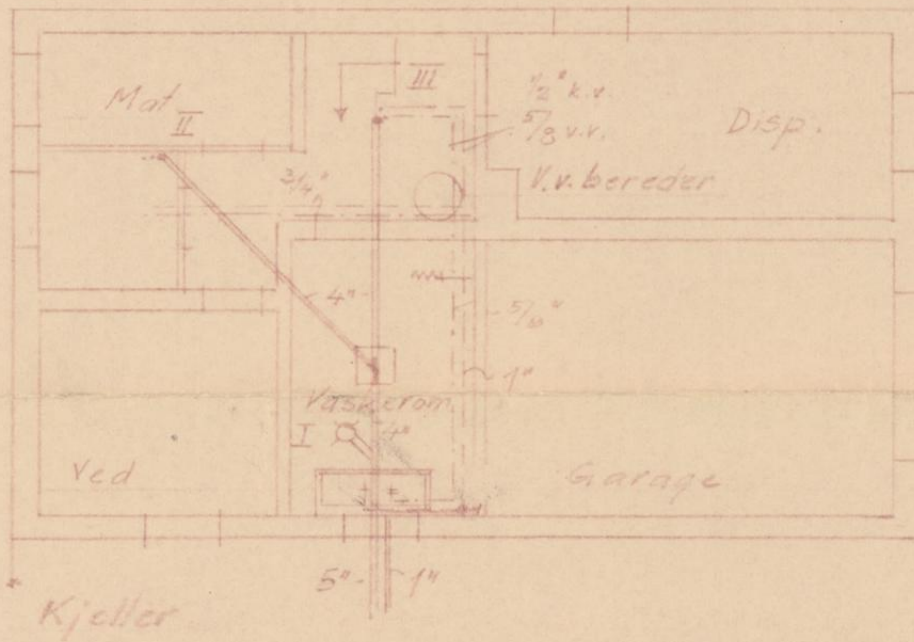
Mamer bygningsråd J. nr. 27/49.

EREBOLIG 54m² - 1/2 ETASJE TYPE 2
TRK

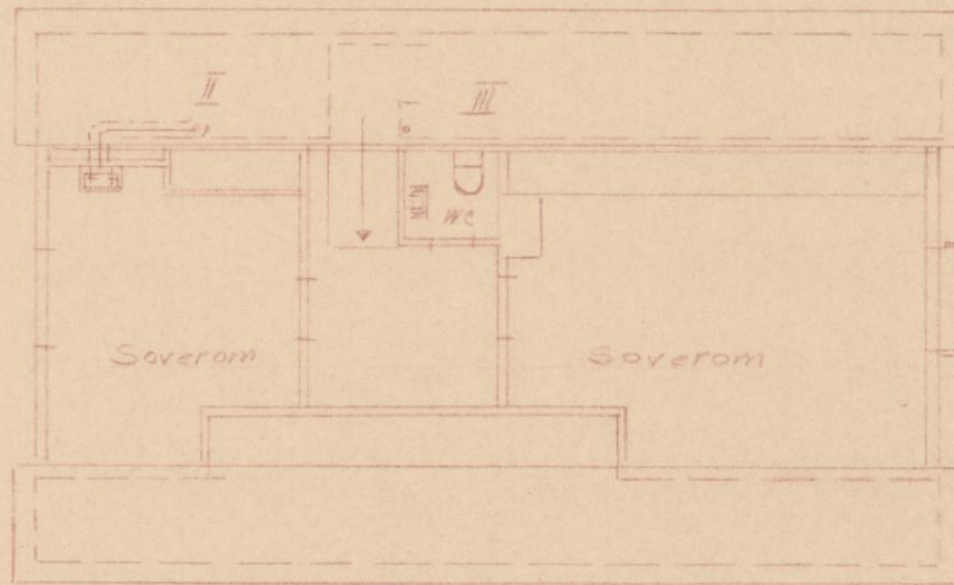
HANAE DEN 23-3-1949-
CIR LINDMAN ARKITEKT N-N-A-L-



1. etg.



Kjeller



2. etg.

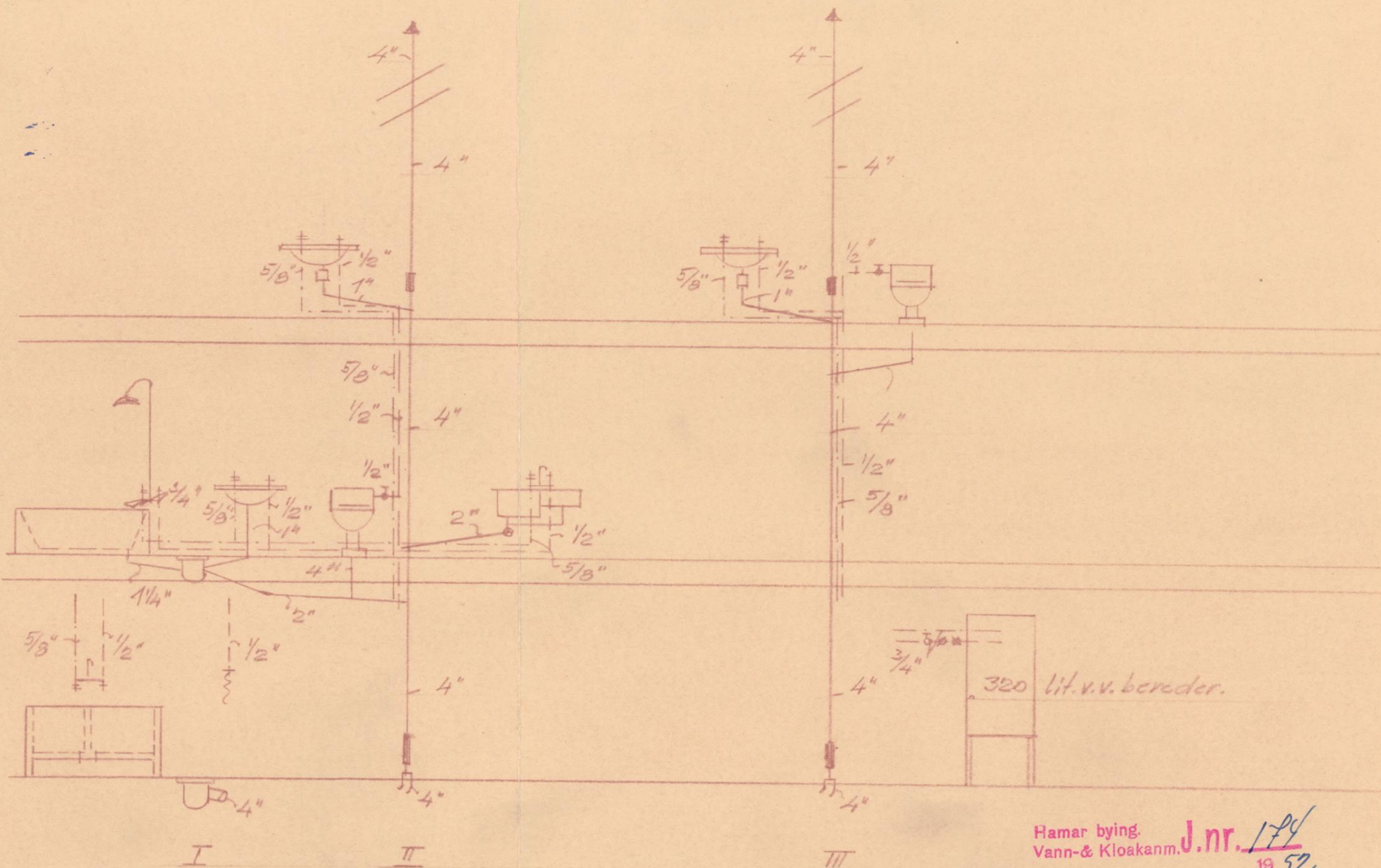
Anmeldelsen approberes overensstemmende med gjeldende bestemmelser,

HAMAR STADSINGENIØRKONTOR

31-10-1952

J. Dybdal
Hamar bying
Vann- & Kloakanm. J. nr. 1952

Gjeldsten
Tomtnr. 24. Furbergstranda
Sanitæranlegg
Etasjeplaner M: 1/100
J. Arnt Jensen 9/3. Hamar.
Tegn. 9/10-51 L.R.L.



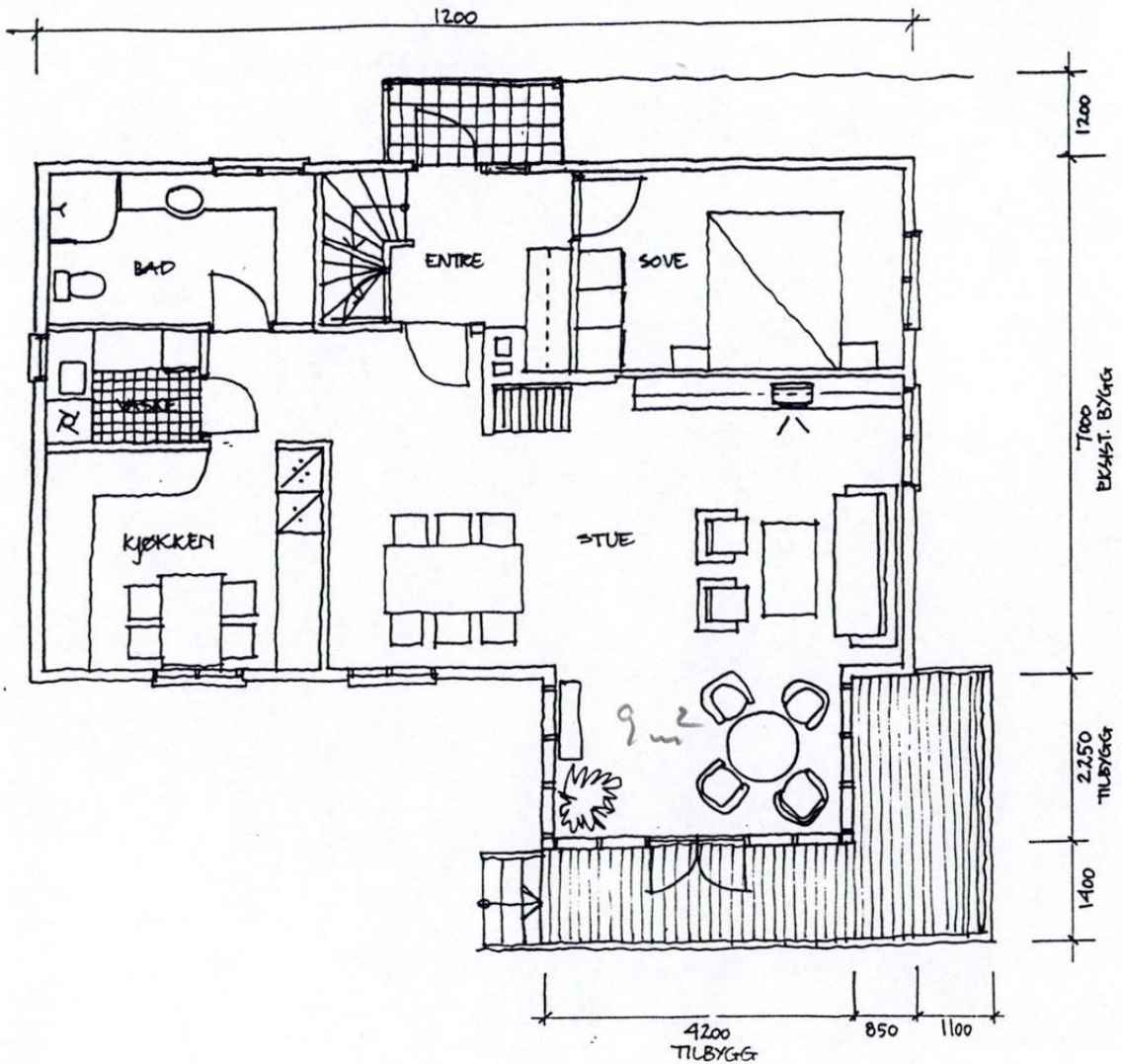
Hamar bying.
Vann- & Kloakanm. J. nr. 174
1952

Anmeldelsen approberes overensstem-
mende med gjeldende bestemmelser,

HAMAR STADSINGENIØRKONTOR
31-10-1952

F. Dylstad Bj.

Gjeldsten
Tomt nr. 24. Furubergstranda
Saniteranlegg
Oppleggskjema M: 1/50
F. Arnt Jensen 1/5. Hamar.
Tegn 3/12-51
L.R.L.

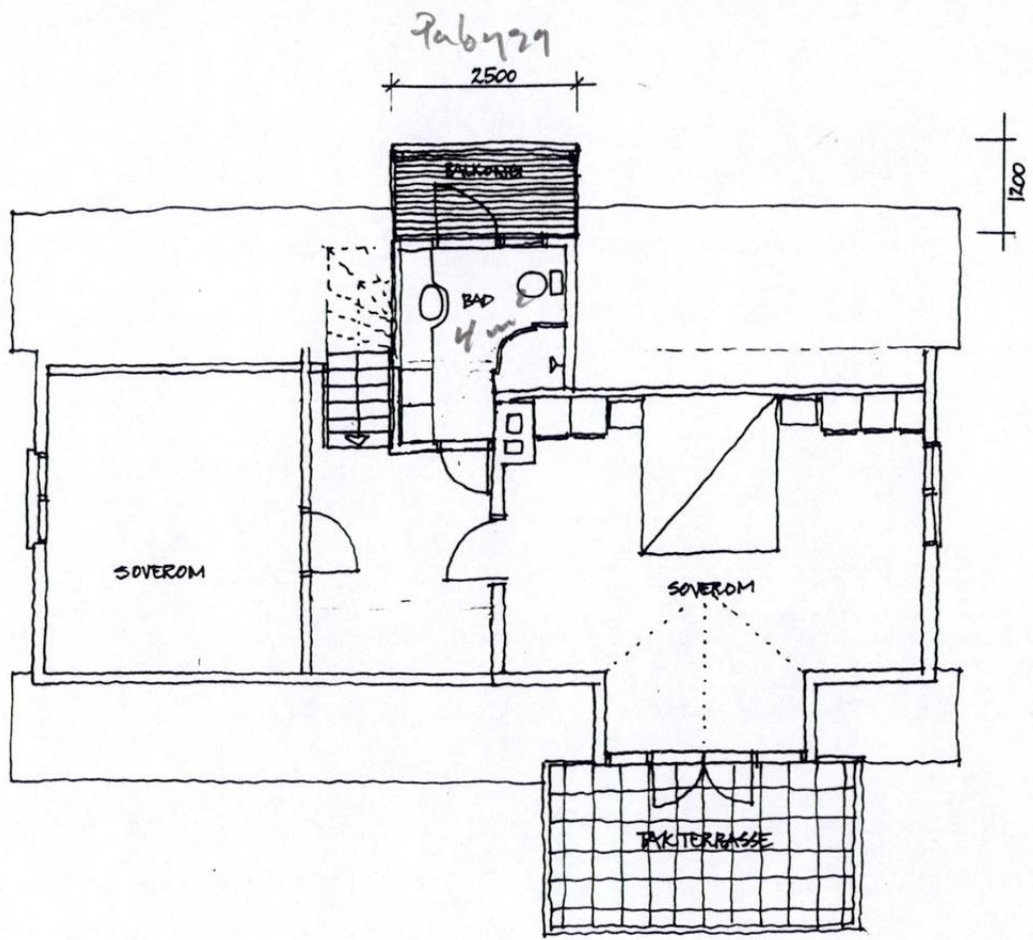


HANNA KOMARINE
 TEKNISK SJEF
 A. NR. 98/05846-008
 DATEDAT 15/10-99
 ARBEY NR. 242

HANNA KOMARINE
 TEKNISK SJEF
 A. NR. 9805846
 DATEDAT 15.10.98
 ARBEY NR. 242

INGEBORG OG STEINAR DRAGLAND
 REHABILITERING OG OMBYGGING ENEBOLIG STRANDVEIEN 171
 NY PLAN 1.ETASJE MÅL 1:100

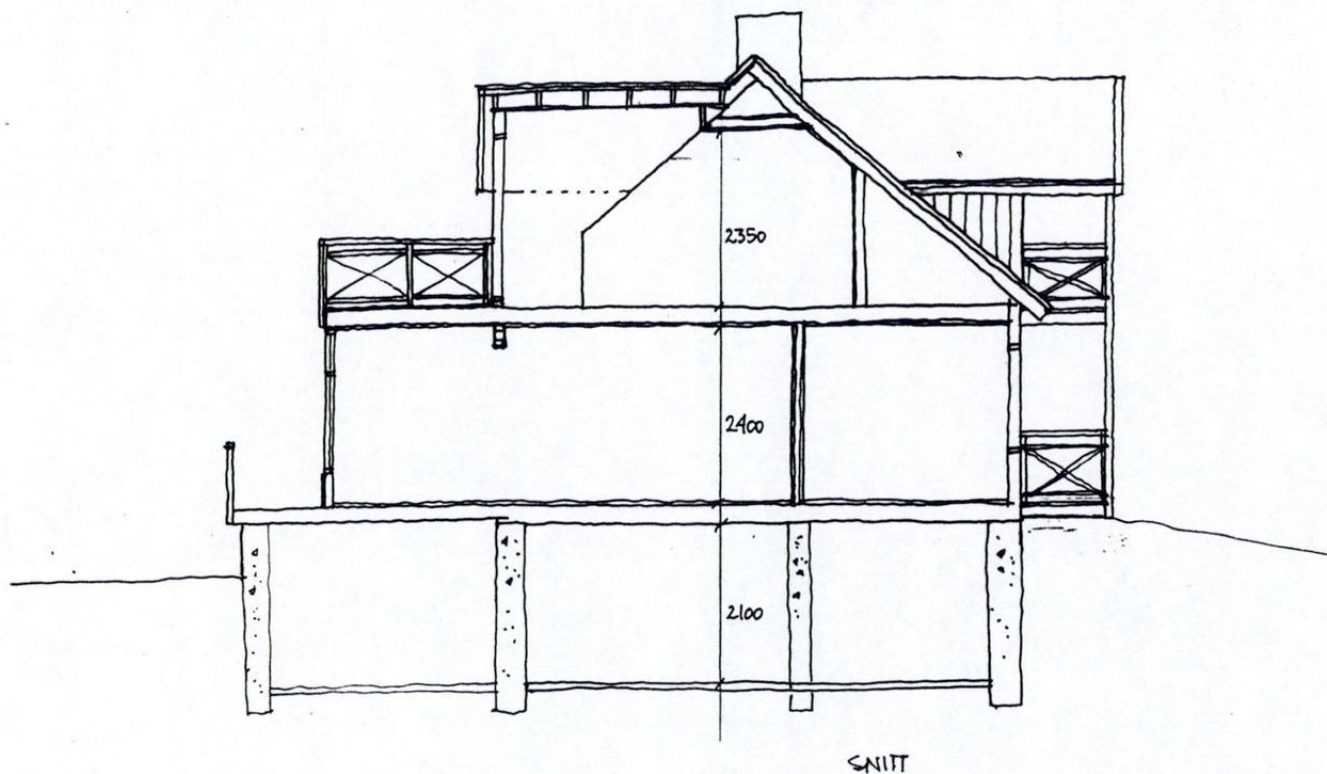
DATO: 18.09.98. TEGN.NR. **101**



MÅLSTAV
 TEGNINGSLETT
 L. NR. 9805846
 BILDTATT 15.10.98
 ANSV. NR. 642

INGEBORG OG STEINAR DRAGLAND
 REHABILITERING OG OMBYGGING ENEBOLIG STRANDVEIEN 171
 NY PLAN 2.ETASJE MÅL 1:100

DATO: 18.09.98. TEGN.NR. **102**



BRUKAR VESTINGRE
TEGNER LIA
- NR 9805846
MOTTATT 15.10.98
ANSKY NR 642

INGEBORG OG STEINAR DRAGLAND

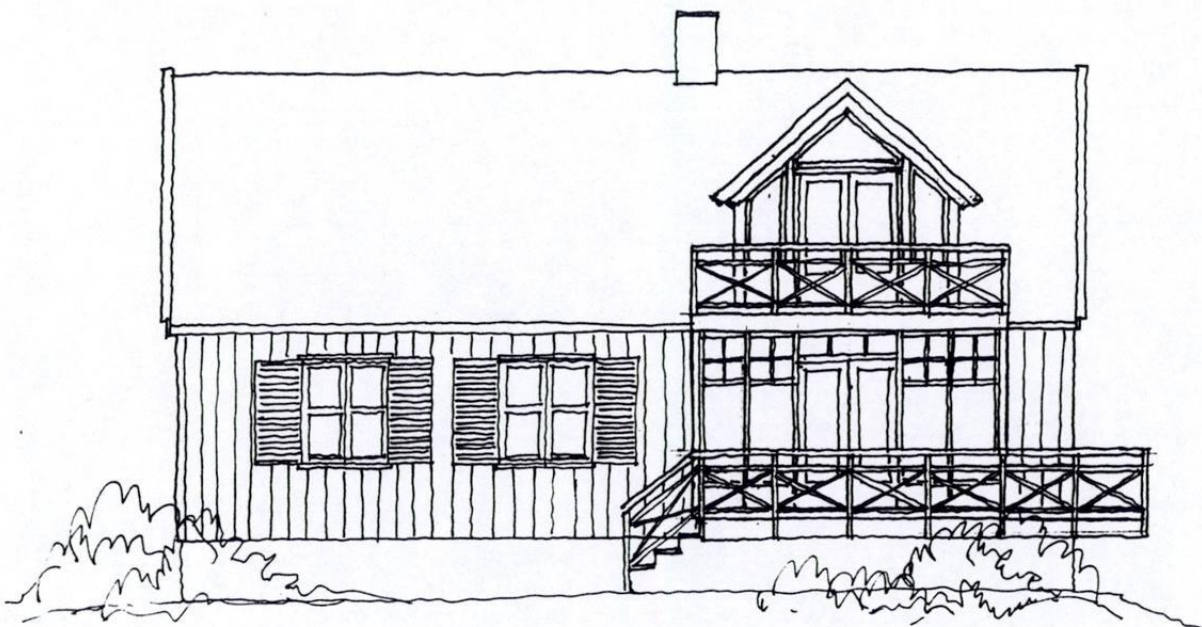
REHABILITERING OG OMBYGGING ENEBOLIG STRANDVEIEN 171

NYTT SNITT

MÅL 1:100

DATO: 18.09.98.

TEGN.NR. **103**

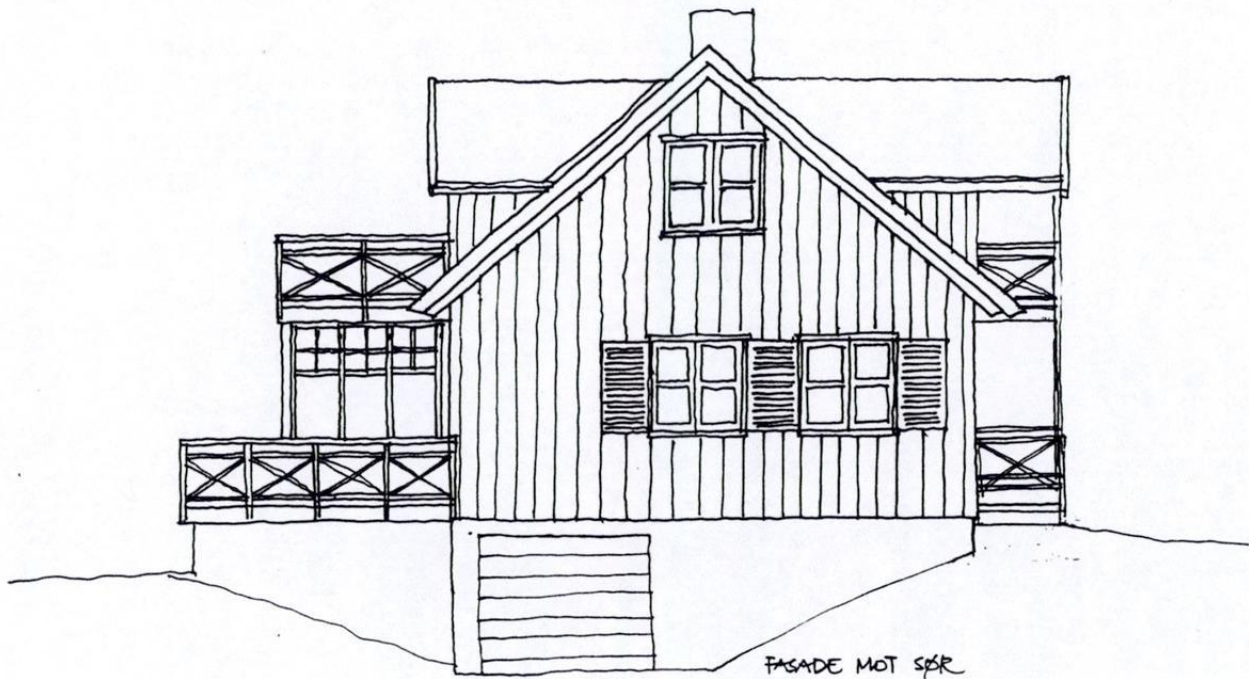


FASADE MOT VEST

9805846
 15.10.98
 642

INGEBORG OG STEINAR DRAGLAND
 REHABILITERING OG OMBYGGING ENEBOLIG STRANDVEIEN 171
NY FASADE MOT VEST **MÅL 1:100**

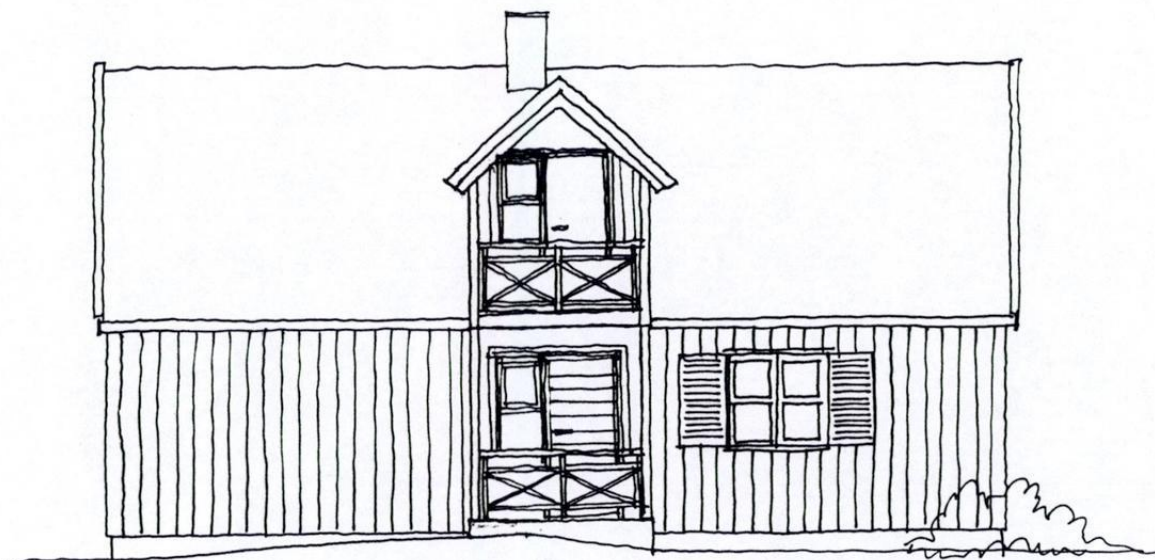
DATO: 18.09.98. TEGN.NR. **104**



PROSJEKTANT
 9805846
 DATUM 15.10.98
 ARBEID NR 642

INGEBORG OG STEINAR DRAGLAND
 REHABILITERING OG OMBYGGING ENEBOLIG STRANDVEIEN 171
 NY FASADE MOT SØR MÅL 1:100

DATO: 18.09.98. TEGN.NR. **105**



FASADE MOT ØST

9805846
15.10.98
L72

INGEBORG OG STEINAR DRAGLAND

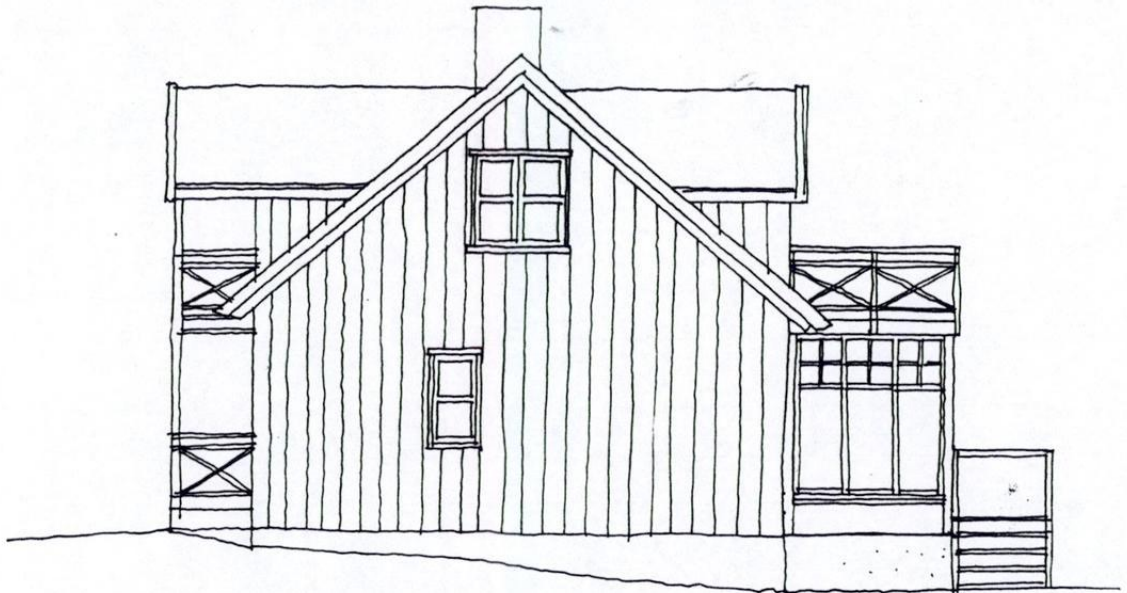
REHABILITERING OG OMBYGGING ENEBOLIG STRANDVEIEN 171

NY FASADE MOT ØST

MÅL 1:100

DATO: 18.09.98.

TEGN.NR. **106**



FASADE MOT NORD

9805846
15.10.98
L42

INGEBORG OG STEINAR DRAGLAND

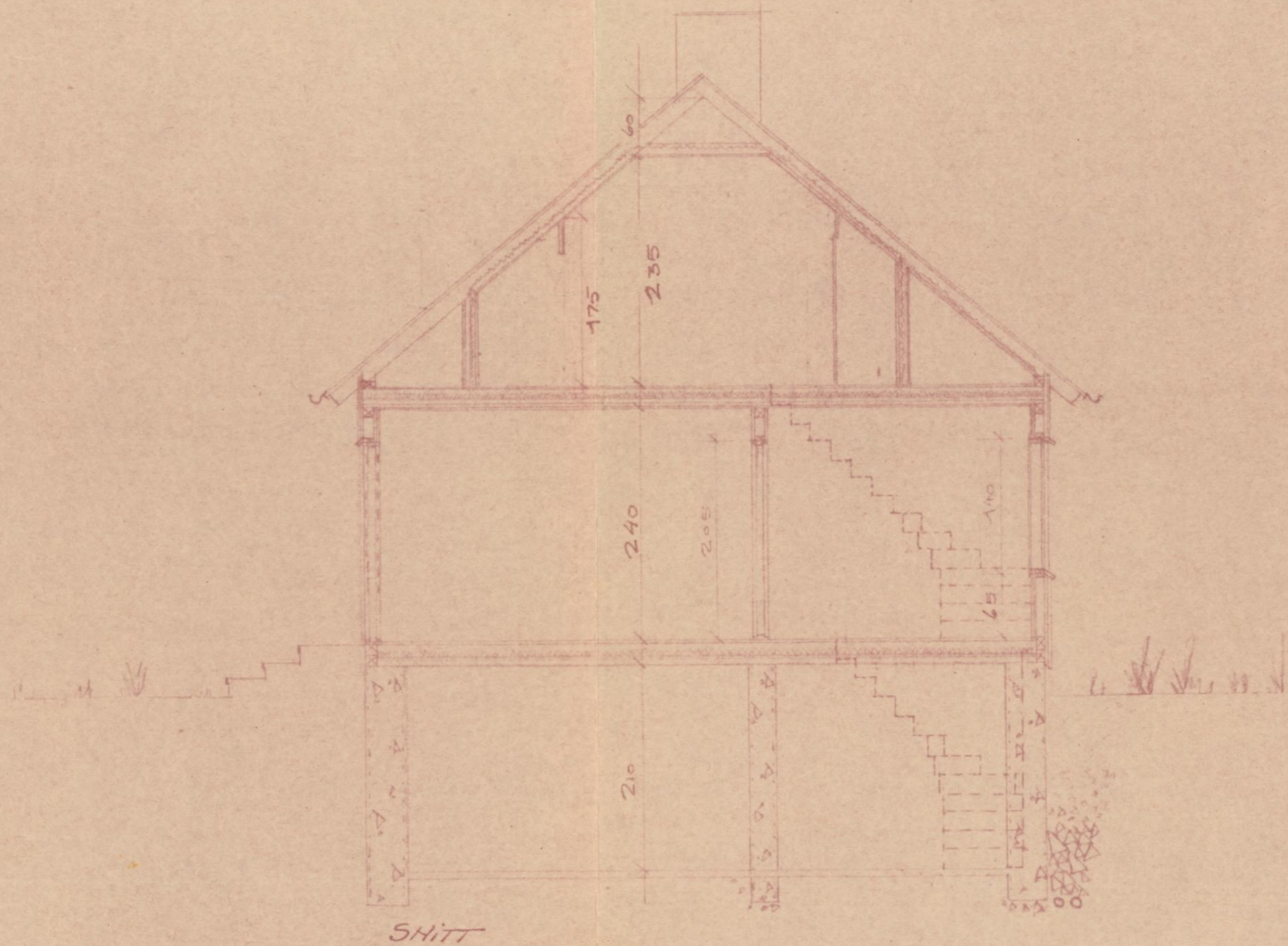
REHABILITERING OG OMBYGGING ENEBOLIG STRANDVEIEN 171

NY FASADE MOT NORD

MÅL 1:100

DATO: 18.09.98.

TEGN.NR. **107**



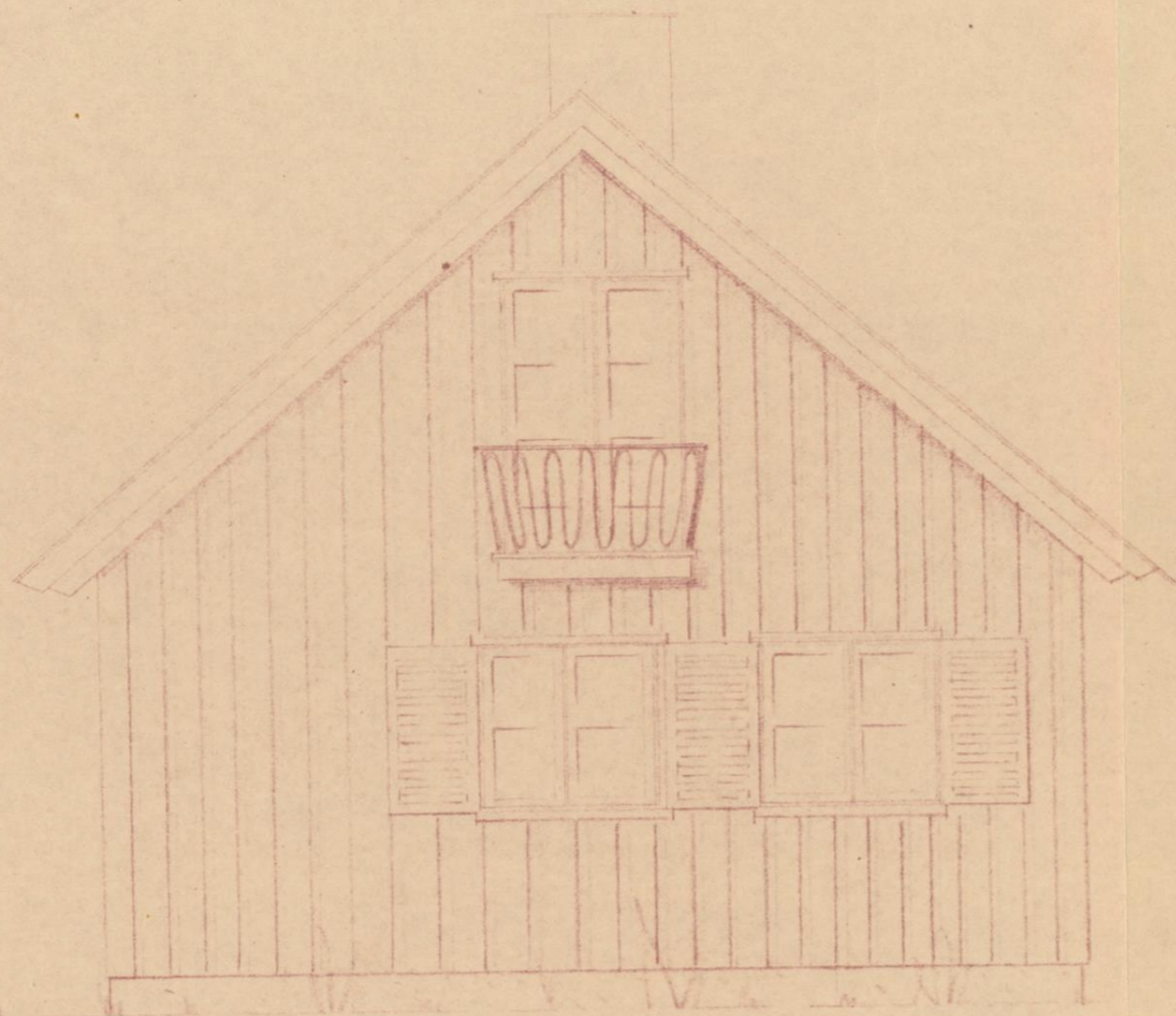
Hamar bygningsråd l. nr. 386/49

ENEBOLIG 84 m² 1 1/2 ETASJE TYPE 2

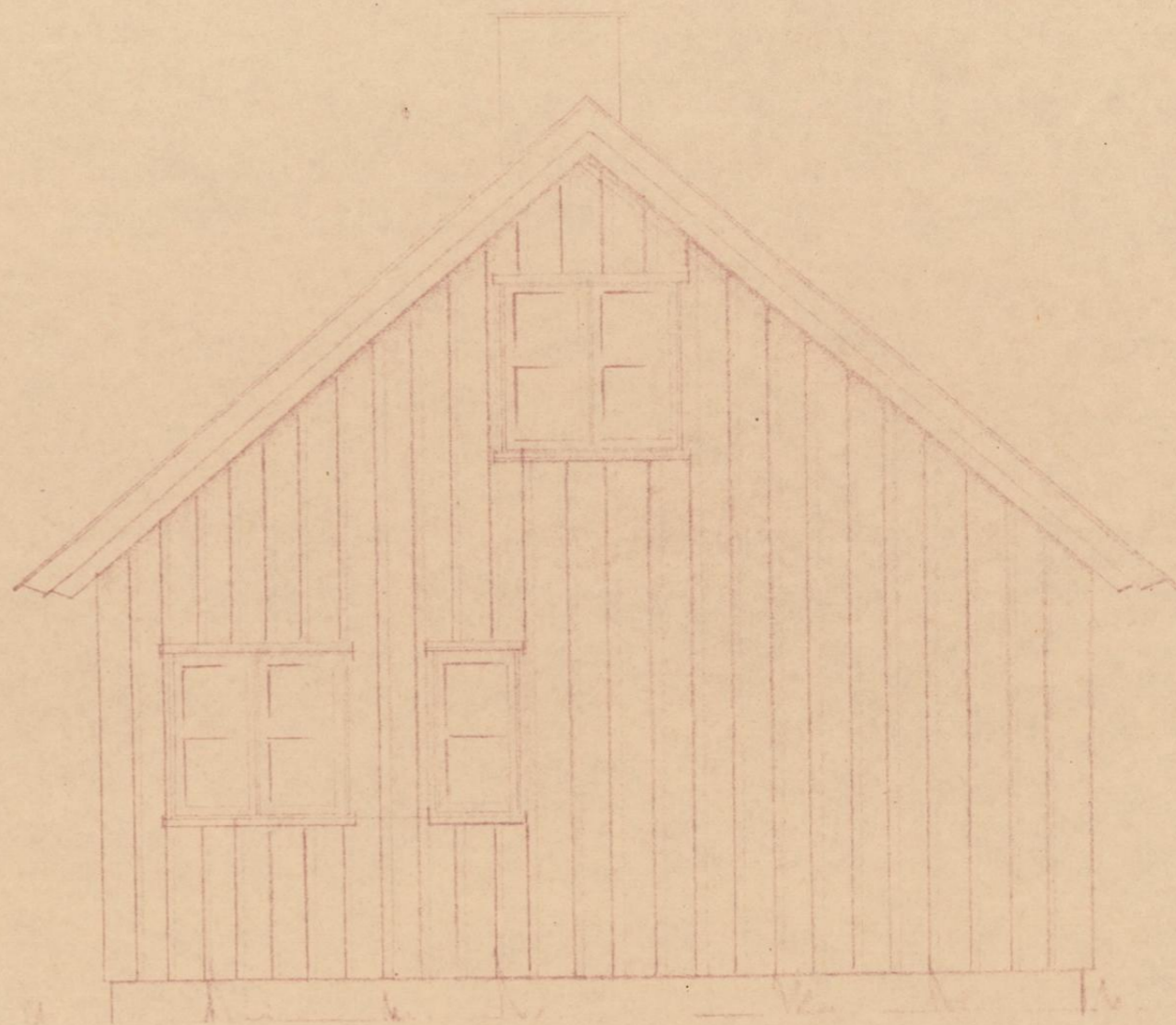
HAMAR DEN 3-2-49.

CHR. LINDMAN ARK. M-N-A-L.

MÅL 1:50



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

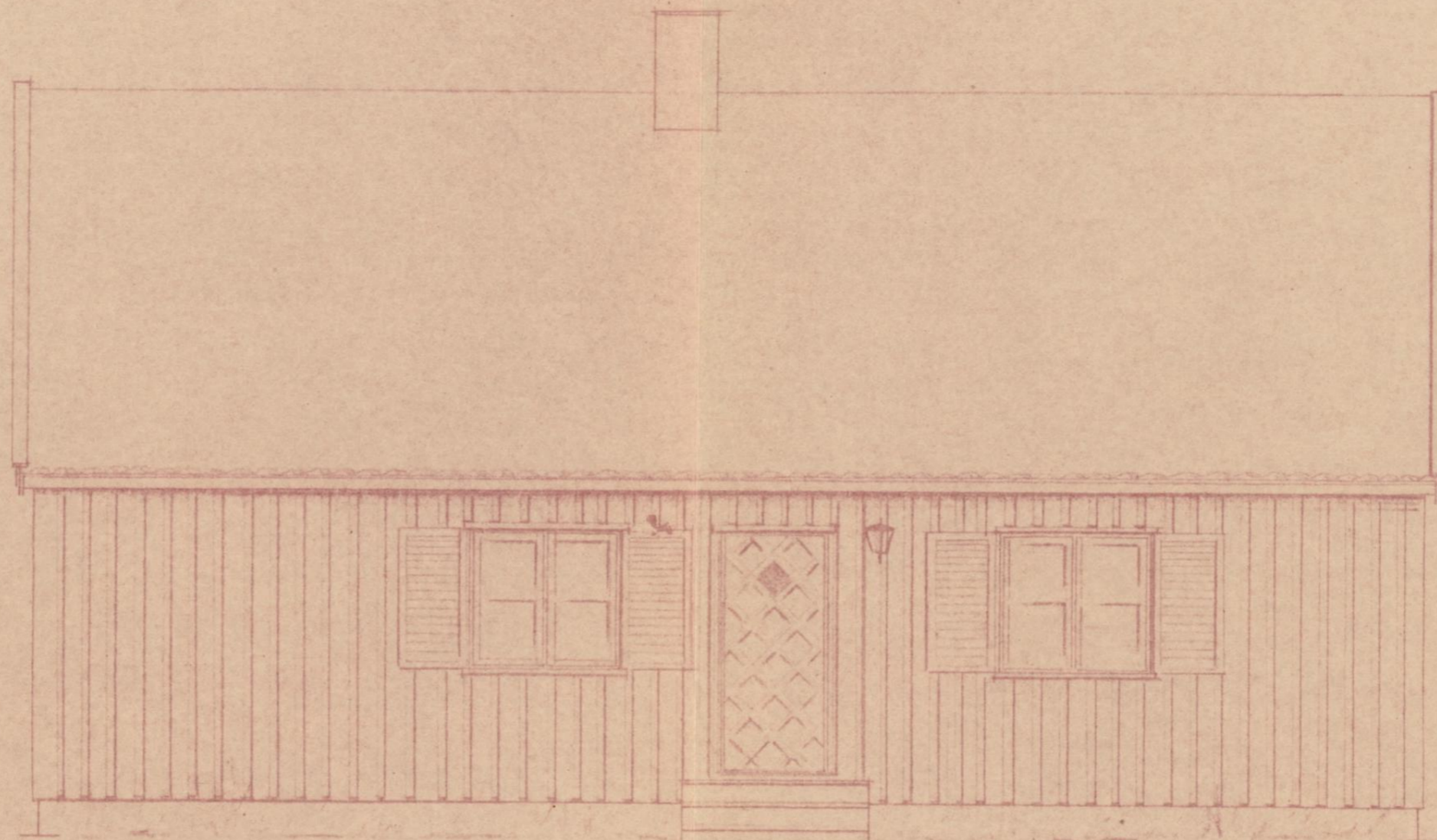
1:50

Hamar bygningsråd J. nr. 386/49

ENERGILIG 84 m² 1/2 ETASJE TYPE 2

HAMAR DEN 3-3-49

GÅR LINDMAN ARK. N. H. A. L.



FASADE MOT ØST

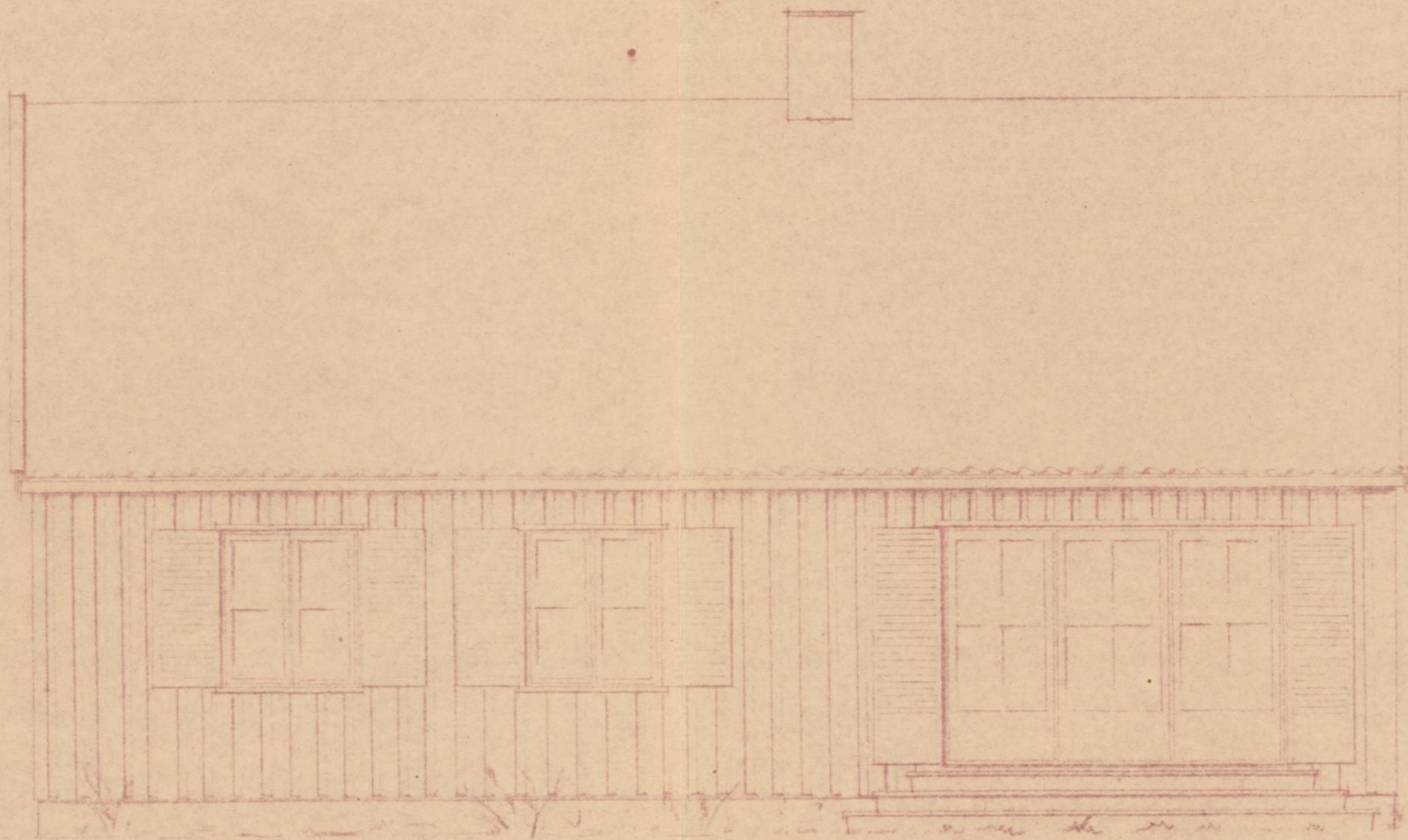
MÅL 1:50

Hamar bygningsråd J. nr. ^{386/49}

ENEBOLEIG 84m² 1/2 ETAGE TYPE 2.

HAMAR. DEN 3-2-49.

CHR. LINDMAN. ARK. M.H.A.L.



FASADE MOT VEST

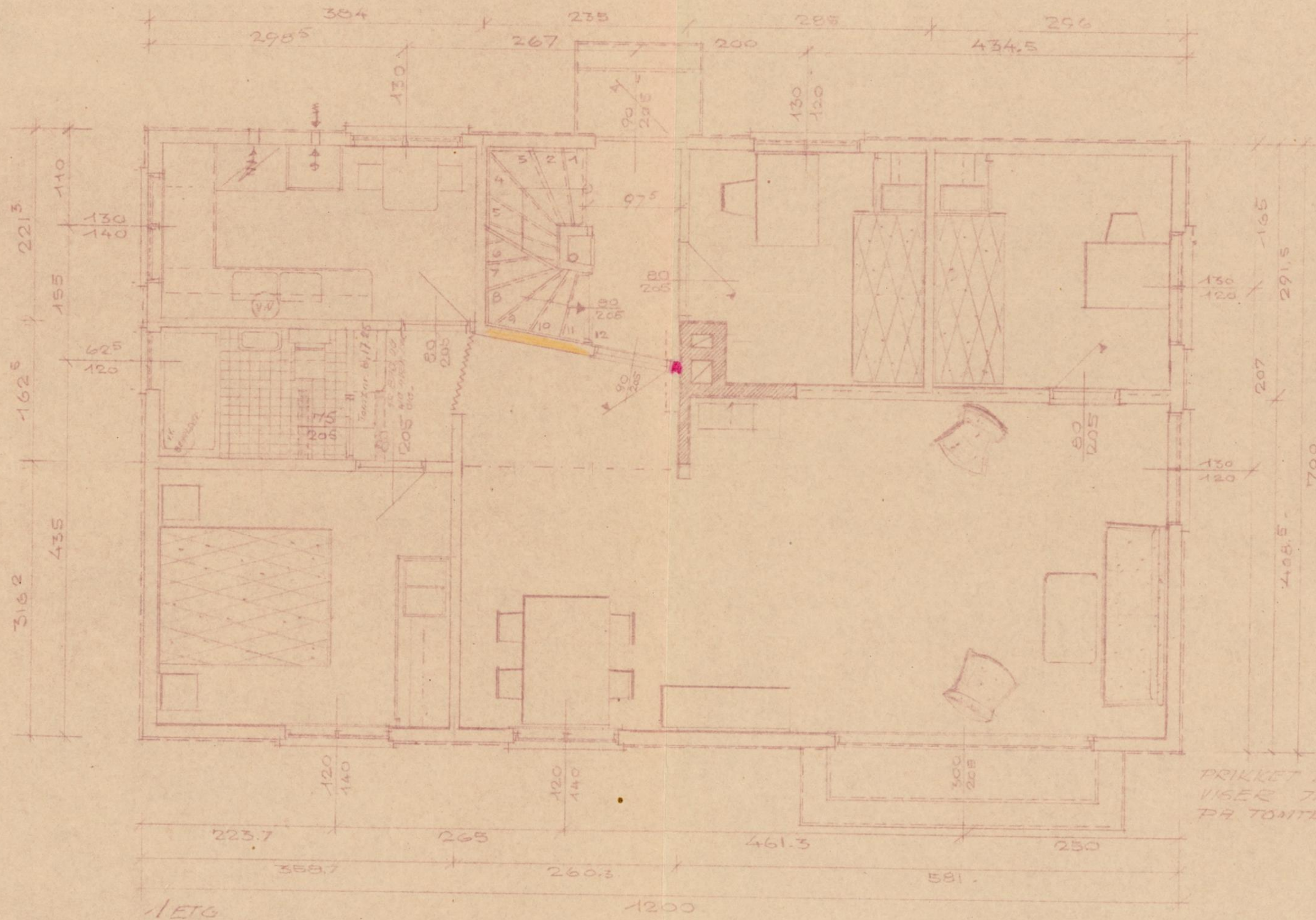
MÅL 1:50

Hamar bygningsråd J. nr. ^{386/}49

ENEBOELIG 84m² 1 1/2 ETASJE TYPE 2.

HAMAR. DEN 3-2-49.

CAR. LINDMAN ARK. MIHAL.



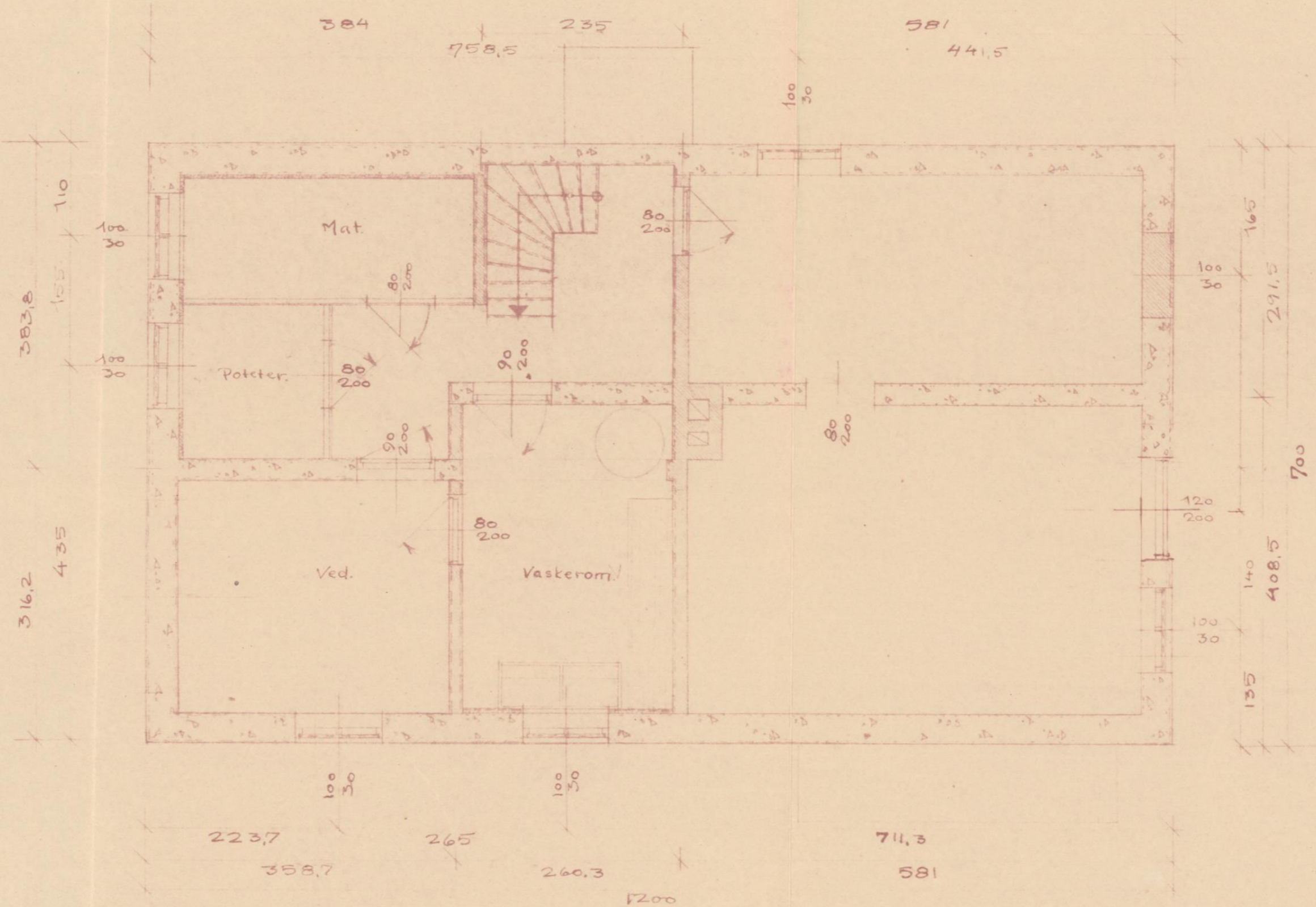
PRIKKET LINJE VED BAD
 VISER TILFØJNINGEN
 PÅ TOMTEN NR. 17521

1:50

1. ETG

EBEBOLIG I 1 1/2 ETG. B403. TYPE 2 B.
 HAMAR, DEN 11. 8. 49.
 C.F. LINDHJERN ARK. N.H.A.L.

Hamar bygningsråd J. nr. 604/49



KJELLER.

ENEBOLIG 84m² 1/2 ETASJE TYPE 2.

HAMAR 3-2-49.

Hamar bygningsråd J. nr.

CHR. LINDMAN ARK. M-H-A-L.

604
49.
1

MÅL 1:50.

HAMAR KOMMUNE

Steinar Dragland
Rønningsbakken

2350 NES PÅ HEDMARK

Deres ref.: SD	Vår ref.: AAM 98/05846	Arkiv: /L42/ 000833/00	Gnr./Bnr.: 1/2285	Fnr./Ufnr.	Dato: 19.11.99
-------------------	------------------------------	------------------------------	----------------------	------------	-------------------

STRANDVEGEN 171, HAMAR - FERDIGATTEST TILBYGG BOLIG TILTAKSHAVER: Steinar Dragland TILLATELSE AV: 22.03.99

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr1. med endringer, er det etter innsendte kvitterte kontrollplaner fra KUT grunnlag for ferdigattest for eiendommen:

Strandvegen 171 Gnr./Bnr./Fnr./Ufnr:
1/2285

Tiltakshaver: (navn, adresse)
Steinar Dragland

Ansvarlig søker: (navn, adresse)
Tiltakshaver

Arbeidets art: Tilbygg/ombygg
Byggets art: Bolig
Arealer: 11 m² BA, 13 m² BRA
Vedtaksdato: 22.03.99

Godkjente ansvarshavende foretak for de forskjellige fagområdene i byggesaken framgår av kopilisten nedenfor.

Klageadgang

Dette vedtaket kan etter Forvaltningslovens § 28 påklages innen 3 uker etter mottagelsen av dette brev. Eventuell klage sendes: Hamar kommune, teknisk etat, Vangsvegen 143, 2300 Hamar. Der kan De også få nærmere informasjon om

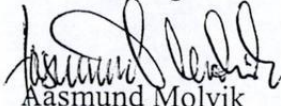
- rett til å se sakens dokumenter
- rett til veiledning
- adgangen til å søke om utsettelse av iverksettelse av vedtaket

Selv om De har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks.

B21

Klageskjema ihht Forvaltningslovens § 27, 3. ledd fås ved henvendelse til ekspedisjonen i teknisk etat, Vangsvegen 143, tlf 62510600.

Med vennlig hilsen


Aasmund Molvik
avd ing

KOPI:

PRO/KPR/UTF/KUT 310.1: Asbjørn Nordsveen AS, 2380 BRUMUNDDAL
UTF/KUT 200.1 og 260.2: Øvern & Dybvig ANS, 2353 STAVSJØ
Harald Dragland, Ladehammern 34, 7040 TRONDHEIM

VEDLEGG

Bente Bjørnhaug
Strandvegen 171

2316 HAMAR

Vår ref:
Bjørn Johansen
Tlf: 62 56 30 10
15/5169(10)

Arkiv:
L42/
24943/22

Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:
1/2285//

Dato:
25.03.2022

STRANDVEGEN 171, HAMAR - FERDIGATTEST FOR GARASJE

Tiltakshaver: Bente Bjørnhaug
Søknad mottatt: 21.03.2022

VEDTAK:

Hamar kommune godkjenner søknad om ferdigattest for garasje på eiendommen: Gnr. 1, Bnr. 2285.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og i samsvar med søknaden og vedlagt dokumentasjon.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra mottak av dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på epost: postmottak@hamar.kommune.no eller per post til: Hamar rådhus, byggesak postboks 4063, 2306 Hamar

Du finner mer informasjon om klageretten på: <https://www.hamar.kommune.no/klage>

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 andre ledd](#).

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 skjæmmende 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 § 31-3.

Fakta:

Bygningsnr.: 300534689

Arbeidets art: Nybygg

Byggets art: Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig

Arealer: 47 m² BRA

Ansvarlig søker skal orientere andre berørte foretak om kommunens vedtak.

Med vennlig hilsen

Bjørn Johansen

Byggesaksbehandler

postmottak@hamar.kommune.no

Dette brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Bente Bjørnhaug
Strandvegen 171

2316 HAMAR

Vår ref:
Eric Joacim Børresen
Tlf: 62 56 30 10
19/802(9)

Arkiv:
L42/
54806/24

Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:
1/2285/0/0

Dato:
24.07.2024

STRANDVEGEN 171 HAMAR - FERDIGATTEST FOR FASADEENDRINGER PÅ ENEBOLIG

Tiltakshaver: Bente Bjørnhaug
Søknad mottatt: 08.07.2024

VEDTAK

Vedtak om ferdigattest

Hamar kommune godkjenner søknad om ferdigattest for fasadeendringer på enebolig på eiendommen med Gnr. 1, Bnr. 2285.

Vedtaket er fattet med hjemmel i delegert myndighet, plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og i samsvar med søknaden og vedlagt dokumentasjon.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra mottak av dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på epost: postmottak@hamar.kommune.no eller per post til: Hamar rådhus, byggesak postboks 4063, 2306 Hamar.

Du finner mer informasjon om klageretten på: [Regler ved klagebehandling etter plan- og bygningsloven fra Statsforvalteren](#)

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](#).

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.: 13795894

Arbeidets art: Fasadeendringer – flytte ett vindu på fasade nord, bytte to vinduer på fasade vest.

Byggets art: Enebolig

Med vennlig hilsen

Eric Joacim Børresen
Byggesaksbehandler
postmottak@hamar.kommune.no

Dette brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



Hamar kommune

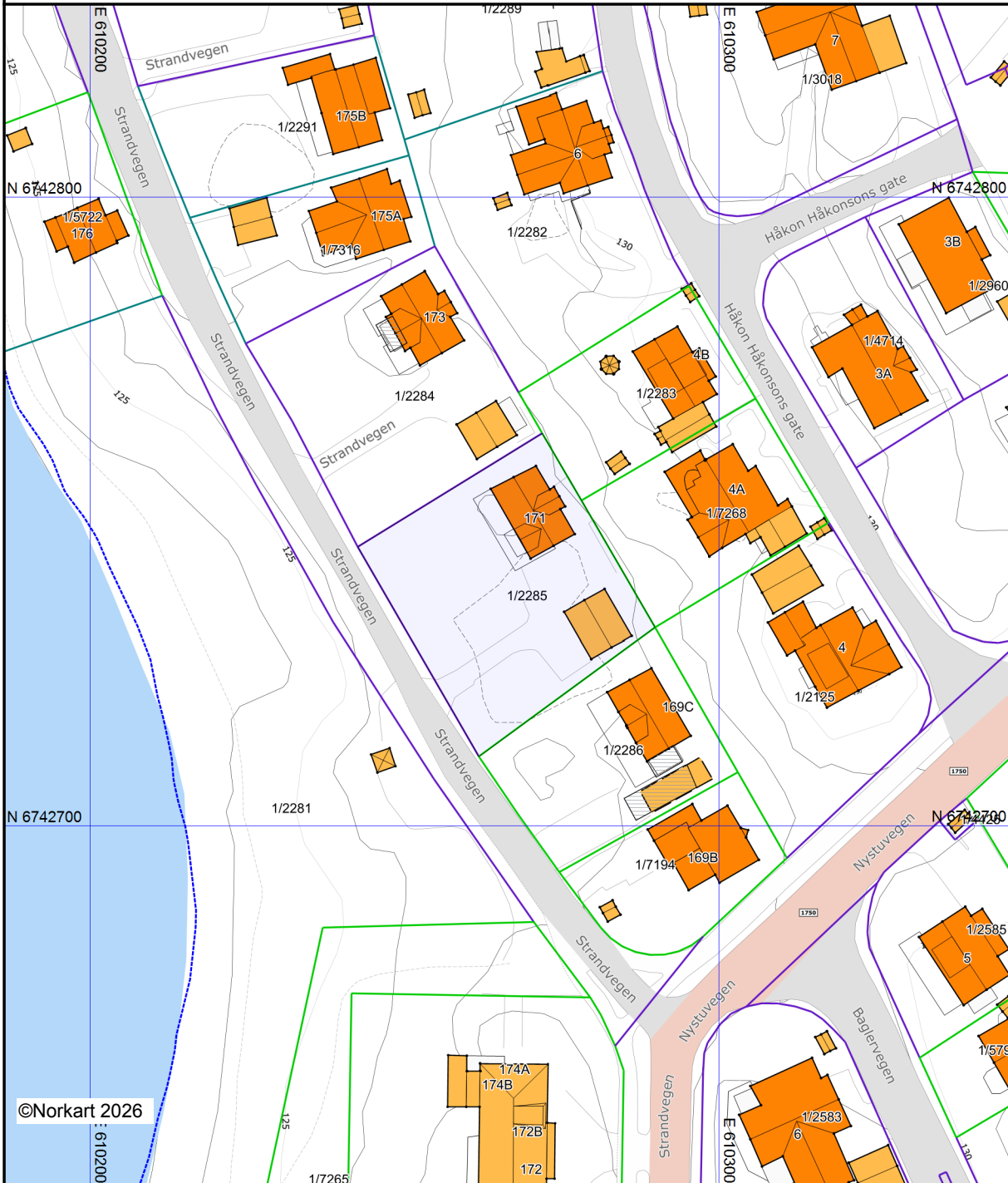
Grunnkart

Eiendom: 1/2285
Adresse: Strandvegen 171
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer Byens kulturlandskap



Forord



Byvåpen fra interiør i jernbanerestauranten 1920. "Hammers Vaaben var en Urhane med udslagne Vinger udi Toppen paa et Fure Træ" er omtalt i Hamarkroniken fra omkring 1550. Byvåpenet er tegnet av Andreas Bloch og vedtatt i Hamar bystyre i 1896.

I Kommuneplanens arealdel Hamar for 2005 – 2016, vedtatt 6.4.2005, heter det at det skal utarbeides en Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Denne Kommunedelplanen skal supplere Bevaringsplan for Hamar fra 1989, Kommuneplanens arealdel, andre kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen tar for seg byen innenfor byvekstgrensen fastsatt i kommuneplanen, men ved senere revisjon skal den omfatte hele kommunen.

Planen skal være et styringsdokument og et redskap til hjelp for saksbehandlere. Den skal formidle kunnskap om Hamars historie,

kulturminner og kulturmiljøer.

Planen skal legge til rette for utvikling i byen på en slik måte at det ikke er utbygges kortsiktige interesser som skal vinne fram, planen skal legge til rette for utvikling på en måte som tar ansvar for felles interesser for forvaltning av historiske bygninger og bylandskap.

Det vil alltid være ulike oppfatninger om vern og verneverdier, og debatt øker bevisstheten om vår bygningsarv. Vern skal ikke hindre utvikling, men sørge for at vi får en heldigere utvikling, som tar vare på byens identitet og egenart.

Innholdsfortegnelse

1.	Sammendrag	4	17.	Østbyen	27
2.	Innledning	5	18.	Nedre Storhamar	29
	Mål	5	19.	Briskebyen	31
	Avgrensning	5	20.	Børstad	32
	Organisering	5	21.	Disen	33
3.	Kulturminner	6	22.	Lille-Ajer	34
	Begrepene kulturminner og kulturmiljøer	6	23.	Strandvegen	35
4.	Slik ble Hamar by til	7	24.	Trekanten. Verksted -og Godsområdet	36
5.	Hamars særtrekk	10	25.	Espern	38
6.	Hamars bygningshistorie	12	26.	Hvitveisen borettslag, Orion, Sirius og Oluf Melvolds gate	39
7.	Regulert til bevaring	15	27.	Solvang	40
8.	SEFRAK	15	28.	Dalsløkka	41
9.	Vernekriterier	15	29.	Snekkerstufeltet	42
10.	Verneklasser	18	30.	Prestrud	43
11.	Sentrum.		31.	Gul liste	44
	Det urbane kulturlandskap	18	32.	Kommunedelplan. Bestemmelser	45
12.	Verneverdige områder og enkeltbygg	21			
13.	Sentrum	21			
14.	Vestbyen	22			
15.	Sagatun med Sangenområdet	23			
16.	Holset, Holsetgata og Rollsløkka	25			

1. Sammendrag

Lokale kulturminner har verdi som kilder til kunnskap, opplevelse og bruksverdi.

Bevissthet og kunnskap om historiske minner er grunnlag for lokal identitet. Slik kunnskap er med på å skape trivsel og tilhørighet blant dem som bor i Hamar. Den er viktig for å sikre stabilitet og kontinuitet i omgivelsene, og på denne måten bidrar kunnskapen til å skape forutsigbarhet når det gjelder å ta vare på de ressursene som det historiske kulturlandskap og kulturminnene representerer.

Kulturminner og kulturmiljøer har dessuten egenverdi og bør forvaltes med bevissthet og respekt, ikke minst av hensyn til kommende slekter.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer beskriver og definerer kriterier for fastsettelse av kulturminner som er tilknyttet Hamars byplan og bygningshistorie. Parker, plasser og brygger er tatt med i begrenset omfang, men er viktige bevaringsobjekter for byen.

Middelalderkaupangen og den middelalderske bygrunnen samt pilgrimsleden er ikke spesielt omtalt eller gitt egne bestemmelser her.

Planen gir en beskrivelse av verneverdige områder og enkeltbygg. Verneområdene er gitt verneklasse 1, 2 og 3, hvor 1 har høyest verdi.

I og utenfor verneklasseområdene er bevaringsverdige enkeltobjekter merket med gult (se vedlegg Gul liste).

Mange hus i Hamar er SEFRAK-registrert, og mange av disse har høy bevaringsverdi. I arbeidet med denne planen er det ikke gjort en fullstendig gjennomgang av alle SEFRAK registrerte hus. Det er derfor enkeltobjekter innenfor plangrensen som sikkert er bevaringsverdige og skulle vært oppført på gul liste. Disse skulle vært merket på kartet og må behandles som bevaringsverdige på lik linje med andre listeførte. Dette bør gjennomføres ved neste revisjon.

Kommunedelplanen består av et kart i målestokk 1:7500, en illustrasjonsplan og denne beskrivelsen med bestemmelser. Gul liste er et vedlegg til denne planen. (Om Gul liste se pkt 31).

I denne beskrivelsen er det lagt inn mindre kartutsnitt for områdebeskrivelse og beskrivelse av enkeltobjekter og utfordringer.

Utvelgelse av områder og enkeltobjekter er å regne som et minimum, da det til enhver tid vil foregå en vurderings- og prioriteringsprosess.

Kulturminner må ha en løpende vurdering i forhold til nødvendig juridisk vern gjennom regulering på grunnlag av denne kommunedelplanen og annen kjent kunnskap.

Kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer gjenspeiles i Hamar kommunes kommuneplan 2011-2022.

Forutsigbarhet og egenverdi

Verneklasser og "Gul liste"

2. Innledning

Mål

Hamar kommune har som mål ”å bevare kulturminner som er av lokal, regional og nasjonal betydning”, heter det i Kommuneplanens arealdel, Hamar 2005-2016.



Avgrensning

Kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø er avgrenset til området innenfor byvekstgrensen, jfr Kommuneplanen 2005 – 2016, arealdelen. Som det fremgår av kartet, dreier denne planen seg om de mer urbane deler av kommunen. Det er en intensjon å utvide planen til å omfatte hele kommunen. Planen er i stor grad fokusert på historiske bygninger og bylandskap, mindre i omfang på historisk tekniske anlegg som f.eks. broer, brygger, veger, trafoer m.m. Heller ikke er store grøntområder omtalt her, som Hamar park, Ankerskogen og Klukhagan, selv om de har betydelig bevaringsverdi.

Organisering

Hamar kommune ved Plan og utvikling/ Arealplan har utarbeidet planen. Anne Marie Stenmark har vært prosjektleder. Signy Paalhaugen har deltatt i prosjektet. Miriam Bøe har hatt layout i Adobe Indesign.

NIKU ble innledningsvis engasjert og utarbeidet et foreløpig arbeidsnotat som Hamar kommune har bearbeidet og slutført.

Prosjektets ressursgruppe har hatt som mandat å sikre kommunedelplanens faglige innhold.

Ressursgruppen har bestått av følgende medlemmer:

Elisabeth Seip, Hedmark fylkeskommune
Magne Kvam, Hedmark fylkeskommune
Tor Sæther, Stiftelsen Domkirkeodden
Ragnar Pedersen, Stiftelsen Domkirkeodden
Bjørn Bækkelund, Fortidsminneforeningen

I tillegg har Hanne Lystad, som lokalkjent guide, ledet befaringer i sentrum og ulike bydeler, og latt sin kunnskap om byens kulturlandskap komme prosjektet til gode.

Offentlig ettersyn fant sted i perioden 27.5.2009 - 1.10.2009.

Kommuneutviklingskomiteen har gjennomgått og vurdert planforslaget våren 2011, etter offentlig ettersyn, og før formannskapetets sluttbehandling 23.8.2011.

Kommunestyret vedtok planen den 31.8.2011.

3. Kulturminner

Begrepene kulturminner og kulturmiljøer

Begrepene *kulturminner* og *kulturmiljøer* er definert i Lov om kulturminner (kml.)§ 2:

Med *kulturminne* menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder også lokaliteter som det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Kulturmiljø omfatter våre fysiske omgivelser hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.

I Norge er det to lover som hjemler miligheter til å gi juridisk vern; fredning og reguleringsmessig vern.

Kulturminneloven

Med hjemmel i kulturminneloven kan Riksantikvaren frede kulturminner. Fredning er der sterkeste vern og innebærer et strengt rive-, fjernings- og endringsforbud.

Automatisk fredede kulturminner er:

- Arkeologiske levninger fra før reformasjonen i 1537
- Samiske kulturminner eldre enn 100 år
- Bygninger eldre enn 1650
- Skipsfunn eldre enn 100 år
- Kirker som er listeført av Riksantikvaren

Det finnes en rekke kulturminner som er automatisk fredet innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet:

- Hamarkaupangen
- Gravrøys på Tjuvholmen
- Felt med rydningsrøyser ved Børstad ungdomsskole
- Gravfelt ved Børstad ungdomsskole
- Bosetningsområde ved Børstad ungdomsskole
- Gravhaug ved Tommelstad gård, vest for Furnesvegen
- Gravhaug på Fribeten

Kulturminneloven gir anledning til å frede yngre bygninger. Det kalles vedtaksfredning og krever en omfattende prosess.

Vedtaksfredet innenfor planområdet er:

- 11 bygninger på Domkirkeodden
- 4 bygninger, allé og bautastein på den historiske Sagatun folkehøyskole
- Villa Riise med hage og tennisanlegg
- Jernbanerestauranten (eksteriør og interiør)
- Oustad bensinstasjon og mekaniske verksted
- Hamar domkirke

Landsverneplaner er de siste årene gjennomført av ulike statlige etater. Til nå er følgende objekter innen planområdet gitt slikt vernet :

- Ridehuset (1901) (Landsverneplan for Forsvaret)
- Rørosbanens lokstall (1910) (Nasjonal verneplan for kulturminner ved jernbanen, Jernbaneverket)
- Dovrebanens ringstall m/ svingskive(1916/24) (Nasjonal verneplan for kulturminner ved jernbanen, Jernbaneverket)
- Høgskolen i Hedmark, hovedbygget(1921) (Kunnskapsdepartementet)
- Hamar fengsel(1864) (Justisdepartementet)

Fredningsaker under vurdering/arbeid:

- Jernbanestasjonen.
- Hamar krematorium
- Skappels gate 2
- Basarbygningen
- Strandstuen
- Riksantikvaren har også ved flere anledninger fremhevet at Hamars historiske byplan (kvadraturen) er av nasjonal verneverdi
- Festiviteten, deler av interiør
- Jernbaneverkstedene

Plan- og bygningsloven

Reguleringsmessig vern er det kommunene som vedtar. I ny plan- og bygningslov (2009) er begrepet spesialområde bevaring byttet ut med hensynsoner i tillegg til bruksformålet i planen og innebærer generelt et endrings- og rivingsforbud.

4. Slik ble Hamar by til

Kart fra 1772. Nord er mot høyre.



Navn

Navnet Hamar kommer fra gammelnorsk, en "hamarr" er en bratt fjellknaus. Geitryggen er en hamarr. Naturformasjonen ga navnet til gården Hamar, kaupangens grunn og senere havnebyen ved Gammelhusbukta. Byen Hamar er fortsatt preget av slike kalkfjellsrygger, knauser og skjær. Kalkfuruslogen på disse må vernes for framtidige inngrep.

Hamar "før byen"

Området har en lang og rik kulturhistorie, konsentrert om Åker og Hamarkaupangen med Domkirkeodden. Av 8 norske byer som kan dateres til middelalderen, er Hamarkaupangen den eneste i innlandet. Maktsenteret i distriktet ble forskjøvet fra Åker til Hamarkaupangen rundt år 1000. Dette ble et viktig administrativt sentrum i innlandet, både for kirke og konge. Her var det bispesete med domkirke og skole, borganlegg, klostre og hospital med egen kirke.

Etter reformasjonen i 1537 ble Hamars funksjon som administrativt sentrum svekket. Ruinene etter domkirken, bispeborgen og korskirken er fortsatt synlige, mens restene av katedralskolen og kaupangen er skjult under plener og ubebygde jorder.

Storgårdene omkring dagens tettbebyggelse vitner om høy alder og et ressursrikt landbruk. Innenfor den første byplanens areal lå det 5 husmannsplasser under Storhamar og Holset: Strandplassene Strandstuen og Gammelhuset, plassene Høiensal, Holsetengen og Bakken. Strandstuen er flyttet opp til nåværende adresse Kirkegata 11, Kirsten Flagstads minnesamling.

1848. Byen blir vedtatt opprettet

De fleste andre eldre norske byer har vokst frem gradvis gjennom historien. Hamar derimot ble opprettet ved lov i 1848.



Kart fra 1820. Kartet viser det åpne landskapet med tydelige kalkfjellsrygger, mange er bevokst med gammel kalkfuruskog og må vernes for framtidig ingrep.

I 1824 hadde økonomiprofessor Gregers Fougner Lundh på oppdrag av Stortinget anbefalt Tallodden (Martodden) som velegnet for en ny by. "Den nye By skal bære Navn af Carlshammer", Carl til minne om den regjerende kongen, hammer knyttet forbindelsen til middelalderen. Men det ble likevel Lillehammer i 1827, der det var energi for industri i Mesnafallene.

På 1840-tallet utredet man mulighetene for en bedre forbindelse mellom Mjøsa og hovedstaden. Den nye Hamar by ble en havneby ved Gammelhusbukten. I nærområdet lå plassene Lillehagen/ Enerhaugen, Frydenlund, Nyborg, Fredly og Stenerstua (alle regulert til bevaring). Byplanen ble laget av kanaldirektør og ingeniørløytnant Røyem. Byplanen var en av de første som ble utarbeidet etter at det kom krav om reguleringsplaner i 1845. Bykvadraturen ble lagt inn i et naturgitt skrånende amfi, de tre langgatene følger strandlinjens bue.

1849. Kjøbstaden/byen Hamar blir grunnlagt

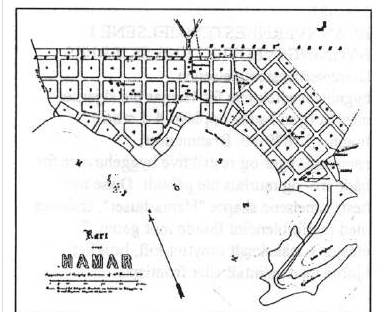
De første husene ble oppført i naboskapet til havneområdet. 1850-årene var preget av høy byggeaktivitet. Flere banker ble etablert, byens første store industribedrift, Hamar Bryggeri startet sin virksomhet. Mjøsa var hovedferdselsåren, båttrafikken økte. De første tiårene var preget av mange provisorier. Inntil Hamar Domkirke sto ferdig i 1866, var nærmeste kirke i Vang.

En midlertidig skole startet opp i 1852, men først i 1881 fikk byen en folkeskolebygning oppført for dette formålet. Hamar fikk sin Hamar offentlige Skole for den høiere Almendannelse, senere Hamar katedralskole, ved Vestre Torg i 1880, samme år som den direkte jernbaneforbindelsen Oslo - Hamar var et faktum.

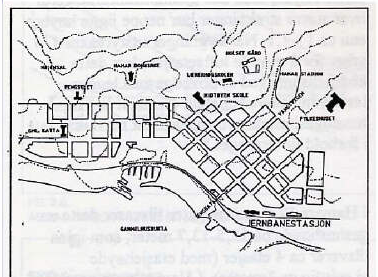
Den første jernbanestrekningen, Hamar - Grundset (Elverum), ble åpnet i 1862. Den første stasjonsbygningen, en trebygning i sveitserstil, var tegnet av arkitekt Georg Andreas Bull. 1860-årene var nedgangstider med liten byggeaktivitet. Likevel var det på denne tiden at Hamar ble etablert som skoleby. I 1864 opprettet Herman Anker og Olaus Arvesen landets første folkehøyskole på Sagatun. Denne folkehøyskolen kom i en periode til å bety mye for byen, selv om den fra starten av lå utenfor bygrensen. Hamar Stiftsseminarium (i dag Høgskolen i Hedmark avd Hamar) ble opprettet i 1867.

1878. Byutvidelse og ekspansjon Hamar blir jernbanebyen.

Mot slutten av 1870-årene var byens første byggefase avsluttet. Byen hadde nå skoler, kirke, fengsel, stasjon og hjørnestensbedrifter, som bryggeri og melkekondenseringsfabrikk. Flere av byens institusjonsbygg ble plassert strategisk på høydedragene



Ingloeyntnant Røyems Byplan 1848



Viktige bygg på høydedragene rundt kvartalsstrukturen;

- Hamar fengsel 1864
- Hamar domkirke 1866
- Lærerskolen 1867
- Gamle katedralskolen 1880
- Midtbyen skole 1881
- Fylkeshuset 1970

nord for Grønnegata (fengsel, kirke og folkeskole). Godt hjulpet av disse monumentalbyggene preger høydedragene fortsatt bylandskapet.

Byen vokste raskt, og i 1878 ble den første byutvidelsen vedtatt. Den omfattet det meste av Vestbyen og Sagatun, Ankerløkka, Holset og Østbyen. Reguleringen av de nye bydelene videreførte kvadraturen fra den første planen.

Det ble ikke noen stor byggeaktivitet i de nye områdene før i 1890-årene og da først og fremst langs Stangevegen og på Ankerløkka. På 1890-tallet var den unge byen i sterk ekspansjon. Hamar var ved siden av Kristiania og Sarpsborg, den raskest voksende by i landet i denne perioden.

Togforbindelsen Hamar - Trondheim over Røros kom i 1877 hadde stor betydning for byen. Strekningen Eidsvoll - Hamar var klar i 1880. Byens tyngdepunkt ble forskjøvet østover, og ved siden av den første stasjonsbygningen ble det bygget en ny og større. Nåværende stasjonsbygning er den tredje, oppført 1895-97.

Grensemerkene fra 1848 var av tre og er med tiden blitt borte. Grensen ved byutvidelsen i 1878 var imidlertid av stein og ca halvparten av de 24 steinene står fortsatt og er bevaringsverdige.

1900-30. Stagnasjonsperiode

Til tross for nedgangstider ble det i 1922 utlyst en byplankonkurranse for Hamar og tilstøtende områder i Vang og Furnes. Av de tre inviterte byplanekspertene vant arkitekt og professor Sverre Pedersen med forslaget "Sommerfugl". Pedersen presenterte en fast arkitektonisk komposisjon der bygninger og plasser var rytmisk innordnet i "virkningsfulle grupper" etter terrengforholdene. Pedersens forslag til utforming av Jernbaneparken ble realisert som byens gave til seg selv ved byjubileet i 1924. Hovedvegssystemet følger i stor grad Sverre Pedersens plan. For øvrig er lite av Sommerfuglplanen fulgt opp.

Varemessen på Ridehusets område i 1933 var en stor suksess og befestet Hamars stilling som "Opplandenes hovedstad". I 1935 ble sentrum rammet av en storbrann. Hele kvartalet mellom Østre Torg, Grønnegate, Sverres gate og Torggata ble berørt. I tillegg ble to gårder på motsatt side av Torggata berørt. Det var gamle gårder som brant, og gjenreisningen førte til modernisering og et helt nytt gatebilde i denne delen av sentrum.

Etterkrigstiden

En ny byutvidelse ble gjennomført i 1946. Store bynære områder i Vang og Furnes ble da innlemmet i byen: Storhamar, Martodden, Dalsløkka og Bondesvea, Mæhlumsløkka, Briskebyen og Rollsløkka, Disen og store deler av Børstad. Året etter ble også Prestrud og Ajer del av Hamar kommune.

Byjubileet i 1949 styrket de historiske bånd og byens identitet. Det var nå stor optimisme og sterk økonomisk vekst i byen.

Etterkrigstiden ble feltutbyggingens og drabantbyens tid. I Hamar var det Børstad som, fra 1950 – tallet av, først ble bygget ut på denne måten. Senere fulgte Hamar Vest, der vinnerutkastet "Revolver" fra en plankonkurranse i 1967 ble grunnlaget for utbyggingen.

Norsk Tipping AS flyttet fra Oslo til Hamar i juni 1975, og dette var den største enkelttilveksten i Hamars næringsliv dette tiåret. Selskapet etablerte seg i Jønsrudvegen 21. OL på Lillehammer i 1994 ble av stor betydning også for Hamar, som var vertsby for skøyteøvelsene lengdeløp, kunstløp og kortbaneløp. Debatten før OL satte fokus på miljø, og resultatet ble nye arkitektoniske løsninger og en sterkere vektlegging av miljøhensyn.

Både Vikingskipet med tilplantet buffersone, Nordlyshallen og deltakerlandsbyen Snekkerstufeltet kan bli fremtidens kulturminner på Hamar.



Grensestein fra 1878



Utsnitt av byplan, Sverre Pedersens fra 1924, ved stadion og fylkeshuset.

5. Hamars særtrekk

Hamar by har en rekke karakteristiske trekk som skaper referanser til byens historiske linje fram til i dag. Disse er med på å danne grunnlaget for det som er vår oppfatning av verneverdier.

Sentrale trekk i Hamars bylandskap

Landskapet.

De naturgitte forutsetninger er fortsatt tydelig tilstede i bylandskapet. Dette oppleves i terrengets stigende amfi, gjennom bysentrumskvadratur og i den opprinnelige strandlinjens bue repetert av langgatene Strandgata, Torggata, Grønnegata og jernbanesporet gjennom sentrum. Kvadraturens tverrgater gir fortsatt utsikt over Mjøslandskapet. Eldre bebyggelse forholder seg i stor grad til kalkfjellsrygger gjennom byen.

Kvartalstrukturen i sentrum binder sammen et blandet bygningsmiljø som det er en del av Hamars særtrekk i dag. I en bue utenom sentrumskvadraturen fra Briskebyen i øst til Nedre Storhamar i vest finnes villaer og hager, flere av høy kulturhistorisk verdi.

Furuberget, det gamle jordbrukslandskapet utenfor dagens byvekstgrense og Åkersvika er den ytre avgrensingen mot bylandskapets nyere bydeler. Byens fasade er vendt mot Mjøsa.

Sentrale historiske forhold i Hamar bys utvikling

Middelalderbyen

Hamar var i middelalderen et viktig sentrum i innlandet for kirke og kongemakt. Byen var bispesete fra 1153 fram til reformasjonen i 1537. Ruinene av domkirken og andre kirkelige institusjoner er kjent.

Bispegården er gravd ut og er en del av museet på Domkirkeodden. Kaupangsområdet er relativt lite undersøkt. Her ligger fortsatt store områder som inneholder viktig informasjon om byen. Riksantikvaren har avgrenset kulturminnet Hamarkaupangen etter de områdene der det er påvist spor etter middelalderbosetning, se kommunedelplankartet. Etter reformasjonen forsvant biskopen og de kirkelige institusjonene. I 1567, under sjuårskrigen, ble Hamar angrepet. Bispegården og domkirken ble ødelagt, og byen gikk til grunne. Selv om stedet ikke hadde byfunksjoner de siste 300 årene før etableringen av den nye byen i 1849, gir den eldre historien en ekstra dimensjon til byen i dag, med middelalderens byområde som et åpent parkmessig landskap og sine synlige bygningsrester.

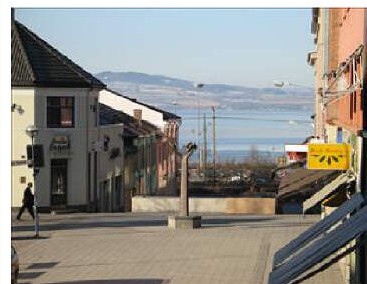
Mjøsby

Vannvegen var den historiske hovedkommunikasjonen langs kysten og i innlandet. Mjøsa som kommunikasjonsåre har vært bestemmende for byens utforming. Båttrafikk på Mjøsa var viktig helt fram til 1950-tallet. I vår tid har fritidsbåtene overtatt. Havneforholdene mellom Tjuvholmen og Høiensalodden var forutsetningen for havnebyen Hamar. Strandsonen representerer i dag en mulighet for naturopplevelse og rekreasjon året rundt.

Landbrukets by

Hensynet til primærnæringene i innlandet lå i stor grad bak opprettelsen av det nye Hamar. Det var behov for en by i innlandet til å betjene landbruket i distriktet med handel og offentlige tjenester. Dette forutsatte modernisering av kommunikasjonsmidlene.

De første industribedriftene bearbeidet råvarer fra regionen. Vi fikk Hamar bryggeri, Melkekondenseringsfabrikken og Hamar slakteri, senere Ideal flatbrødfabrikk.



Mjøsgløtt fra Østre Torg

Garverivirksomhet og forløperen til Norrøna skofabrikk foredlet også en lokal råvare.

I 1885 hadde Hamar 5 garverier. Hamar Jernstøperi startet som ei smie som produserte redskaper. Jernbaneverkstedet har opp mot vår tid vært en hjørnestensbedrift i byen. Hamar fikk etter hvert også kornsilo, skogfrøverk, sagbladfabrikk og rektifikasjonsanlegg .

I byens første tiår var det forbindelse mellom havneområdet og Stortorget via en kanal opp mot Stortorgets fot. Senere kom Basarbygningen med kjøttvekt og mer hygieniske løsninger for lagring og omsetning av slakt og andre matvarer. Torghandelen pågikk året rundt. Basarbygningen fra 1895 er lav, men samtidig monumental i sitt uttrykk, og danner bakkvegg for scene og talestol ved de stor tradisjonelle anledninger i byen som bl a 1. og 17. mai.

Hensynet til dyrka mark gir Hamars bymessige områder en klar avslutningsprofil mot landbrukslandskapet.

Stiftsstad

Domkirkeodden med ruinene forteller historien om katolsk middelalder med bispesete, kirke, borganlegg og katedralskole. Da Hamar igjen ble stiftsstad med bispesete i 1864, var det en stor begivenhet. Domkirken ble reist på høyden over Stortorget utenfor det som var bygrensen den gangen, for i Røyems byplan var det nå Vestre torg som var kirketomten til byen. Kirken ble utradisjonelt orientert med tårn og hovedinngang mot syd og i hovedaksen over Stortorget mot havneområdet. Fra kirketrappen nyter en utsikt over hele Mjøsa og landet rundt. Basarbygningen ligger nederst i Kirkebakken og markerer fortsatt overgangen mellom torg og havneområde. Storhamar kirke er bygd i 1975 og er en tidstypisk ”arbeidskirke”.

Skoleby

Samme år som Hamar ble stiftsstad, ble Sagatun folkehøyskole etablert. Ny-Sagatun videreførte virksomheten fra 1879. Hamar Seminar for lærerutdannelse ble vedtatt opprettet av Stortinget i 1866, og fikk egne lokaler på Holset i 1877. Hamar offentlige Skole for høiere Almendannelse startet i 1876 Hamar katedralskole, ved Vestre torg ble revet Januar 1974.

Midtbyen skole, barneskole bygget i 1881, ble lagt sentralt på byens ”høyeste” punkt og sier oss noe om vektlegging av skole og utdanning på den tiden. Tårnet på skolen var til å begynne med en del av brannstasjon.

Andre skoler som bidro til Hamars ry som skoleby var Hamar døveskole 1882 - 1936, Jernbaneskolen -1934, Hamar kommunale husmorskole 1917-1964 og før det en privat husmorskole fra 1880, Linderud handelsskole i eget bygg i 1938, Hamar kommunale handelsgymnasium i 1938, Yrkeskolen i 1955. Det var også urealiserte planer om etablering av skogsskole, landbrukskole og veterinærhøyskole på Hamar.

Jernbaneby

Jernbanen har preget Hamar nesten helt fra starten av. Trolig var forberedelsene til Hovedbanen Kristiania-Eidsvoll medvirkende årsak til vedtaket om å opprette byen. Med Grundsetbanen kom jernbanen til Hamar i 1862, Banestrekningen Hamar-Trondheim over Røros ble åpnet i 1877, Eidsvoll-Hamar i 1880 og Hamar-Tretten i 1894.

Jernbanebrygga, jernbanestasjonen og jernbanerestauranten var sentrale steder i byen, og jernbaneverkstedet på Espern en stor og viktig arbeidsplass helt til slutten av 1900-tallet. Mange jernbanefolk bodde i Briskebyen og på Ankerløkka.



Midtbyen skole bygget i 1881



Hamar stasjon 1896.
Tegnet av arkitekt Paul Due

De hadde sitt eget jernbanesamfunn og ellers mange ulike tilbud. Jernbanemuseets første samling fikk rom i den nye stasjonsbygningen i 1895. Siden flyttet Jernbanemuseet til Disen gård, hvor også Jernbaneskolen holdt til fram til 1934. Jernbanemuseet ble flyttet til Martodden i 1955-56.

Idrettsby

Hamar er også en idrettsby, i første rekke skøytebyen. Allerede på 1800-tallet var Hamar sentrum for skøytesporten i Norge. Også utlendinger kom til Hamar for å konkurrere på Mjøsisen. Etter flere provisoriske baner på fast land på slutten av 1800-tallet, fikk byen et skøytestadion på Holsetmyra i 1921. Siste sesong i bruk var 2010-2011. Det var produksjon av skøyter på Hamar. Bøssemaker O. M. Flagstad leverte lengdeløpsskøyter til omtrent alle store skøyteløpere på slutten av 1800-tallet.

Hamar idrettslag ble stiftet 1921. Hamar Idrettslags tennisgruppe ble etablert i 1903, Hamar kvinnelige roklubb med eget klubbhus i 1937 på Tjuvholmen,

Briskeby gressbane for fotball ble anlagt i 1936.

Hamarhallen, i tilknytning til Utstillingsplassen, var byens første store idrettshall, den gang den nest største hallen i landet, etter messehallen på Sjølyst. Bygningen fremsto som et landemerke.

Også den nyere idrettshistorien står sterkt på Hamar, representert ved OL-anleggene fra 1994, i første rekke Vikingskipet, Nordlyshallen og Snekkerstufeltet, som var medielandsby. Både OL-historien og de spesielle kvalitetene disse anleggene har, gir dem et potensial som mulige fremtidens kulturminner. Det er dermed grunn til å være varsom med endringer av disse anleggene.

Handelsby

Akkurat som handel, marked og kaupang hadde vært opprinnelsen til gamle Hamar, var det landsdelen som krevde en permanent markeds plass og et kommersielt sentrum i 1848. Hamar Handelsforening ble stiftet i 1854.

6. Hamars bygningshistorie

Husmannsplasser

En bevart husmannsplass innen kvadraturen i Sentrum og Østbyen er Strandstuen, i sin tid flyttet opp fra strandsonen til Kirkebakken. Det finnes også bevarte husmannsplasser i nyere bydeler. Disse er regulert til bevaring; Lillehagen, Enerhaugvegen 1903, Fredly (Bellevue) 1903, Frydenlund 1903, Nyborg og Stenerstua.

Landbruksbebyggelse, tilflyttede hus.

Mange av husene i nye Hamar var gjenbrukshus fra bygdene omkring. De var laftet og fikk etter hvert trepanel eller teglforblending med eller uten puss. Der hvor bygningene opprinnelig hadde saltak, ble det tilpassinger på hjørnene som følge av at de skulle kuttes i 45 grader. Bondegårdene, steingjerdene og gamle veger som ligger innenfor byvekstgrensen forteller historie og gir dimensjon til kulturarven.



Snekkersveen, Østregate 81 fra 1880. Opprinnelig plass under Disen gård, senere påbygd for å huse representanter fra byens arbeiderbefolkning.



Torggata 36 fra 1880

Håkons gate 42a fra 1894



Hamarhuset

En tidlig lokal bygningstype. Den har to etasjer, ofte med lav knevegg med eller uten små vinduer på loftet, brukket hjørne og saltak som valmes mot hjørnet, med eller uten frontispis. Hamarhuset er teglforblendet mot gaten, pusset og med enkel markering av etasjeskiller og vindusomramming.

Villa Fagervik, Østregate 72 fra 1880. Eiendommen strakte seg opprinnelig helt ned til stranda øst for Tjuvholmen.



Sveitserstil 1840 - 1920

Sveitserstilen kom til Hamar på 1860-tallet. Trolig var det den eldste jernbanestasjonen, oppført i 1862, som hadde det første sveitserstaket med stort takutstikk. Tre år senere sto bygningene på Sagatun fylkehøyskole ferdig. Den nye stilen slo fort igjennom og kom til å prege de nye bydelene, i første rekke i Østbyen, Vestbyen og langs Storhamargata. Ofte ble sveitserstilen lagt til på eldre hus i form av nytt tak eller verandautbygg. Stilarten er rik på detaljer og passet godt for trehus. Byggestilen er sammenfallende med en aktiv fase i byens utvikling.

Torggata 32 fra 1899



Historisme 1850 - 1910

I 1890-årene ble det bygget mye på Hamar. Det karakteristiske for denne tiden er en nytolkning av kjente historiske stilepoker og mer kjente former som gotikk, renessanse og barokk. Perioden blir derfor kalt historisme, og murhusarkitekturen er dominerende. Bruk av puss og tegl i fasaden, høye spir og fremskutte gavler gir bygningene karakter. Et eksempel er "Granerudgården", Torggata 32 fra 1900.

Vangsvegen 43. Typisk jugenddør fra 1919



Jugend 1890 - 1920

Ved århundreskiftet stilnet byggeaktiviteten på Hamar, som i resten av landet, derfor finnes det ikke mange større byggverk i jugendstil, den nye stilretningen. Jugend kjennetegnes bl a med valmede mansardtak, tak med svai mot gesims, karnapp og balkonger, dekorative elementer og småruter i øverste vindusramme.

Stilen var et bevist forsøk på å skape en ny syntese av alle kunstarter, men frigjort fra stilkopiering.

”Det nye Norge” 1905 – 1930

Da byggeaktiviteten tok seg opp igjen omkring 1912, hadde det skjedd et markant skifte i stilretning. Den tydelige ornamentikken ble forlatt til fordel for uttrykk hentet fra eldre norsk arkitektur, ofte med et markant preg av barokk. Stilretningen kalles gjerne nasjonalromantisk nybarokk. Flere store villaer på Holset, Sagatun og i Østbyen er fra denne perioden.

Funksjonalismen 1920 - 1940

På 1920-tallet hadde funksjonalismen kommet til Norge. Hamar har mange bygninger med arkitektoniske kvaliteter fra denne perioden. Stilarten preges av hus med flate tak og vinduer mot hjørnene. Funksjonalismen var i 1930-årene symbol for en lys og håpefull verden. Arkitektene Finn Poppe og Rolf Prag etablerte begge kontor på Hamar og satte preg på byen med sine moderne bygninger. Prag tegnet bl.a. Hamar krematorium, Linderud handelsskole i Storhamargate og en rekke eneboliger. ”Villa Riise”, ble tegnet av Osloarkitektene Korsmo & Aasland i 1934. Det var den første bygningen fra 1900 - tallet som ble fredet i Norge.

Etterkrigstidens modernisme

Husene som ble bygget etter 2. verdenskrig, var gjerne svært enkle i utformingen. Bebyggelsen på Børstad og Disen hageby er eksempler på dette. En gruppe bygninger fortjener spesiell oppmerksomhet; atriumshusene. Det er ikke mange atriumshus i Norge, de fleste finnes i Oslo-området og på Hamar. Atriumshusene på Hamar knytter seg til et arkitektkontoret Arkitim, Hamar. De tre boliggruppene, i Furubergvegen 17-29, i Oluf Melvolds gate 32-46 på Børstad og i Tommelstadvegen 2-20 på Mæhlumsløkka har alle høy arkitektonisk kvalitet.

På 1980-tallet vokste postmodernismen frem som en reaksjon på den rene modernismen. Tidligere stilepokers detaljer ble hentet frem og brukt på nye måter. Sverres gate 54 er et eksempel på hvordan postmodernismen kunne få en lokal tilpasning.



St Olavs gate 73 fra 1915. Tegnet av Chr. Evensen



Olav myntmesters gate 54 fra 1939. Tegnet av Rolf Prag



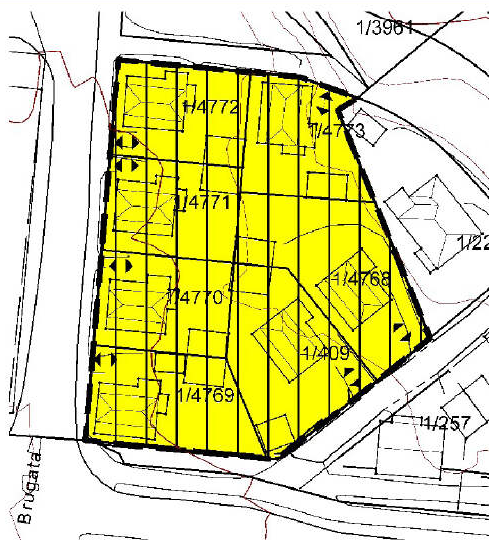
Mats Pedersens gate 12 fra 1972. Tegnet av Arkitim



Sverres gate 54 fra 1987. Tegnet av ark. Kai B. Slagsvold Hekne

7. Regulert til bevaring

Utsnitt av en reguleringsplan, eksempel på område som er regulert til bevaring. Etter ny PBL Hensynsone bevaring kulturmiljø.



Hamar har mange større og mindre områder som er regulert til bevaring gjennom reguleringsplan med bestemmelser. Områder eller enkeltbygg som allerede er vernet, gjennom fredning etter Lov om kulturminner, gjennom nasjonale verneplaner eller gjennom regulering til bevaring etter Plan- og bygningsloven, er vist på plankartet, men er ikke spesielt omtalt i denne rapporten. I enkelte tilfeller er verneområder likevel beskrevet hvis de inngår som del av et område med verneklasse.

8. SEFRAK

SEFRAK er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av Kulturminner. Riksantikvaren etablerte i perioden 1975-95 et landsdekkende register over bygninger og rester etter bygninger eldre enn 1900. I Hamar ble også betydningsfulle bygninger eldre enn 1930 tatt med

i dette registret. Mange, men ikke alle, er bevaringsverdige. Som regel skal tiltak på SEFRAK-registrerte bygninger, som ikke gjelder generelt vedlikeholdt, innhente uttalelse hos kulturmyndighetene i forbindelse med søknad om tiltak.

9. Vernekriterier

Identitets- og symbolverdi:



Hamar domkirke fra 1866 tegnet av Heinrich Ernst Schirmer



Kirkebakken med Basarbygningen nederst

Dette kriteriet knytter seg til bygningers og bygningsmiljøers betydning som forutsetning for opplevelse av historisk kontinuitet og lokal gjenkjennelighet. Det å ta vare på kulturminner og lokale tradisjoner vil styrke identitetsfølelsen, noe som igjen er en forutsetning for opplevelse av tilhørighet, trygghet og trivsel. Det er derfor knyttet et sterkt forvaltningsansvar til dette kriteriet. Det dreier seg om vektlegging av markante trekk i bybildet som gjennom lang tid er blitt identifisert med stedet. Eksempler på slike miljøer er Domkirken og Stortorget med Basarbygningen, stasjonsbygningen med Jernbaneparken, Triangelen med Gustav Vigelands fonteneskulptur.

Bygninger kan være bevaringsverdige både hvis de er sjeldne og hvis de er representative for en stilart, en periode, et sosialt sjikt eller en funksjon.

Flere bygninger som utgjør en enhet eller hører til i en større sammenheng, kan gi kunnskap enkeltbygg ikke kan vitne om alene. Enhetlige, sammenhengende bygningsmiljøer kan derfor være viktige. Sammenheng og kontinuitet dokumenteres også i kvartalstrukturen i sentrum. Også åpne plasser og parker kan ha slik bevaringsverdi.

Dette begrepet har med opprinnelighet og ekthet å gjøre. Stor autentisitet betyr at huset er originalt på stedet og lite eller ikke endret. Det er av vesentlig betydning om et sveitserhus er et originalt sveitserhus fra 1880, funkishus fra 1930 eller om det er en kopi fra 2007. Autentisitetsbegrepet forutsetter at det må være en viss mengde originalmaterialer og originale detaljer. Begrepet brukes gjerne i beskrivelse av eldre hus.

Det er en vesensforskjell om man verner et bygg som har vært i bruk i 120 år eller om det er snakk om idealisering og kopiering av tidligere stilpreg. Autentisitet gir kunnskaps- og opplevelsesverdi.

Dette kriteriet dreier seg om verdi av når det gjelder bygningers eller bygningsmiljøers særegenheter. Form, struktur, materialer og detaljer kan i forhold til en arkitektonisk eller kunstnerisk ide være så betydningsfullt utført at bevaringsverdien er høy. Kultivert natur, som hager parker og grøntareal, kan understreke det arkitektoniske uttrykket, og i mange sammenhenger være en forutsetning for bygningers kvalitet og verneverdi.



Oustad mekaniske verksted fra 1937, Østregate 32. Tegnet av Rolf Prag. Bygningen er fredet.



Strandgata 35-37 fra 1851-54



Olav myntmesters gate 31. Etablert 1907



Triangelen, Torggata 63. Tatt i bruk i 1967. Tegnet av Finn Poppe

Representativitet og sjeldenhet:

Miljøskapende og sammenhengende verdi:

Autentisitet:

Arkitektonisk og kunstnerisk verdi:

Samfunns – og sosialhistorisk verdi:



St. Torfinn øyeklinikk, katolsk sykehus, nå åpent fengsel, fra 1930



Skappels gate 2. 1851 Rolf Jacobsens hjem.

Bygnings- eller stilhistorisk verdi:



Støperigården, Welhavens gate 14, jugendstil og også Hamars første leiegård. Tatt i bruk 1915.

Fysisk tilstand og vedlikehold:



Uthus, Sangenvegen 23

Disse kriterier kan brukes om bygninger og anlegg som huser offentlige institusjoner, næringsbygg eller bygg tilknyttet menigheter eller organisasjoner. Sosial boligbygging kan vurderes ut fra disse kriterier, likeledes bygninger som er knyttet til enkeltpersoner eller virksomheter av betydning.

Stilart som er tidstypisk og ellers lite representert. Verdien kan fort reduseres gjennom uheldig fargesetting eller utskifting av materialer og funksjoner. Dette punktet må forstås i vid forstand, og kriteriet kan også i tillegg til bygningsmiljøer omfatte parker, hager, brygger og lignende anlegg.

Fredete eller bevaringsverdige bygninger og miljøer en del av fellesskapets kulturarv og er en del av det som gir Hamar sin egenart. Vedlikehold over tid må til for å holde byggverk og installasjoner i slik stand at fare eller vesentlige ulemper ikke oppstår for personer eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

10. Verneklasser

I kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø angis tre verneklasser som reflekterer områdenes verneverdi og utvelgelse av enkeltobjekter:

1. Områder med høy verneverdi som kulturmiljø, **Verneklasse 1**. Stor andel bevaringsverdige enkeltbygninger og bevaringsverdig bebyggelsesstruktur som del av kulturmiljøet. Homogent miljø eller betydningsfullt mangfold.
2. Områder med middels verneverdi som kulturmiljø, **Verneklasse 2**. Andelen bevaringsverdige enkeltbygninger kan være noe lavere enn i verneklasse 1 og bebyggelsesstrukturen i mindre grad er gjennomført og homogen. Bare noen betydningsfulle enkeltbygg.

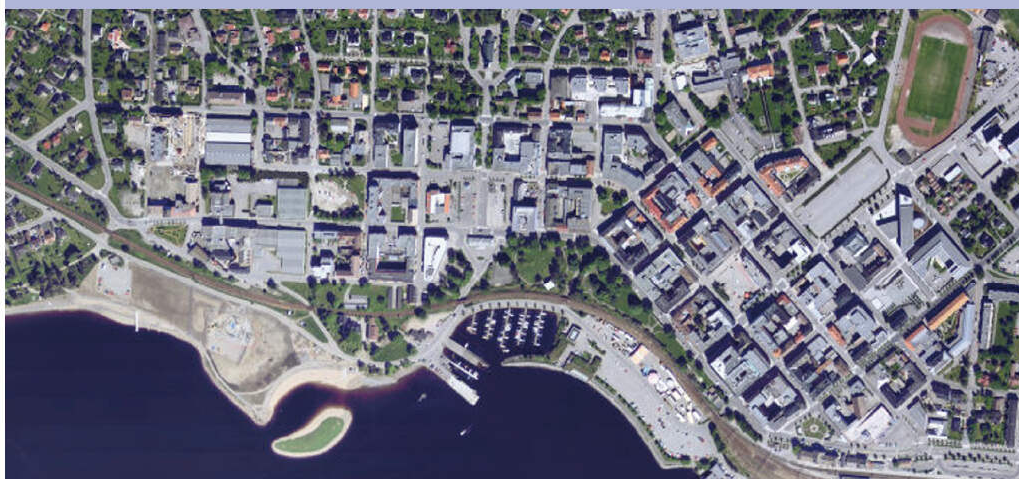
3. Områder med lavere verneverdi som kulturmiljø, **Verneklasse 3**, har en områdekarakter som ønskes bevart i den videre utvikling.

Enkeltbygg i og utenfor verneområdet som er markert gult på kartet har en særskilt kvalitet i forhold til andre i samme område. Denne grensen er vanskelig å trekke, og beror på skjønn i enkelte tilfeller.

Det er av grunnleggende betydning at en også tar med i betraktning hvordan det umiddelbare nabolaget til kulturminneområdet forvaltes. Gjennom en slik vurdering kan en styrkekulturvernet, i motsatt fall kan det forringes gjennom disponeringer i nabolaget.

Det er laget bestemmelser for hver verneklasse og for markerte enkeltbygg i og utenfor verneklasseområdene.

11. Sentrum. Det urbane kulturlandskap



Byplanen som ble tegnet for Hamar i 1848 var basert på dimensjoner som ble vurdert som passende for en middels stor by. Etter Lov om bygningsvesenet av 1845 var 20 alen minste tillatte gatebredde. Dette målet ble valgt, og kvartalene ble 100 x 100 alen. Loven ble styrende for mye av utformingen i byen.

Av hensyn til frisikt skulle gatehjørnene være avkuttet i 5 alens lengde, og av brannvern hensyn kunne bygningene ha maks. 2 etasjer.



Kokeriparken ved bryggeriet



Paviljongen i Hamar park



Den gamle jernbanebrygga



Skibladner ble satt i fart i 1856. Båten har vært bygd om flere ganger

De langsgående gatene, Strandgata, Torggata og Grønnegata, skulle være representative hovedgater med sammenhengende byhus. Porter og gjerder mot gårdsrom skulle fortrinnsvis legges til tverrgatene, som fikk et preg av sekundærgater.

Bebyggelsen i sentrumsområdet er i dag sammensatt og representerer alle tidsperioder og forteller om byens utvikling i perioder med skiftende stilidealer, utbyggingsbehov og muligheter. Det har stor verdi i bybildet at den har bygninger og bygningsmiljø helt fra gjenopprettelsen i 1848. Dette mangfoldet skaper identitet.

Verdivurdering

Hamar sentrum med byplan fra 1848 vurderes å ha høy kulturminneverdi og er plassert i **verneklasse 1**. Byplanens gjennomføring og oppfølging er i følge Riksantikvaren av nasjonal verneinteresse og knytter seg spesielt til kvartalstrukturen i Sentrum og Østbyen. De langsgående gatene, Torggata med parallellgater følger den naturgitte strandlinjen, senere forsterker også jernbanelinjen dette.

Tverrgatene med mjøsgløtt er av stor byplanhistorisk verdi.

Den eldste bebyggelsen og Hamarhusene er tett knyttet til Hamars første byplan. De er viktige å bevare, bl.a. fordi de forteller om rammebetingelsene denne planen satte. I tillegg skal det som er igjen av den opprinnelige bebyggelse, som lå her før byen ble grunnlagt, tas vare på.

Parker, plasser og vegetasjon

har i all tid vært en viktig del av bybildet. Hamars kvartalstruktur har et retningskifte ved Gammelhusbukta som har gitt trekantede parker og byrom.

Kokeriparken el. "Bryggeriparken" ved det gamle nedlagte bryggeriet, Triangelen midt i gågata og Jernbaneparken ved stasjonen. Strandgateparken med sin frodige vegetasjon var opprinnelig hager til de gårdene som lå langs Strandgata, men framføring av jernbanen endret hageanleggene til offentlig parkområde.

Hamar park ble anlagt på Hamar i 1878 og er byens første park.

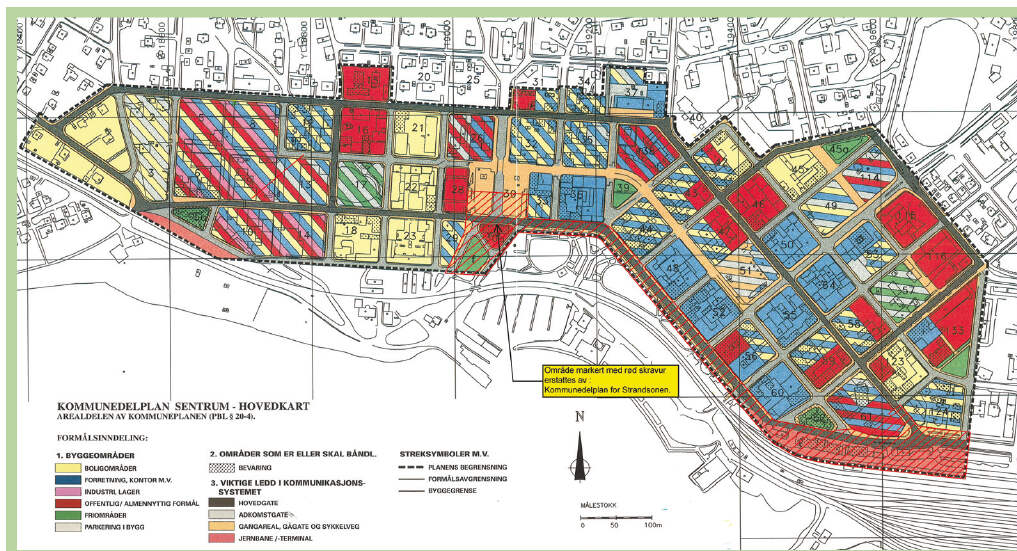
Den ble anlagt som en folkepark, og var et alternativ for byborgere som ikke hadde egne hager. Parken hadde til å begynne med både andedam, restaurant, paviljong, 25 nummererte lysthus, lekeapparater, krocketbaner og tennisbaner. Den var i sin tidlige periode også kjent for sitt dyreliv med ender, kakaduer, påfugler og skilpadder. Andedammen ble fylt igjen i 1972, men rekonstruert i 2010.

Ankerskogen, Disen torg og avtrykket av en planlagt rundkjøring i krysset Nordahl Griegs gate/Løypevegen er etter Sverre Pedersens plan og er tatt med i planen under parker med kulturhistorisk betydning. Bevaringsverdige alleéer og trerekker langs Stangevegen, Parkvegen, på Disen og ellers i sentrum er tatt med. Det er flere små plasser og parker områder med bevaringsverdig furuskog som er av stor verdi, men som ikke er tatt inn i planen.

Sagatun alléen er fredet og skal rehabiliteres over tid.

Bryggene og havneområdet.

Hamar har en lang tradisjon som havn og det var nettopp derfor nye Hamar ble anlagt ved Gammelhusbukta. Den første havna og brygga lå nær dagens jernbanestasjon. Det var tversgående ferdsel over Mjøsa, med korn til kornsiloen om vinteren og melk til melkefabrikken og langsgående trafikk mellom Eidsvold -Hamar spesielt etter at jernbanen østover Hamar - Elverum kom i 1862. Jernbanebrygga som ligger intakt under Brygga 20 (opprinnelig E. Volds konfeksjonsfabrikk, også en tid som politistasjon) vises på kart fra 1881. Skibladnerbrygga vises på kart 1884, mens skråbrygga som er like spesiell vises på kart fra 1904. Alle bryggene er bevaringsverdige.



Kommunedelplan for sentrum gjelder fortsatt

Kommunedelplan for Sentrum ble vedtatt i 14.6.1995 og består av plankart, retningslinjer og bestemmelser, temakart 1 med bestemmelser og to andre temakart. Hovedmålsettingen var og er fortsatt å "se sentrums rolle i en kulturell og historisk sammenheng, samtidig som det utbyggings- og utviklingspotensiale som er, skal utnyttes på en måte som gir gode livsbetingelser både for mennesker og næringsliv, boende og besøkende." Kommunedelplanen for sentrum gjelder fortsatt, og vedtak om bevaring og bevaringsmåter gjennom denne planen, er fortsatt gyldige.

I planen fastlegges bl.a. arealbruk, høyder, etasjetall og utnyttelse, og planen skal kunne brukes som grunnlag for byggesaksbehandling direkte, uten at det er nødvendig med regulerings- eller bebyggelsesplan.

Noen områder i sentrum er senere regulert til bevaring mens mange bygninger er avmerket som bevaringsverdige.

I denne kommunedelplanen har vi foreslått et supplement til denne tidligere listen over bevaringsverdige bygninger.

Utfordringer

Det er en stor utfordring å ivareta kulturminneverdiene samtidig som Hamar sentrum skal få utvikle seg som en levedyktig og tidsmessig by. Hamar må forvaltes ut fra sitt mangfold og sin egenart.

Viktige hensyn å ivareta

Noen faktorer er sentrale når det gjelder å ivareta kulturminneverdiene i sentrum:

- Opprettholdelse av sentrumskvadraturen, og dens lesbarhet, uten sammenslåing av kvartaler, overbygging eller stenging av gater. Gjenopprette kvartalstrukturen der den er gått tapt.
- Bygninger, hvis utforming er direkte knyttet til den første byplanen bør bevares.
- Hamars skala og sentrumsbebyggelsens høyde, ligger mye av byens karakter. Ved planleggingen av byen var gatebredden en funksjon av høydene.
- Byens heterogenitet/mangfold skal opprettholdes.

12. Verneverdige områder og enkeltbygg

Det er valgt ut og beskrevet 20 områder innenfor planområdet. Det ble tatt utgangspunkt i områdene som i Temakart for kulturminner og kulturmiljøer til Kommuneplanens arealdel 2005-2016, er avmerket som varsomhetsområder.

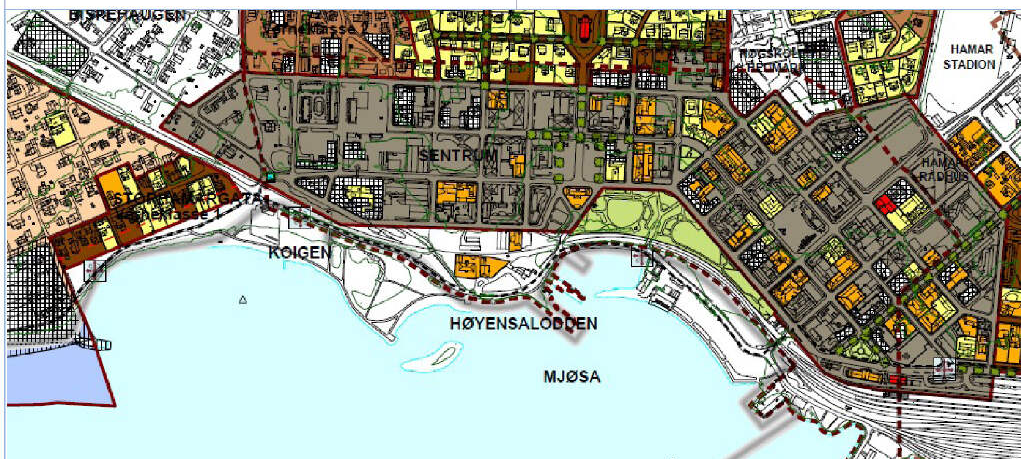
I utvelgelsen av områder og enkeltbygg er vernekriteriene, kapittel 9, lagt til grunn for vurderingene. Der et kulturmiljø synliggjør ett eller flere av Hamars særtrekk, har dette virket forsterkende for verdien.

Domkirkeodden og Nedre Storhamar skiller seg ut som et område med høy kulturminneverdi og dekker et stort spenn. De fleste områdene som behandles i denne planen har vesentlig mindre tidsdybde, noe som har en sammenheng med det nye Hamars relativt korte historie. Noen av områdene er preget av sammensatte funksjoner, som industri og boliger i samme område, mens andre er mer homogene. Størrelsen på områdene varierer også svært mye.

13. Sentrum

Bygninger merket mørke gult er de tidligere vedtatt bevaringsverdige bygninger. Fredede bygninger er røde. Husene/eiendommene med sort/hvit

skravur er regulert til bevaring . Alle nye som er foreslått til bevaring er merket lys gule. Se vedlegg og om Gul liste kapittel 31.



TEGNFORKLARING		Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (PBL § 20 -4, 1. ledd nr. 5)	
Vedtatt etter Kulturminneloven		Andre signaturer	
Automatisk fredete kulturminner		Annen særskilt bruk eller vern	
Fredete kulturminner, yngre enn 1537		Planens begrensning	
Båndlagt etter lov om kulturminner		Grense for arealbruksområde	
Vedtatt etter Naturvernloven		Byggegrense	
Båndlagt etter lov om naturvern		Byvekstgrense 2011	
Vedtatt etter Plan- og bygningsloven		Grense områder med verneklasse	
Regulert til bevaring		Hovedturveg Pilegrimsleden	
Byggeområder (PBL § 20 -4, 1. ledd nr. 1)		Fredet allé	
Bevaringsverdige objekter i h.t. kommunedelplan sentrum 1995 og tidligere båndlagte objekter etter PBL		Bevaringsverdig allé	
Forslag til nye bevaringsverdige objekter og områder.		Steingjerde	
Sentrumsområdet (Verneklasse 1).		Bygrense 1840	
Parker med kulturhistorisk betydning		Bygrense 1878	
Annet byggeområde med underformål bevaring. Verneklasse 1		Bygrense 1946	
Annet byggeområde med underformål bevaring. Verneklasse 2		Bygrense 1947	
Annet byggeområde med underformål bevaring. Verneklasse 3		Bygrense 1966	
		Grense Sommerfuglplanen 1925	
		Eksisterende grensesteiner nedsatt 1878	

14. Vestbyen

Vestbyen lå utenfor bygrensen frem til 1878, da deler av området ble innlemmet i byen. Området består stort sett av villabebyggelse med en vesentlig andel eldre bygninger. Eldste bebyggelse ligger særlig på høydedraget langs Vestregate, som er et viktig element i bydelens karakter sammen med furulunden for enden av Vestregate. En grensemerke for bygrensen 1878 står i nordre del av furulunden.

Hamar koperative forretning bygget i 1949 en kombinert forretnings- og boligblokk i 3. etg i Grønnegate 151. Den har ellers størelse som bebyggelsen ellers i sentrum.

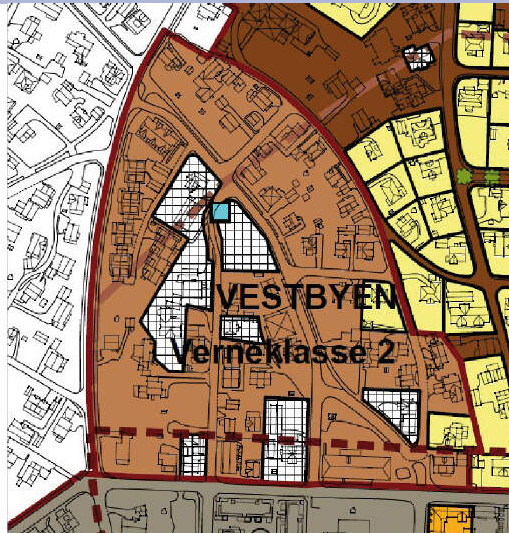
Bays plass har kommet til i nyere tid ved stenging av Bays gate og Sangenvegen mot Grønnegate. Større deler av Vestbyen ble regulert til spesialområde bevaring i 2005.

Verdivurdering

Vestbyen er plassert i verneklasse 2. Området er relativt homogent og har en strøkskarakter som bør bevares. I tillegg er en rekke enkeltbygninger med uthus bevaringsverdige. Bydelen har også fortetting fra nyere tid som ikke er til etterfølgelse. Bays plass mangler adekvat utforming.

Utfordringer

For Vestbyen foreligger det en reguleringsplan av nyere dato. Noen eiendommer er regulert til bevaring, og forholdet mellom vern og mulig utvikling vurderes som avklart. For hele området vil det være en utfordring å ivareta bevaringshensyn i et så sentrumsnært område med utbyggingspress. Parkeringsdekning på egen eiendom viser seg å være vanskelig når boenhetene blir for mange.



Utsnitt av området Vestbyen



Flyfoto Vestbyen



Bays gate 1 fra 1890



Vestregate 32. Tatt i bruk 1899

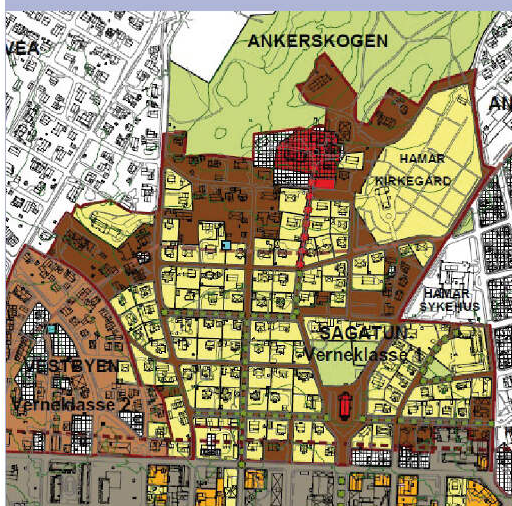
Furulunden med bygrensesten fra 1978 ved nordre enden av Vestregate



Det er viktig å holde fast ved frittliggende hus med hage som bebyggelsesform av hensyn til skille mellom bybebyggelse og områdene rundt – det sammenhengende grønnere belte rundt sentrum/bybebyggelsen. For hele området vil det være avgjørende for en god bevaring at den enkelte eiendom blir vedlikeholdt på en antikvarisk tilfredsstillende måte.

15. Sagatun med Sangenområdet

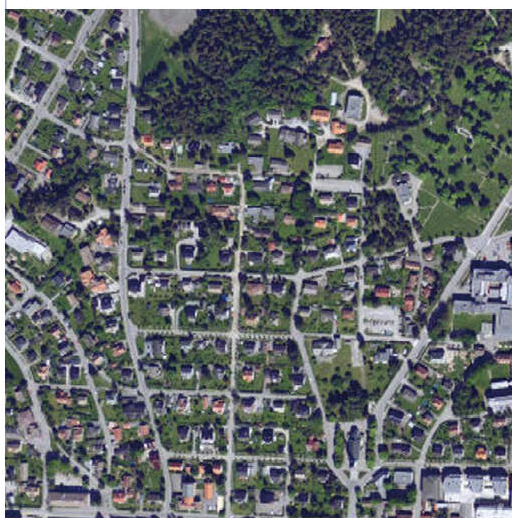
Utsnitt av kommunedelplanen



Landets første folkehøyskole, Sagatun, og plassen Aftensangen under Storhamar gård har gitt navn til dette området.

Der skolen ble bygget lå tidligere ”Hamarlyst”, et større forlystelsessted med kjeglebaner og dansesal. De ble bygget utenfor bygrensen for å omgå politimesterens forbud mot dansetilstelninger. Da Ole Bull gjestet Hamar i 1858, var det på Hamarlyst han holdt sine to konserter.

Flyfoto Sagatun



Området ble innlemmet i byen ved grenseutvidelse i 1878. En rekke bevaringsverdige offentlige institusjoner ligger innenfor området: Hamar domkirke (1866) med bispegård og hageanlegg, Hamar krematorium (1936) med furulunden på kirkegårdens vestre område. Kirkegården ble etablert allerede i 1859. Et gravkapell ble oppført i 1886. Kirkegården er utvide flere ganger. Den historiske Sagatun folkehøyskole (1870) med fredede hus, bauta og allé. På Ny-Sogatun folkehøyskole, er hovedbygget regulert til bevaring. Det er nå gjort om til leiligheter. Andre viktige bygninger i området er eiendommen Sangen, bygget som villa i 1898, deretter ble a diagnosestasjon for tuberkulose (1933), nå Hospice Sangen, beliggende på en karakteristisk furubevokst høyde.

Det som imidlertid setter mest preg på området, er villabebyggelsen med detaljrik og individuell utforming og tidstypiske uthus og hageanlegg. Bebyggelsesstrukturen er harmonisk.

Murmester Herman Frang sto sentralt i utviklingen av denne bydelen. Han reiste sin private villa "Frydenlund", kjøpte opp et større område omkring og bygde flere hus for salg og utleie. Dette gjelder bl.a. Høiensalgate 52 og Sangenvegen 33, 34 og 36. En rekke funkisvillaer ved krematoriet fra 1930-årene, er tegnet av arkitekt Rolf Prag.

Verdivurdering

Sagatunområdet er et relativt homogent område med høy verneverdi. Tomtestruktur og bygningsvolumer har et enhetlig preg. Husene er bygget med høy arkitektonisk og håndverksmessig kvalitet, svært mange av dem har høy verneverdi. Husene har ulike uttrykksformer og gjenspeiler arkitektoniske forbilder i forskjellige stilarter. Utformingen av gjerder rundt eiendommene preger helhetsbildet. På Sagatun er stakitt vanlig, og noen steder med brudte hjørner. Det er sterkt karakterdannede og må tas vare på som en del av miljøet. Fler hager er tidstypiske og verneverdige.

Utfordringer

Sagatun er et unikt område med store kulturminneverdier. Bygningene har en størrelse som gjør at de ikke vil være så utsatt for endringsbehov, men med kontorisering og omgjøring til hybelbygg vil parkerings behov øke og hager og gårdsplasser kunne få en ny – og uønsket karakter. Fradeling av tomter vil kraftig forstyrre og redusere den kvaliteten og det balanserte uttrykket i området. Området er i dag under press i form av ønsker om f.eks. garasjeutbygging og mer påkostede hus og hageanlegg. Det er viktig for å ivareta de store verdiene i området at også bevaringsverdige hager og historiske detaljer som opprinnelig materialbruk, vinduer, listverk, andre profiler må tas vare på. Det gjelder også de tidstypiske stakitt gjerdene.

Bebyggelsen nord og nordøst for Sagatun folkehøyskole skal ikke tillates påbygd eller fradelt for ny bebyggelse. En bør beholde en åpen karakter inn mot Ankerskogen.



Villa Frydenlund, Høiensalgate 34 fra 1860, tegnet av Herman Frang



Herman og Mix Ankers villa på Sagatun Tegnet av ark. Emil Victor Langlét som også tegnet Stortinget fra 1870



Hus på Sagatun fra 1860



Hamar krematorium fra 1936. Tegnet av Rolf Prag

Heidmanns gate 71 fra 1910



Villaene mellom Furnesvegen, Skolegata og Holsetgata må vernes og beholde sin tidstypiske situasjon og utforming av hus med hage.

Der forholdene ikke ligger til rette for det, bør tomannsboliger eller flerfamiliehus ikke tillates. Dette vil bli å kreve uheldig disponering av hage til parkering for biler.

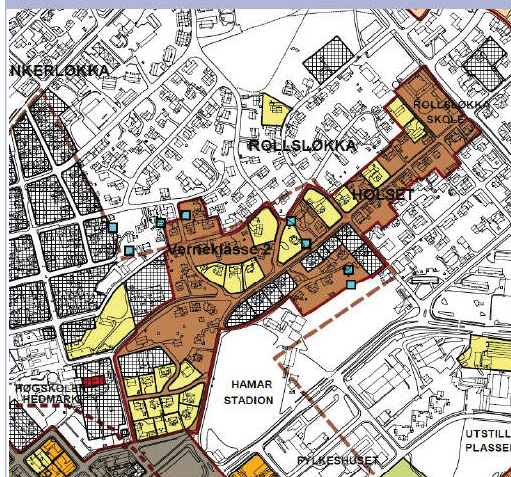
Heidmanns gate 52 fra 1913



Hagen tilhørende Furnesvegen 18 og Bispeboligens hage må ikke bebygges, men utvikles til offentlig parkområde i forbindelse med Domkirken, som trenger rom for å bekrefte sin sakrale monumentalitet.

16. Holset, Holsetgata og Rollsløkka

Utsnitt av kommunedelplanen



Holset gård avga grunn til den nye byen i 1849. Selve gården lå utenfor bygrensen frem til 1878. Gården ligger fortsatt på et sentralt høydedrag i bylandskapet. Våringshuset og drengestua står fortsatt og er regulert til bevaring. Holset utviklet seg etter hvert, i likhet med Sagatun og Sangenområdet, til å bli et villaområde rundt sentrum. Rollsløkka er oppkalt etter Jacob Roll, eier av Børstad.

Flyfoto Holset



Verdivurdering

Holset og bebyggelsen langs Holsetgata utgjør i dag et relativt homogent område, preget av villabebyggelse fra ulike perioder av til dels høy kvalitet. Området er plassert i verneklasse 2, men deler av området og mange enkeltobjekter er SEFRAK registrert og både hus og hage har høy verneverdi. I den vedlagte gule listen, er en del enkeltobjekter opplistet. I planen er det ikke endelig tatt stilling til alle eventuelle bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.

Utfordringer

Med sin sentrumsnære beliggenhet er Holset utsatt for utbyggingspress knyttet til fortetting. Eksempler på uheldige fradelinger, fortetting og tilbygg/ombygginger finnes det flere av i området. Det er viktig å ivareta områdets særpreg og kvaliteter i forhold til videre utvikling. De mange bevaringsverdige enkeltbygninger må få bevare de historiske detaljene som opprinnelig materialbruk, vinduer og annet. Uthus er en viktig del av bygningsmiljøet og bærer preg av modernismen. Det er av grunnleggende betydning at en også tar med i betraktning hvordan det umiddelbare nabolaget til kulturminneområdet forvaltes. Gjennom en slik vurdering kan en bekrefte kulturvernet, i motsatt fall kan det forringes gjennom disponeringer i nabolaget.

Det er nylig vedtatt en plan for utbygging av Hamar stadion og noen eiendommer på sørsiden av Holsetgata. Området vest for Lindbergbakken er regulert til bevaring. Boligene langs Findstads gate vil ligge i et utfordrende grenseområde mellom gammelt villaområde og ny bebyggelse.

Uthusene er ofte plasert i eiendomsgrensen ”rygg mot rygg”/med brannmur og skaper gode avskjermet gårdsrom ved inngangsport. Hus og hageanlegg henger sammen. De eldste husene hadde brukshager med nyttevekster. De nyere og større villaene hadde også hageanlegg med prydbusker/trær og lysthus. Gjerder binder sammen strøkskarakteren og opprinnelig utforming må videreføres.



Holsetgata 51 fra 1916



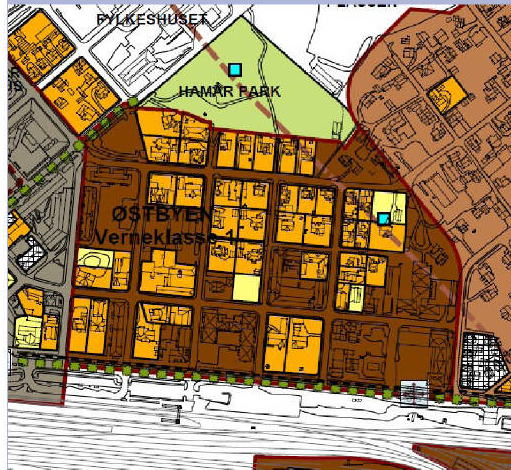
Kincks gate 1 fra 1918



Findstads gate 20 fra 1904, opprinnelig sveitserstil vurderes regulert til bevaring. Steinen som markerer kommunegrensen fra 1878 er innmurt i grunnmur. Stenen er synlig.

17. Østbyen

Utsnitt av kommunedelplan



Flyfoto Østbyen



Norrøna skofabrikk, Falsens gate 12 fra 1898



Sverdrups gate 12 fra 1900



Østbyen ble en del av Hamar ved byutvidelsen i 1878. Bydelen er regulert på samme måte, som det historiske sentrum, med langgater og tverrgater. De danner en sterk og verneverdig kvartalstruktur. Området har alltid hatt en blanding av industri og boliger. Særlig to industrivirksomheter som preget bydelen: Norrøna skofabrikk og Vølund, Hamar metallvare.

Stangevegen var i sin tid hovedadkomst og riksveg med verneverdig, tredobbel allébeplantning fra Stangebrua fram mot stasjonsområdet. En rekke villaer i dragestil og jugendstil lå med fasader mot Mjøsa. De fleste er revet, men Sekkelstens villa i Østregate 53 er bevart. Hamar park ble etablert i 1878 og avgrenser Østbyen i nord.

Den eldste bebyggelsen i området er i dag Villa Fagervik med Fagervikparken og husmannsplassen Snekkersveen.

Verdivurdering

Støperigården fra 1915, tegnet av Christian Reuter, er byens eldste leiegård. På 1930-tallet kom sosial boligbygging med Østregate 53, 102 og 104. I nyere tid er det reist flere bygningskomplekser for eldre beboere i Østbyen. Nå har bydelen derfor en stor andel eldre beboere. Wergelands gate, Welhavens gate og St Olavs gate har bevart et relativt enhetlig preg med sammenhengende boligmiljøer.

For øvrig fremstår bydelen som noe fragmentert. Kvadraturen har imidlertid sin egenverdi, her som i sentrum. Østbyen er plassert i verneklasse 1, og har mange verdifulle og verneverdige eiendommer.

Utfordringer

Dette er en av de eldste bydelene i Hamar, og eldre sentrumsnære områder er utsatt for utbyggingspress og kontorisering i form av modernisering, parkering, ønsker om fradeling, større boliger/hus, garasjer mm.

Ringgatas forlengelse er vist i kommunedelplanen mellom bydelene Østbyen og Briskebyen. En utfordring vil bli å gi den god utforming.

Mange hus i Østbyen var båndlagt til bevaring i forrige kommunedelplan for sørøstre bydeler. De skal i følge kommuneplanen behandles som om de var regulert til bevaring.

Det vil være en utfordring å ivareta områdekarakteren og de eksisterende kvalitetene i dette området, som har en delvis lav utnyttelse i dag og det må påventes press om fortetting. For de bevaringsverdige enkeltbygningene er det viktig å bevare de historiske detaljene som opprinnelig materialbruk, opprinnelige vinduer, belistning og annet.

Godt bevarte hageanlegg og uthus er med på å danne en helhet. Derfor er hageanlegg til tre eiendommer hvor bare hovedhus tidligere har vært båndlagt tatt med i denne planen. Dette gjelder Villa Fagervik, Østregate 72, Wergelands gate 14 og St. Olavs gate 9.



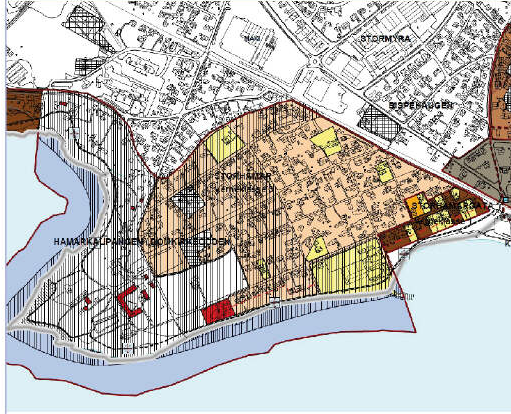
Snekkersveen, Østregate 81 fra 1881. Opprinnelig plass under Disen gård, senere påbygd for å huse representanter fra byens arbeiderbefolkning.



Villa Fagervik, Østregate 72 fra 1868

18. Nedre Storhamar

Utsnitt av kommunedelplanen



Flyfoto Nedre Storhamar og Domkirkeodden



Villa Riise, Storhamargata 126, fra 1934. Tegnet av ark. Korsmo og Aasland



Generasjonsbolig fra 1999, Storhamargata 126. Tegnet av Fosse og Aasen. Byggeskikkpris 2005



Nedre Storhamar er boligområdet sørvest for Dovrebanen mot Domkirkeodden. Innenfor dette området ligger Hamarkaupangen og Domkirkeodden spesielt avmerket. Den sammenhengende strandsonen til og med Ridehuset fra 1901 inngår i dette området. Korskirkeruinen ligger som en øy i det vestre boligområdet. Nedre Storhamar har stor tidsdybde og fremviser et stort og sammensatt kulturmiljø med fornminner og boliger med hager.

De eldste boligene er plassert på de langsgående høydedragene på en slik måte at de naturgitte forutsetningene forsterker eiendommenes kvalitet og egenart.

Hamar har den eneste middelalderkaupangen i innlandet, et kulturmiljø av høy nasjonal verdi, og er fredet. Den er også et viktig turistmål.

Storhamargata 126, "Villa Riise", ble bygget i samsvar med funksjonalistiske strømningene i Europa i mellomkrigstiden. Landskapsarkitekt Karen Reistad har tegnet hageanlegget. Villaen med hage og eget tennisanlegg var den første eiendommen fra denne epoken som er fredet i Norge. Generasjonsboligen på samme eiendom er et godt eksempel på tilpasning til eldre bygninger og landskapets forutsetninger. Den er tildelt Hamar kommunes byggeskikkpris i 2005. Andre enkeltbygninger som er bevaringsverdige, er eiendommen "Telje" i Olav myntmesters gate 51, en stor villa i dragestil og funkisvillaen tegnet av Rolf Prag i Olav myntmesters gate 54.

Boligområdet på Storhamar har en regelmessig bebyggelsesstruktur med klare kvaliteter, men det bærer også preg av å være bygget over en lang periode med skiftende idealer. Ett område skiller seg klart ut: Boligene på strandsiden i Storhamargata 82-92.

De ble tegnet av ingeniør Axel Daniel Halvorsen, som ønsket å bidra til at boligene langs Storhamarstranda skulle få et enhetlig preg. Hageanlegg er på sjøsiden og kommuneplanen har satt klar byggegrense her.

Verdivurdering

Samlet har dette området høy kulturminneverdi. Med Hamarkaupangen og Domkirkeodden har det en meget høy verdi som historisk kulturlandskap.

Boligbebyggelsen langs Storhamargata utgjør et karakteristisk og verdifullt kulturmiljø med enkelte villaer i sveitserstil og er plassert i verneklasse 1. De bevaringsverdige bygningene ligger noe mer spredt i det øvrige området.

Utfordringer

I områdene rundt Domkirkeodden og Hamarkaupangen er det av avgjørende betydning at en unngår nedbygging av åpne arealer og endring av naturgitte landskapsformer, både av hensyn til fornminnene, men også med tanke på evt framtidige utgravninger og tilrettelegging av museumsvirksomhet.

Nedre Storhamar er et attraktivt boligområde. Området er sentrumsnært og preget av fortetting. Dette skjer i så stort omfang at områdets karakter og kvalitet som kulturlandskap er i ferd med å endres.

I kulturminneperspektiv ser man behovet for en helhetlig planlegging. For de bevaringsverdige enkeltbygningene er det viktig å bevare historiske detaljer, som opprinnelig materialbruk, opprinnelige vinduer, belistning og annet. Kompleksiteten i miljøet gjør at det bør vurderes å få utarbeidet en egen reguleringsplan for dette området.



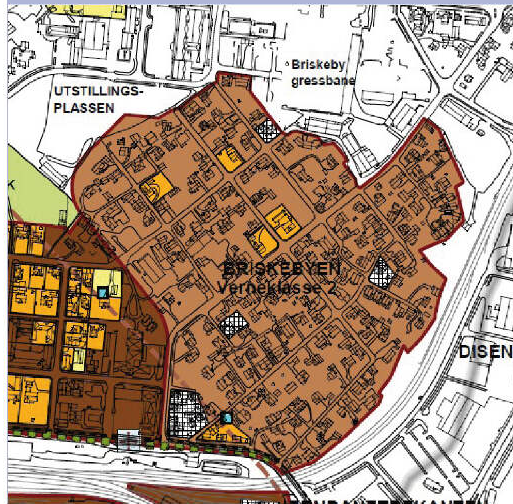
Storhamargata 82 fra 1889



Fra Storhamargata

19. Briskebyen

Utsnitt av kommunedelplan



Flyfoto Briskebyen



Briskebyvegen 4, fra 1910.
"smågårda" er regulert til bevaring



Briskebyvegen 3 fra 1910



Briskebyen var tidligere et område under Disen gård. Her vokste mye brisk eller einer, derav navnet. Frem mot århundreskiftet var det stor byggeaktivitet i Briskebyen, som fortsatt lå utenfor bygrensen. Mange foretrakk å bygge her. Tomtepriser og skatter var lavere, og man slapp unna de strenge bygnings-vedtektene som ble innført i byen etter storbrannene i 1879 og 1880. Nærheten til jernbanen, som ekspanderte stort i denne perioden, gjorde at svært mange av dem som bosatte seg her var jernbanefolk. Mange arbeidet også på Jernstøperiet eller Norrøna skofabrikk. Briskebyen ble den største og mest fortettede bydelen i byggebeltet, en typisk arbeiderbydel. Området har et visst villapreg, men det var vanlig å leie ut annen etasje, og de fleste leide sin bolig. Dyrehold og hagebruk spilte en viktig rolle i mange husholdninger. Ved byutvidelsen i 1946 ble Briskebyen en del av Hamar.

Verdivurdering

Briskebyen fremstår i dag som et relativt helhetlig område. Den lille skalaen og de mange bevarte uthusene gir området særpreg. Området fremstår som forholdsvis autentisk og har høy bevaringsverdi som kulturmiljø. Briskebyen plasseres likevel i verneklasse 2 fordi området skjemmes av en del uheldig utbygging, bl.a. i form av nyere flerfamiliehus med parkeringskjeller og annen nyere fortetting med sterk avvikende form og størrelse.

Utfordringer

Bydelen Briskebyen er omkranset av nyere byggeplaner i umiddelbar nærhet. Nybygg og veganlegg vil være av en helt annen karakter og skala bl.a. Ringgatas gjennomføring og evt realisering av byggeprosjekter på Utstillingsplassen. Som et sentrumsnært område vil Briskebyen også med sine egne forutsetninger, relativt lav utnyttelse, mindre boligenheter og behov for istandsettelse av mange bygninger, være svært utsatt for endringer.

Mange av bygningene er ikke bevaringsverdige i seg selv, men har en karakter som slutter opp om bygningsmiljøets organiske og selvgrodde preg. Ringgata forlengelse, sammen med stenging av Brugata for gjennomkjøring gir, godt grunnlag for å dyrke bydelens særpreg som en rolig, småskala bydel. Utfordringen er å utnytte dette potensialet godt nok og finne egnet måte å styre utviklingen inn i ønsket spor. Området kan ifylles/fortettes, men det bør skje i liten skala fortrinnsvis boliger. Det er viktig å ivareta forholdet til gater og gateløp og det organiske preget. Flerfamiliehus og feltutbygging må unngås.



Uthus Briskebyvegen 3

20. Børstad

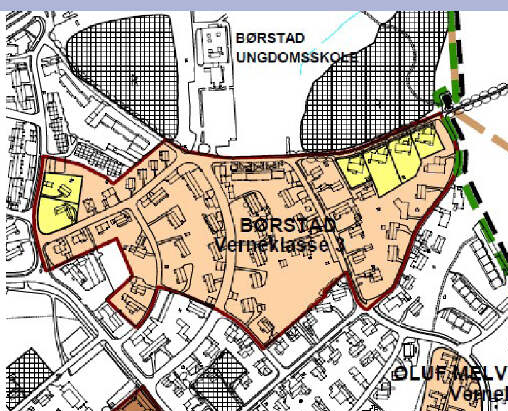
Området har navn etter Børstad gård. Hamar kommune kjøpte 100 dekar av Børstad gård til boligformål i 1954, og planer for området ble utarbeidet.

Verdivurdering

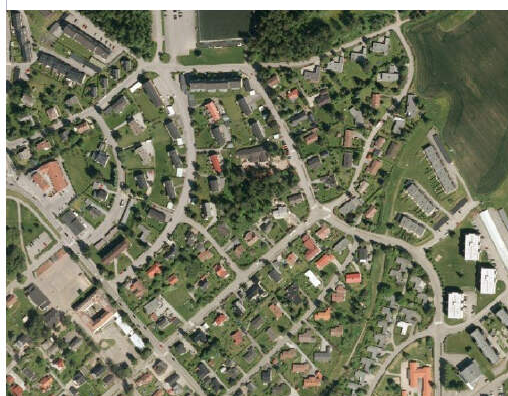
Området er enhetlig og bygningene relativt autentiske. Som kulturmiljø er dette et godt og bevaringsverdig bilde på en tidlig boligbygging i etterkrigsperioden. Området er i verneklasse 3. Det er tidstypisk og representerer derfor en bygningshistorisk verdi. Børstadalléen fra 33-39 er en rekke med i utgangspunktet like eneboliger fra 1958, plasser inntil det åpne kulturlandskapet .

Utfordringer

Det er en utfordring å videreutvikle området samtidig som karakteren fra etterkrigsbebyggelsen bevarer. Grøntområdene er også et uttrykk for funksjonalismens idealer, lys og luft. Rekkehus og blokkbebyggelse fra denne tiden utsettes ofte for krav om endringer i form av utvidelser, etterisolering, balkongutvidelser og fargesetting. Det er viktig å lage helhetlige planer og ikke tillate enkeltstående tiltak.



Utsnitt av kommunedelplan



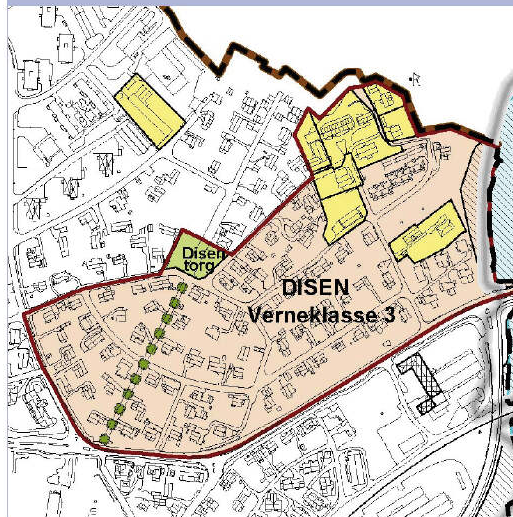
Flyfoto Børstad



Solvangvegen 1 fra 1952. Hus tegnet av Esben Poulsson, hageanlegg tegnet av landskapsark. Karen Reistad

21. Disen

Utsnitt av kommunedelplan



Flyfoto Disen



Just Brochs gate 13
Hovedbygningen Disen gård fra
1863, senere jernbaneskole



Jernbanemuseet, nå Hedmark
teater



I 1946 ble området Disen, oppkalt etter gården Disen, innlemmet i Hamar kommune.

Raudstua, en svalegangsbygning, er trolig den eldste bygningen på Disen, og kan være fra sent 1600-tall. Hovedbygningen på Disen står fortsatt. Jernbanemuseet på Hamar ble etablert i 2. etg på Hamar stasjon i 1895 og senere flyttet til Disen. Driften av museet fikk et gjennombrudd da tre gamle stasjonsbygninger; Kløfta, Bestum og Ilseng, samt en vognhall, ble flyttet og gjenreist på Disen i 1927. I 1955-56 ble museet flyttet til Martodden.

Disen vestre gård ble Jernbaneskole, nedlagt i 1934. Den gamle gymnsalen ble etter hvert jernbane museum. Hedmark teater og Disen kulturverksted har tilhold på Disen gård fra 1987.

Den siste del av gården ble utparsellert da Disen hageby ble utbygd på 1950-tallet, i alt 38 tomter. Den ble planlagt av Sverre Pedersen og ”bragt i orden” av Rolf Prag. Landskapsarkitekt Karen Reistad lagde beplantningsplanen. Strukturen er bevart med Disenalleen og Disen torg. I øst avgrenses bydelen av Åkersvika naturreservat.

Disenhø ble bygget som villa i 1926 med tilhørende stor hage og uthus.

Verdivurdering

Området Disen er et interessant område i vernekategori 3, men enkelte bygninger har stor kulturhistorisk og bevaringsverdi og er merket gult. Disen gård er et interessant anlegg med stor kulturhistorie.

Disen hageby fremstår som svært homogen, preget av en enhetlig utbygging som i liten grad er endret. Denne har hus og hage høy bevaringsverdi.

Utfordringer

Den viktigste utfordringen for Disen hageby er å ivareta områdekarakteren. Miljøer med småhusbebyggelse fra 50- og 60-tallet har kvaliteter som

representative for sin tid og har bevart sin egenart. Ombygginger og evt fortetting, skal ikke tillates. Deler av området har lav utnyttelse. Ved evt videre utvikling bør det vurderes om elementer fra Sverre Pedersens byplan kan brukes.

Bevaringsverdige bygninger bør ligge slik at det er siktlinjer og åpent rom rundt dem. Tunet på Disen er i ferd med å bli innebygget. Mulige blokkprosjekter i nærområdet gir uheldige opplevelsesverdier og må vurderes nøye opp mot vern av Disen gård med uthus og låve. Ny bebyggelse må utformes slik at kulturminner og miljøer ikke skjemmes. Disen allé er i dårlig forfatning og bør replantes.



Kaserne på Disen gård



Disen allé

22. Lille-Ajer

Området lå frem til 1947 i Furnes kommune. Det var rundt 1. verdenskrig planlagt som en elegant forstad med store villaer og sommerhus. Planen var tegnet av arkitekt Ole Øvergaard, og området ble kalt "Hamarhus landsby".

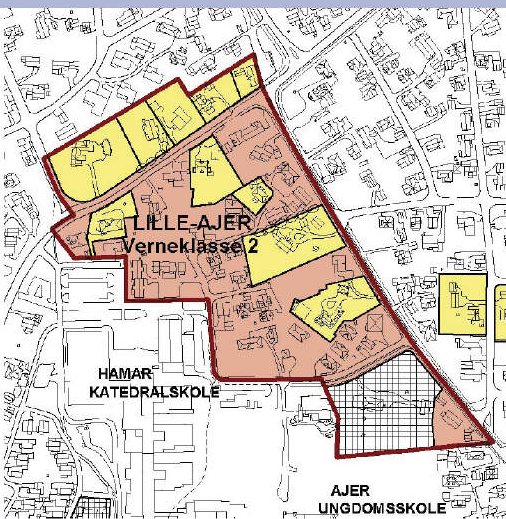
Verdivurdering

Området har en rekke villaer med store hager av høy bevaringsverdi. Flere av de store villaene har bevaringsverdi spesielt i kraft av det arkitektoniske uttrykket. Villaene har hatt flotte hageanlegg med nyttevekster og andre deler små parkanlegg og lysthus, som til dels er beholdt.

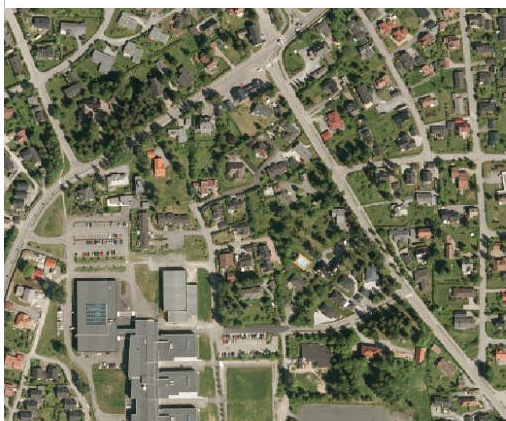
I nyere tid er noen av hagene oppdelt i små boligtomter og deler området er sterkt fortettet uten hensyn til områdets særpreg og kvalitet.

Områdets enhetlige preg er gått tapt selv om disse praktvillaene fortsatt har sin egen sjarm. Alle nye tiltak må vurderes i forhold til å bevare disse viktige enkeltanleggene.

Området er plassert i verneklasse 2.



Utsnitt av kommunedelplan



Flyfoto Lille-Ajer

Aluvegen 42, "Hamarhus", oppført 1923 for sakfører Stousland. Tegnet av Ole Øvergaard. Hus og hager er regulert til bevaring.



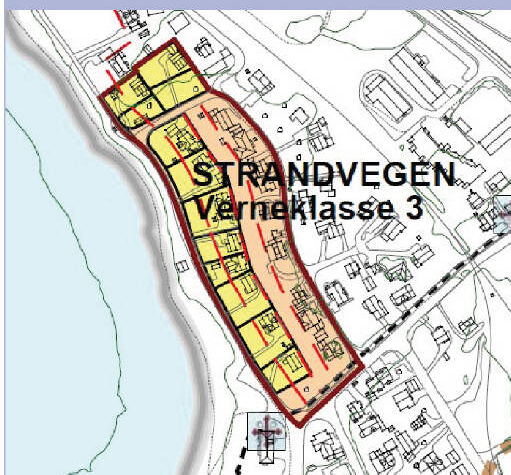
Utfordringer

Områdets særpreg må ivaretas ved å unngå uheldig fortetting og utvikling av enkelte eiendommer.

Villaer som er bygget for å ha luft rundt seg, noe som bør opprettholdes. De er markert som enkeltobjekter. "Hamarhus", Aluvegen 42 er nylig regulert til bevaring. Hagen mot sør er et viktig for kvaliteten i villaen, men er påvirket av tett utnyttet skoletomt og barnehage ved siden av. Også ulik bruk til allmennyttige aktiviteter har stimulert "prosjekter" om utbygging. Dette må ikke tillates, da verneverdien og dagens karakter og kvaliteter vil forsvinne.

23. Strandvegen

Utsnitt av kommunedelplan



Nord for Nystuvegen langs Strandvegen, ligger en rad velholdte boliger som ble bygget som arbeiderboliger for ansatte på K.A. Rasmussens teknisk – kjemiske fabrikk på Martodden. De ble oppført i 1949, er nå til dels ombygget, men har langt på veg beholdt sin autensitet og småhusskala. Byggelinje i husrekken, form og volumer har en sterk karakter som må vernes.

Lengst nord i feltet, på et høydedrag ligger to fritidseiendommer fra 1902, tidstypiske i tømmer.

Strandsonen og den åpne furuskogen er med på å gi området særpreg.

Verdivurdering

Boligområdet i Strandvegen har et særpreg, en spesiell historie og er plassert i verneklasse 3.

Utfordringer

Det er viktig å ivareta småskalaformen i dette lille boligområdet mellom stranda og jernbanen. Fradeling på tvers av tomtestrukturen må ikke tillates, og det må vises stor varsomhet med mindre tilbygg og garasje. Bebyggelsesstrukturen må følge byggegrensen.

Skråfoto Strandvegen, mange av boligene ble oppført som arbeiderboliger for bedriften K. R. Rasmussen ca 1950



24. Trekanten. Verksted -og Godsområdet

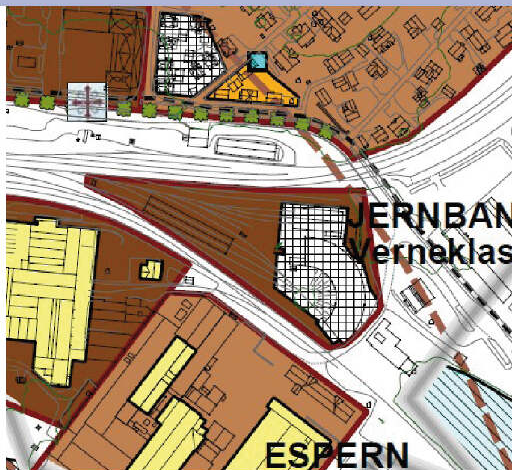
Lokomotivstallene på Hamar er et av få gjenværende miljøer fra damptogenes 100-årige driftshistorie i Norge. Bygningsmiljøet med en rettstall og en ringstall stående ved siden av hverandre utgjør den best bevarte delen av et historisk og tradisjonsrikt driftsbaneanlegg på Hamar. Rørosbanens lokstall fra 1910 og Dovrebanens ringstall med svingskive fra 1916/24.

Av Hamars to lokomotivstaller er Rørosbanestallen den eldste. Første del ble trolig oppført i 1905, med tre spor. Rundt 1910 ble det reist et tilnærmet identisk bygg inntil. Den eldste og nordlige delen av stallen ble revet i 1972, mens bygget fra 1910 fortsatt står. Dette brukes i dag av NSB AS til enklere vedlikehold.

I 1916 sto Dovrebanens ringstall ferdig med plass til 10 lokomotiver og en 20 meters dreieskive utenfor. I 1924 ble stallen utvidet med fire spor, slik at den fikk 14 celler. Både denne og Rørosbanestallen er bygget i teglstein. Etter at NSB trappet ned sin bruk av ringstallen, huser den i dag flere museumslokomotiver.

Lokomotivstallene på Hamar er sentrale i et av de eldste driftsmiljøene som er bevart. Store deler av anlegget fra 1910-24 er bevart med spor, svingskive og teknisk utstyr. Ringstallen er regulert til bevaring i nyere tid.

Verkstedområdet er unikt med bla verksteder og traverser, som fraktet vognene til ulike verksteder på en effektiv måte. Sporområdet er også inntakt. Bygningene har av funksjonelle årsaker fått flere tilbygg gjennom tiden. Situasjonen med verksteder på hver side av en stor vogntravers har imidlertid stor grad av den opprinnelige karakter.



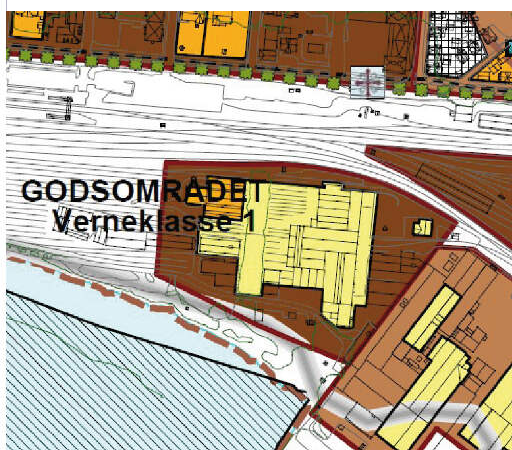
Utsnitt av kommunedelplan



Skråfoto Ringstallen



Ringstallen, ferdig i 1914



Utsnitt av kommunedelplan

Skråfoto Godsområdet



Den gamle trehusbebyggelsen på verkstedområdet er ikke vurdert i denne planen.

Verdivurdering

Områdene plasseres i verneklasse 1. Med flere bevaringsverdige bygninger og knyttet til Hamars historie som jernbaneby, er dette et område med høy bevaringsverdi, i samfunnshistorisk sammenheng. Den bygningshistorisk verdien styrkes av et unikt innslag av nygotisk arkitektur. I tillegg til bygningene styrker de tekniske anleggene et helhetlig bevaringsverdig miljø.

Dagens gjenbruk som bl.a. TV-produksjonslokaler viser også hvilken ressurs disse bygningene representerer.

Utfordringer

Området inngår i kommunedelplan for Strandsonen. Den planen er vedtatt som utbyggings- og omformingsområde med høy utnyttelse. Det er en utfordring å ivareta jernbanehistorien og hensynet til opplevelsesverdien av dette miljøet med utvikling av en ny bydel. De mange verneverdige bygningene og tekniske anlegg kan være en ressurs i dette arbeidet. Men det er viktig å ta hensyn til bygningene og miljøets tålegrense for endringer når fortetting vurderes. Vern av sammenhengende bygg og anlegg er ikke til hinder for utvikling. Med god planlegging vil integrering av gammelt i nytt kunne styrke byens egenart og være en god utvikling.

Utfordringen blir å finne en hensiktsmessig bruk av de verneverdige bygningene og anleggene slik at jernbaneverkstedene og de andre bygningene kan bestå og brukes aktivt.

Riksantikvaren og Hedmark fylkeskommune har varslet om fredning på deler av området. Vern avklares gjennom reguleringsprosesser.

Maskin- og lokverksted fra 1899



Hamars andre stasjonsbygning, tilflyttet, opprinnelig sveitserstil. Bør bevares, men kan flyttes innenfor området om nødvendig.



Vognverksted fra 1913



Maskin og lok. verksted fra 1899



25. Espern

Espern er oppkalt etter Aspholmen, en holme som nå er utfylt og landfast. Aspholmen nevnes i Hamarkroniken fra midten av 1500-tallet. Hamar jernstøperi ble grunnlagt i 1895, opprinnelig for produksjon av enklere landbruksredskaper. Allerede ved århundreskiftet ble det produsert lokomotiver her, og etter hvert bl.a. dampmaskiner og luftkompressorer. Bedriften gikk konkurs i 1928 og ble overtatt av Thunes mekaniske verksted, som etter 10 år ville legge ned bedriften. Med statslån og kommunene Hamar, Vang, Stange og Løten som aksjonærer, ble bedriften ”kjøpt hjem” i 1938. I 1959 ble bedriften overtatt av bergensfirmaet Munck AS, som inntil da hadde vært en konkurrent. Munck fornyet produksjonsutstyret og fordoblet produksjonsarealet. Bedriften ble avviklet i 1984. Produksjonen ble videreført i bedriften Furnes- Hamjern SCC as.

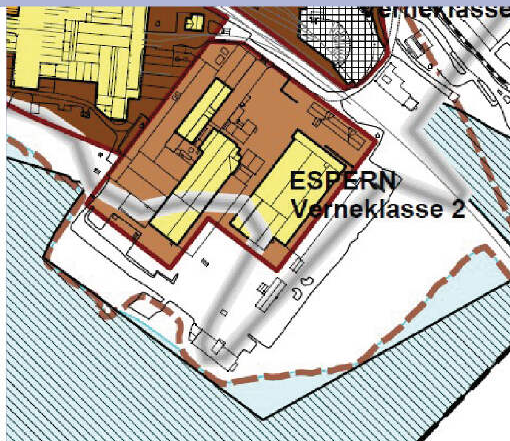
De platekledde bygningene med spesiellagede vinduer som preger området i dag, stammer fra den første perioden etter at Munck overtok. Tilsvarende vinduer finnes på Muncks anlegg i Bergen og Brasil. Disse vinduene er karakteristiske for 1950-tallet.

Verdivurdering

Espern området er plassert i verneklasse 2. Samlet er dette et kulturmiljø med stor bevaringsverdi. Anlegget har samfunns- og sosialhistorisk verdi og utgjør en viktig del av Hamars industrihistorie. Dagens gjenbruk som bl.a. treningssenter viser hvilke ressurser og muligheter som ligger i disse bygningene. Den nye bruken gir opplevelsesverdi i seg selv. Registrering av Hamjernes bygningsmasse i 2011, viser at kun enbegrenset del har verneinteresse.

Utfordringer

Anlegget på Espern er stort og må fylles med funksjoner. Bygningene er imidlertid robuste og kan egne seg til mange formål.



Utsnitt av kommunedelplan



Skråfoto Espern.

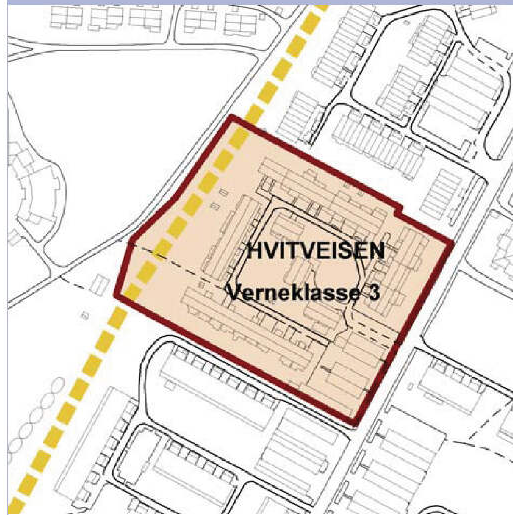


Espern, rehabilitert

Området er gjennom Strandsoneplanen og pågående planleggingsprosesser definert som utviklingsområde, og det planlegges vesentlig nybygging. Det er en utfordring å ivareta industrihistorien og hensynet til opplevelsen av miljøet, men gjennom reguleringsplanforslag viser det seg at dette kan løses på en god måte, også for kulturminnemyndighetene.

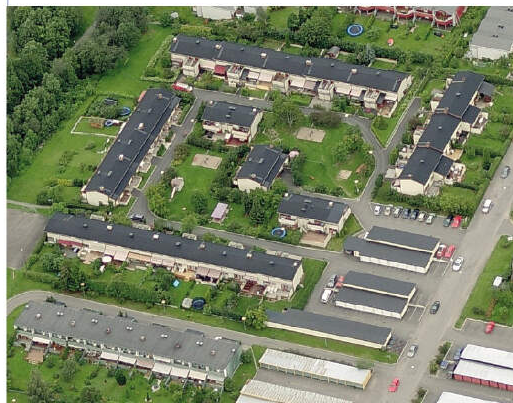
26. Hvitveisen borettslag, Orion, Sirius og Oluf Melvolds gate

Utsnitt av kommunedelplan



Hvitveisen borettslag er et typisk rekkehusområde fra 1972. Rekkehusene er plassert i firkant rundt et bilfritt tun med lekeplasser og mindre omfangsrrike boliger. Tunvirkningen er god og utformingen av husene med inngangspartier fra tunsiden skaper naturlige møtepunkter. Med enkle grep er disse rekkehusene gitt en tett-lav-kvalitet som ikke er så vanlig å ta vare på. Området er karakteristisk for denne perioden. Opprinnelige farger mørke brun er en del av dette. Området er tegnet av arkitekt Arne Børresen.

Skråfoto Hvitveisen borettslag



Verdivurdering

Et gjennomført godt og tidstypisk rekkehusområde med gode miljøkvaliteter. Opprinnelige bygningsvolumer i stor grad og bygningsdetaljer er intakt.

Utfordringer

I et veletablert borettslag vil det nesten alltid forekomme at noen ønsker å utvide sine leiligheter framfor å finne nytt sted å bo. Dette er sjelden tatt med som planlagt mulighet, og løsningsforslagene er ofte individuelle.

Hvitveisen borettslag fra 1972



Det er viktig å kunne standardisere noen typer og muligheter for utvidelse av for eksempel inngangspartier, stuer, verandaer og balkonger, som ikke går utover det helhetlige gode preget på området.

Det som her gjelder Hvitveisen borettslag, gjelder også områder i Orion, Sirius, og Oluf Melvolds gate som er merket verneklasse 3. Dette kan også gjelde andre tilsvarende gruppebebyggelser som ikke er spesielt omtalt i denne planen. Individuell fargeendring på hus i Hvitveisen, Oluf Melvolds gate og andre typiske enhetlige borettslag skal ikke forekomme.



Sirius fra 1975

27. Solvang

området lå i Vang kommune inntil kommunesammenslåingen i 1991. Deler av gatenettet er bygd ut i samsvar med Sverre Pedersens Sommerfuglplan.

Solvang vokste frem som et boligområde for almuen. Det har mange boliger fra begynnelsen av 1900-tallet med forholdsvis små og enkle hus. Denne småskalabebyggelsen preger området fortsatt. Boligområdet Solvang fremstår som forholdsvis enhetlig og dermed vesentlige kulturmiljøkvaliteter.

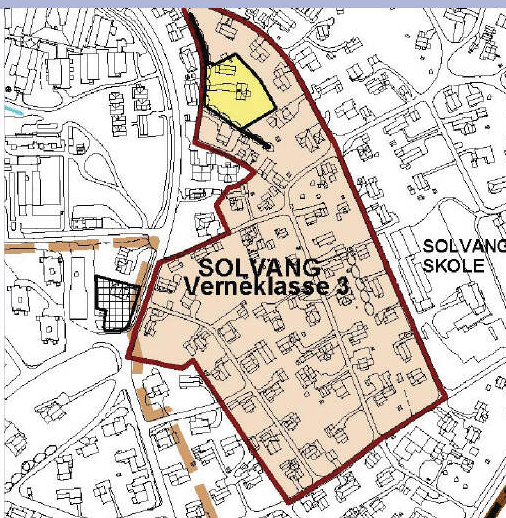
Enkelte av bygningene er bevaringsverdige i seg selv. Høgli skole ligger i Fribeten 6. Skolen ble bygget i 1865 og var en av Hedmarkens første skolebygg. 1897 ble Solvang skole lenger ned i bakken tatt i bruk. Fra den tid har Høgli skole vært brukt til bolig.

Verneverdier

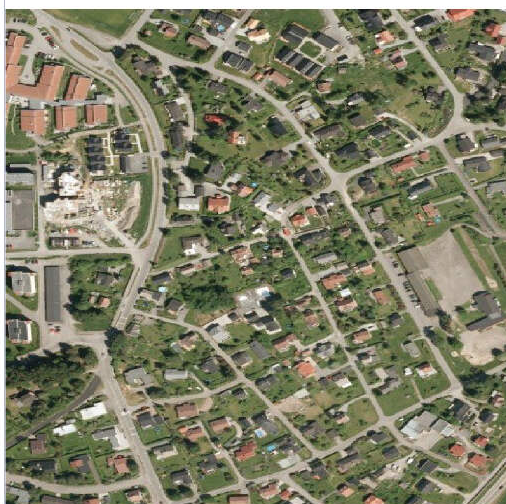
Strøkskarakteren ligger først og fremst i relativt helhetlige preg med eneboliger og relativt store hager. Verneklasse 3.

Utfordringer

Småskalabebyggelsen er svært sårbar for endringer i form av større nybygg og tilbygg. Det er derfor en utfordring å bevare områdets karakter i en tid med økte krav til boligkomfort og boligstørrelse. Ved utbygging viktig å holde bygningsvolumene på et moderat nivå, og å ta hensyn til den variasjon som finnes i dag mht. bygningenes utforming og plassering på tomtene. Feltutbygging og flerfamilieboliger bør derfor unngås



Utsnitt av kommunedelplan



Flyfoto Solvang



Fribeten 6. opprinnelig Høgli skole bygget i 1865, foreslått regulert til bevaring

28. Dalsløkka

Utsnitt av kommunedelplan



Dalsløkka er et område preget av småskalabebyggelse. Dette området ble en del av Hamar kommune i 1946. I karakter, bygningsvolumer og byggestruktur har området noe til felles med Solvang.

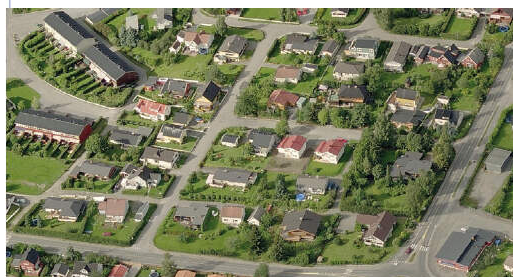
Verneverdi

Enkelte bygninger fra begynnelsen av 1900-tallet har bevaringsverdi i seg selv, men i første rekke er det områdekarakteren som er verdt å bevare på Dalsløkka. Verneklasse 3.

Utfordringer

Småskalaen og det varierte preget kan lett bli endret ved utbygging i med økende behov for komfort og boligareal.

Skråfoto Dalsløkka



For å bevare områdekarakteren er det ved utbygging viktig å holde bygningsvolumene på et moderat nivå, og beholde den variasjon som finnes i dag mht. bygningenes utforming, tomtestruktur og plassering på tomtene. Fradeling i "eplehager", feltutbygging og flerfamiliehus skal unngås.

29. Snekkerstufeltet

Snekkerstufeltet ble bygget som medielandsby til De olympiske leker i 1994. Bebyggelsen stod ferdig til skøyte-EM tidlig i 1993.

Utformningen og hustypene er et resultat av en arkitektkonkurranse som Hamar og Omegn boligbyggelag arrangerte. Husene har 3-roms og 5-roms leiligheter i ett eller to plan. Pga OL ble boligene sterkt subsidiert og var svært populære.

Snekkerstufeltet består av trehus. Etasjeskiller er i hulldekkeelementer i betong, som tilfredsstilte lyd- og brannkrav til forlegninger på en utmerket måte. Det var den gang var en utradisjonell måte å bygge på. Området ligger inntil steingjerder som er bevaringsverdige.

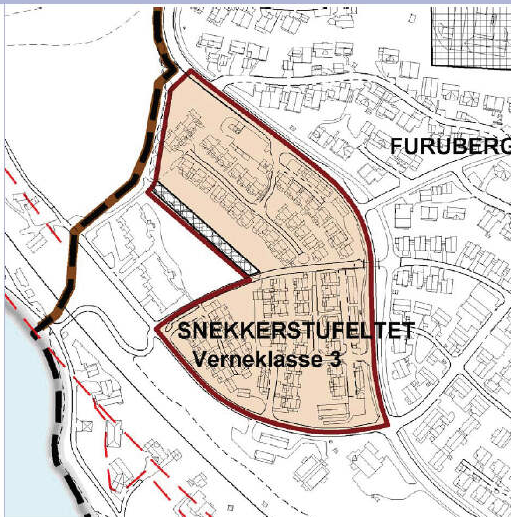
Verdivurdering

Snekkerstufeltet bør bevare sin sterke egenart og er tatt med i kulturminneplanen selv om det er av nyere dato i denne sammenheng.

Bebyggelsen er, ved siden av Vikingskipet og Nordlyshallen, et viktig minne om den delen av olympiaden som ble avholdt i Hamar. Verneklasse 3.

Utfordringer

Tettheten er stor. Det er derfor svært få muligheter for individuell tilpasning og ombygging. Terrasser, verandaer og uteboder er bygget på en god og funksjonell måte, og individuelle endringer og husfarge skal ikke tillates.



Utsnitt av kommunedelplan



Skråfoto Snekkerstufeltet



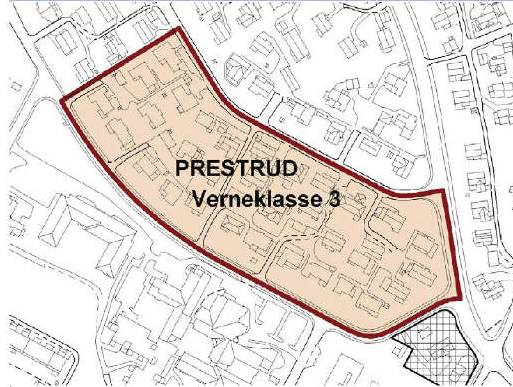
Husrekke med ulike energiløsninger Tegnet av arkitekt Kai Slagsvold Hekne.



Snekkerstufeltet fra 1993, foto 2007

30. Prestrud

Utsnitt av kommunedelplan



Prestrud ble innlemmet i Hamar kommune ved grenseregulering 1. juli 1947. Arkitektkonkurransen i 1966 ga grunnlag for utforming og regulering av hele Hamar vest, med offentlig vegnett til skole, barnehage, lekefelt, bydelscenter og Mjøsa uten å krysse kjøretrafikk i plan. Boligblokker skulle ikke bygges over 4 etasjer. Store områder ble avsatt til rekkehus. Eneboligtomter ble også regulert inn i samme område. Reguleringsplanen "Revolverplanen" ble helhetlig gjennomført. Ferdighusfirmaer med eneboliger hadde begynt å få en stor markedsandel på denne tiden.

Skråfoto Presrrud



Verdivurdering

Deler av området som As Moelven bruk bygget ut i 1968, har fortsatt sitt karakteristiske preg. Mange hus er utvidet i den opprinnelige stil med flate tak. I det svakt hellende terrenget mot vest har den lave høyden med flate tak stor betydning for utsikt og solforhold. Verneklasse 3.

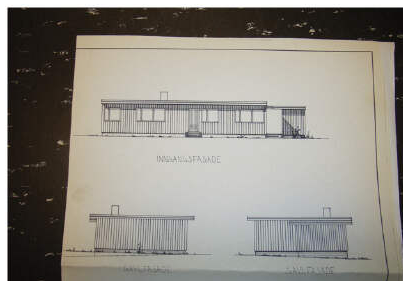
Endret reguleringsplan i 1981 – slik det ble bygget



Utfordringer

Største utfordring er å ta vare på lekeklassene inni kvartalet og at det ikke bør tillates saltak eller andre takoppbygg i den delen av området som fortsatt har sitt opprinnelige preg fra denne pionertiden innen ferdighusproduksjonen.

Moelvenhus fra 1968



Bilde av et typisk Moelvenhus tatt i 2007



31. Gul liste

Hamar kommunes Gul liste er en oversikt over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer foreløpig innenfor byvekstgrensen. I Gul liste er det foreløpig registrert flest bygninger og bygningsmiljøer. I noen områder som for eksempel Briskebyen, Holset og Storhamar er listen mangelfull.

Gul liste gir ikke det fulle og hele bildet av Hamars verneverdier og listen må ikke tolkes dithen at bare registrerte kulturminner- og miljøer har antikvarisk verneverdi. Fullstendig gjennomgang av SEFRAK registrering er pt ikke gjort i Hamar. Holdninger til hva som er verneverdig endrer seg over tid, og listen er derfor i kontinuerlig endring og ajourføres fortløpende, både med tilføyelser og strykninger.

I sin nåværende form foreligger "listen" som database og objektene er tegnet inn på digitalt kartverk. Den er et nyttig og effektivt redskap til informasjon blant annet overfor eiere, tiltakshavere og planleggere.

Ca. 450 er i Hamar eiendommer er per august 2011 oppført på Gul liste. (Da er ikke alle bygninger som er regulert til spesialområde for bevaring medregnet.)

Konsekvensene av å stå på Gul liste avhenger av hvilken vernekategori kulturminnet er plassert i, vist på planen. Vernekategoriene kan synes mange, men kan deles inn i tre hovedkategorier. I tillegg kommer de objektene som er enten formelt fredet eller formelt vernet, reguler til bevaring eller de som er vurdert som bevaringsverdige i denne kommunedelplanen med hensynsone kulturminne og egen bestemmelser.

Forslag om nyoppføringer eller strykninger i Gul liste skal være skriftlig begrunnet og dokumentert. Eiere blir skriftlig informert dersom eiendommen blir oppført i Gul liste, ved større listeføringer benyttes kunngjøringer.

Generelle bestemmelser**§1 Gyldighet**

1.1 Bestemmelsene i denne kommunedelplanen gjelder i tillegg til de vedtatte bestemmelser i Kommuneplanens arealdel, datert 6.4.2005 og ny kommuneplan som vedtas i 2011. Plankarter er en utdyping av denne kommuneplanens temakart for ensartede områder, kulturminner og kulturmiljøer. Arealbruken (bolig, kontor, næring osv.) fremgår av kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Sentrum, datert 14.06.1995.

Bevaringsplan fra 1989 gjelder i sin helhet. Alle bevaringsverdige hus er tatt inn i Gul liste.

1.2 Tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner innenfor planområdet opprettholdes. Dersom det er motstrid mellom denne plan og tidligere vedtatte planer, gjelder denne planen foran tidligere vedtak, jfr. pbl. § 20-6. Kulturminneloven gjelder uavkortet innen planområdet. Eiendommer som allerede er fredet, båndlagt eller regulert til spesialområde / hensynsone, skal beholde sin nåværende status.

§2 Generelle bestemmelser

2.1 Planens bestemmelser §3, §4 og §5 gjelder for de områder som er vist på kommunedelplanen, datert Hamar 1.8.2011 og illustrasjon begge senest revidert 5.9.2011 etter kommunestyre 31.8.2011.

Områdene er delt inn i tre klasser:

- Verneklasse 1 gjelder for områder med høy bevaringsverdi
- Verneklasse 2 gjelder for områder med middels bevaringsverdi
- Verneklasse 3 gjelder for områder med strøksverdi
- Hamar sentrum (område for kommunedelplan sentrum).
- For enkeltstående bevaringsverdige bygninger (gule), i og utenfor disse verneklassene gjelder § 5.

2.2 Plankrav:

For tiltak som nevnt i plan- og

bygningslovens § 20-1 og § 20-2, som er i strid med disse planbestemmelsernes § 3-§ 5, kan det ikke gis tillatelse før tiltaket inngår i reguleringsplan. Det skal utarbeides reguleringsplan for alle større tiltak jfr. pbl. § 12-1. De antikvariske forholdene skal vies særskilt oppmerksomhet i planen, og konsekvensene for det helhetlige miljøet omkring eiendommen skal dokumenteres.

Dersom gjennomføring av planen forutsetter riving av eksisterende bygning som det knytter seg kulturminneverdier til, skal det godtgjøres at den samfunnsmessige verdien av det nye tiltaket overstiger de samfunnsmessige ulempene som tap av bygningen som enkeltobjekt og som hele eller deler av kulturmiljøet utgjør. Dokumentasjon skal forelegges for uttalelse fra kulturminnemyndighetene før iverksettelse.

2.3 Verneverdig bebyggelse skal i utgangspunktet ikke tillates endret. Tilbakeføring skal som hovedregel gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon. Tilbygg skal underordne seg hovedbygget i volum og utforming. Tilbygg og/eller ombygging av andre større bygninger og anlegg må sees i en helhetlig arkitektonisk sammenheng og tilpasses omgivelsene.

2.4 For tiltak på SEFRAK – registrerte hus som ikke regnes som vanlig vedlikehold og som er meldepliktig skal kommunen innhente uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

2.5 Tiltak på bevaringsverdige bygninger og anlegg (gule) skal forelegges kulturminnemyndighetene for uttalelse før iverksettelse.

Byggeområde med formål bevaring §3 Felles bestemmelser for områder i verneklasse 1, 2, 3 og Hamar sentrum.

3.1 Innenfor disse områdene skal bygningenes og strøkets karakteristiske preg videreføres. Dette gjelder bygningvolumer, tomtestruktur, typiske hageanlegg og andre detaljer. Dette gjelder også uthusbygninger, skjul, garasjer og andre mindre tiltak

på eiendommen inkl materialvalg og fargesetting, områdets typiske fargesetting, tradisjoner og bygningenes stilart med mer. Feltutbygging for mer enn to boenheter tillates ikke.

På eiendommer innenfor planområdet, som ikke er avmerket som bevaringsverdige (gule), kan det tillates tilbygg og nybygg, forutsatt at de gis en plassering og utforming som er i tråd med områdets karakteristiske trekk m.h.t. utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten. Feltutbygginger og hus for mer enn to boenheter tilates ikke.

Innenfor området som omfatter kvadraturen skal det være en målestokk med hensyn til fasadelengder, detaljering og høyder som understøtter den historiske bebyggelsen.

§4 Bestemmelser for enkeltstående bevaringsverdige bygninger (gule) med tilhørende hage/eiendom og bygningsgrupper i verneklasse 1 og Hamar sentrum.

4.1 På eiendommer med bygninger som er avmerket som bevaringsverdige (gule), er tilbygg, nybygg, riving eller vesentlige eksteriørmessige endringer ikke tillatt uten at eiendommen inngår i reguleringsplan, jfr. § 2.2. Bestemmelsen gjelder også uthusbygninger, skjul, garasjer og andre mindre tiltak på eiendommen.

4.2 Sentrum, med sin opprinnelige kvadratur og åpne gater, skal bevares.

§5 Felles bestemmelser for enkeltstående bevaringsverdige bygninger (gule) med tilhørende hage/eiendom og bygningsgrupper i verneklasse 2 og 3, og for enkeltstående bevaringsverdige bygninger som ligger utenfor sentrum og verneklasseområder.

5.1 På eiendommer med bygninger som er avmerket som bevaringsverdige (gule), er riving, nybygg, eller tilbygg over 20 m² BRA ikke tillatt uten at eiendommen inngår i reguleringsplan, jfr. § 2.2. Forbudet gjelder også uthusbygninger, skjul, garasjer og andre mindre tiltak på eiendommen. Nybygg og tilbygg mindre enn 20 m² BRA kan tillates, dersom de gis en plassering og utforming som er i tråd med de eksisterende bygningenes karakteristiske trekk m.h.t. utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten. Bruksareal (BRA) måles i samsvar med Miljøverndepartementets veileder om grad av unytting T – 1459. Kjellerareal regnes ikke med i BRA.

Kulturminner er framtidens hukommelse



For å forstå sin
samtid må man
kjenne historien.
Kulturminner er ikke bare
minner som forteller om
tider som er forbi. Sporene
som generasjonene før oss
har satt, bør også få oss til
å tenke på framtida.
Hvordan kommer framtidens
nordmenn til å huske oss?
Hvordan ønsker vi at våre
etterkommere skal tenke på
vår generasjon? Og hva kan
vi gjøre for å bevare viktige
avtrykk av vår tid?
Spørsmålet om hva som
identifiserer oss som folk og
nasjon er viktig i arbeidet
med kulturminnevern.

Kulturminister Trond Giske 2009

Dagbok nr. 3649 195-9, 14/11.
Sør-Hedmark sorensskriverembete

Konferert

TORLEIF HAGEN
NYSTUVEGEN 4
HAMAR

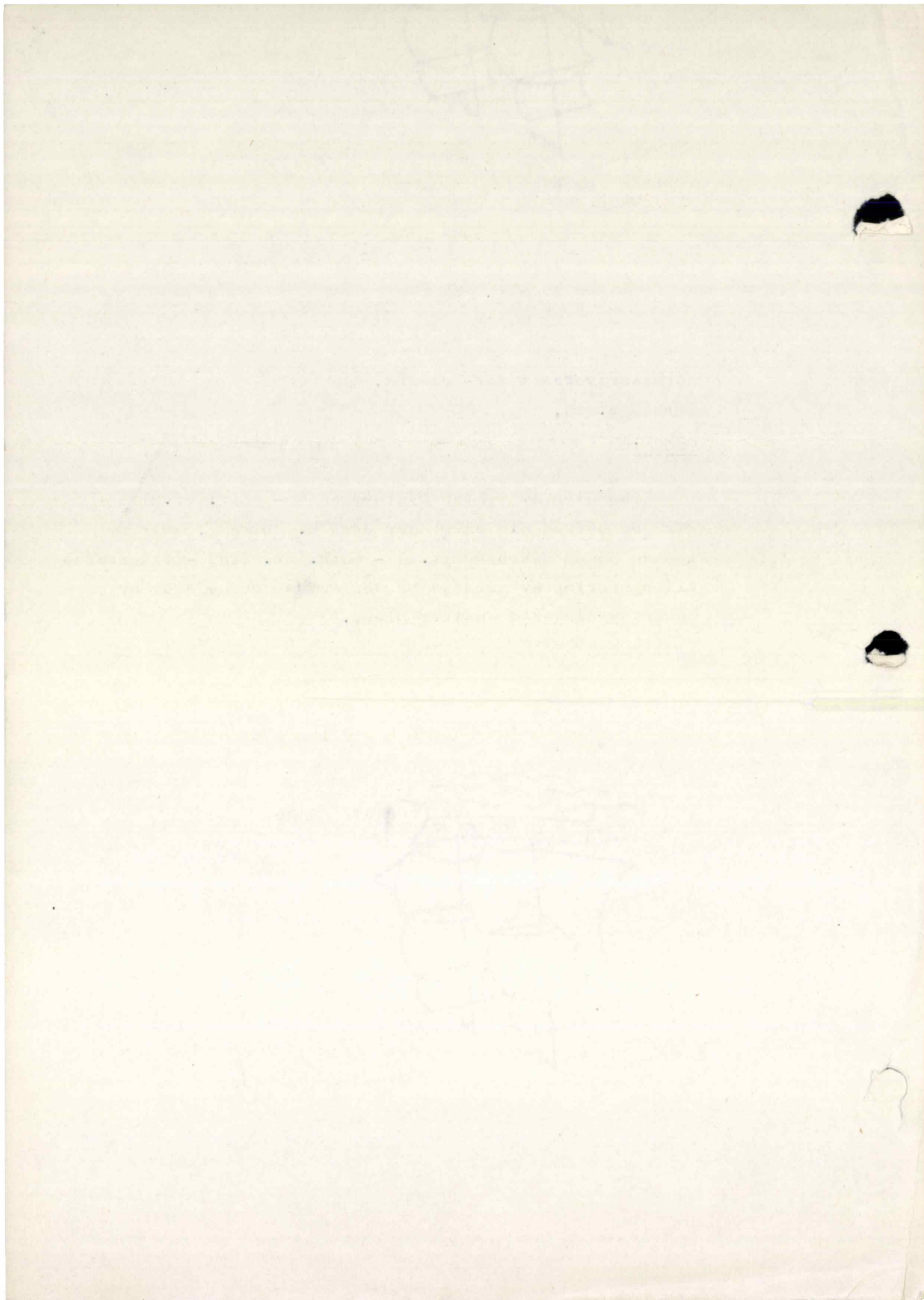
Sorensskriveren i Sør-Hedmark,
Strandgt. 23,
Hamar.

Som eier av tomten Nystuvegen 4 - matr. nr.2125 -
gir jeg herved min nabo herr Jonn E. Jorreng, eier av
tomten Håkon Håkonsonsgt. 4 - matr. nr. 2283 - tillatelse
til oppføring av garasje på den av ham ønskede og av
Hamar bygningsråd angitte plass.


Æ r b ø d i g s t

Torleif Hagen

Torleif Hagen.





Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjooper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og vernetting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket vernetting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjooperpakken@gjensidige.no

Gjensidige





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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