

Verditakst Tomt

 Hulda Garborgs gate 9, 2315 HAMAR

 HAMAR kommune

 gnr. 1, bnr. 7534

Markedsverdi

3 900 000

Tomteareal 465,40 m²



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 15921-1591

Eiendomsverdi ref nr: SD1180

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



Gyldig rapport
15.05.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningsakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningskonstruksjoner.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år`s befaring.

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr 3 900 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

=

3 900 000

Markedsvurdering

Selveiet fradelt boligtomt i attraktivt boligområde med gangavstand til Hamar sentrum.

Tomteverdien er beregnet ut i fra en skjønnsmessig tomtebelastning, fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen- hensyntatt eiendommens sentrale beliggenhet, utforming og reguleringsbestemmelsene (utnyttelsesgrad).

Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inklusive kostnader for eventuelt opparbeidelse av infrastruktur, opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng på tomten, opparbeidelse av teknisk anlegg, samt tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm.

Påkostet infrastruktur:

Det er klagjort på tomten med vann og avløp på begge hjørner av tomten.

Trekkerør før tilknytning av strøm. Det er lagt ett trekkør som ligger inne på naboeiendommen ovenfor tomten som tilhører segler. Her er det mulighet til å komme frem til et relativt nytt strømskap via trekkør som er gravd ned.

Det er ellers relativt kort vei for tilknytning.

Mjøsplan har tatt ut høyder av tomten. Kjøper får med dokumentasjonen og mål.

Beliggende i meget attraktivt boligområde like ved grensen mellom Sagatun og Bondesvea i Hamar, Hamar kommune.

Det er gangavstand til bl.a: fine turmuligheter i nærområdet, gangvei, skoler, barnehager, Hamar sentrum med alle fasiliteter, nærbutikker og kjøpesentre - Mjøsa, Koigen, Ridehusstranda og Odden med fine bade- og turmuligheter, offentlig kommunikasjon, Ankerskogen med fine turmuligheter m.m.

Eiendommen har normale lys-og solforhold.

Området må betraktes som meget barnevennlig.

Selveiet fradelt boligtomt i attraktivt boligområde på 465,5 m² med gangavstand til Hamar sentrum.

Tomten har høy utnyttelsesgrad med utnyttelsesgrad på 40% BRA.

Dette betyr i praksis muligheter for en totalt utbygging på 186,2 m² BRA (total beregnet utnyttelse).

Det er vurdert å være muligheter for byggeprosjekt for enebolig, enebolig med utleie eller tomannsbolig.

Selger har nylig innhentet skiftlig bekreftelse fra saksbehandler på byggesak ang. 40% utnyttelsesgrad på tomten.

(Utnyttelsesgrad ihht kommuneplanen).

Tomten er vurdert uten byggeklausul.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av solgte tomter/eiendommer.

Beliggenhet og høy utnyttelsegrad har stor betydning for tomteverdien.

Det er lagt til grunn (avrundet) kr. 8400,- pr. m² tomt for tomteverdien.

Skjønnsmessig vurdert markedsverdi: 465,5 m² x 8400,- = (avrundet) 3 900 000,-

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	
15.5.2026	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Preben Skjelbreid Fosse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3403 HAMAR	1	7534		0	465.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita). Offentlig registrert areal.	Eiet

Adresse

Hulda Garborgs gate 9

Hjemmelshaver

Fosse Preben Skjelbreid

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Beliggende i meget attraktivt boligområde like ved grensen mellom Sagatun og Bondesvea i Hamar, Hamar kommune. Det er gangavstand til bl.a: skoler, barnehager, Hamar sentrum med alle fasiliteter, nærbutikker og kjøpesentre - Mjøsa, Koigen, Ridehusstranda og Odde med fine bade- og turmuligheter, offentlig kommunikasjon, Ankerskogen med fine turmuligheter m.m. Eiendommen har normale lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

Beskrivelse av tomten

Tomten er hellende mot vest opparbeidet i hopvedsak med plen.

Adkomstvei

Eiendommen vil ha adkomst fra offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann med tilknytningspunkt på begge hjørner av tomten. Lokalisert på nedsiden av tomten mot Hakabekkevegen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp med tilknytningspunkt på begge hjørner av tomten. Lokalisert på nedsiden av tomten mot Hakabekkevegen.

Reguleringsmessige forhold

Registrerte reguleringsmessige forhold ihht arealplaner.no:
REGULERINGSPLAN FOR DEL AV HAKABEKKVEGEN, ALUVEGEN, HØYENSALGATA OG BRYGGERIGATA

Selveiet tomt på 465,5 m².
Boligtomt med høy utnyttelsesgrad på 40% BRA.
Dette betyr i praksis muligheter for en totalt utbygging på 186,2 m² BRA.

Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030 (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan).
KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNER OG KULTURMILJØER INNENFOR BYVEKSTGRENSEN (deler av planområdet erstattes av ny sentrumsplan).

Bygninger på eiendommen

Det er ingen bygninger på tomten/eiendommen.

Konsesjonskrav

Konsesjonsplikt gjelder særlig for landbrukseiendommer, men også for annen type eiendom.

Andre eiendomstyper: Konsesjonsplikt kan også gjelde for ubebygde tomter, hus, og andre arealer.

Ubebygde tomter som ikke er regulert til landbruksformål eller har mindre areal, er som regel konsesjonsfrie, men kan kreve egenerklæring.

Egenerklæring er en form for dokumentasjon som bekrefter at erverv av eiendom er konsesjonsfritt.

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Radon. Flom. Skred

Komentarer:

Radonforhold:

Eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "Moderat til lav aktsomhetsgrad".

Flom:

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen.

Skred:

Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen

Tilknytning strøm

Det er opplyst ett tilknytningspunkt med trekkerør for strøm inn til tomten.

Det er lagt ett trekkør som ligger inne på naboeiendommen ovenfor tomten som tilhører selger (Hulda Garborgs gate 11).

Her er det mulighet til å komme frem til et relativt nytt strømskap via trekkør som er gravd ned.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	15.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	15.05.2026	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart 1	15.05.2026	Kartverket - seeiendom.no	Gjennomgått	1	Ja
Situasjonskart 2	15.05.2026	Kartverket - seeiendom.no	Gjennomgått	1	Ja
Bilder av tomt	15.05.2026		Gjennomgått	7	Ja
Arealplaner www.arealplaner.no	15.05.2026	Kommuneplan, reg.plan	Gjennomgått		Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesmerknings er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring. Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

iVerdi AS, 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](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Senterposisjon: 285735.09, 6746978.94
 Koordinatsyste: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 15.05.2026

0 2 4 6 8m



Senterposisjon: 285731.72, 6746986.84
Koordinatsyste: EPSG:25833
Utskriftsdato: 15.05.2026















