

# Thorbjørnsrødveien 5

Nabolaget Krapfoss/Gunhildåsen - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Kjeldsen                    | 2 min      |
| Linje 620                   | 0.2 km     |
| Moss stasjon                | 7 min      |
| Linje RE20, RX20, R21, R23x | 3.4 km     |
| Oslo Gardermoen             | 1 t 10 min |

## Skoler

|  |        |
|--|--------|
| Krapfoss skole (1-7 kl.)                   | 10 min |
| 188 elever, 13 klasser                     | 0.9 km |
| Verket skole (1-10 kl.)                    | 22 min |
| 492 elever, 26 klasser                     | 2 km   |
| Children's International School Moss (...) | 6 min  |
| 268 elever, 14 klasser                     | 2.7 km |
| Bytårnet skole (1-10 kl.)                  | 5 min  |
| 439 elever, 34 klasser                     | 3 km   |
| Malakoff videregående skole                | 23 min |
| 1000 elever, 46 klasser                    | 1.9 km |
| Kirkeparken videregående skole             | 7 min  |
| 710 elever, 28 klasser                     | 3.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Marine Trading avd. Bjørnåsveien | 11 min |
| Heidenreich avd. Moss            | 17 min |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

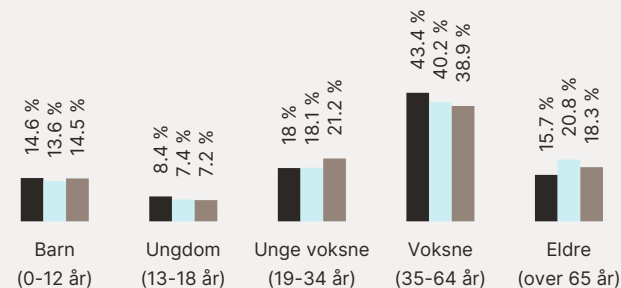


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 88/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



| Område               | Personer  | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Krapfoss/Gunhildåsen | 1 432     | 611           |
| Moss                 | 41 002    | 20 017        |
| Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |



## Barnehager


|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Sydskogen barnehage (1-5 år) | 5 min  |
| 31 barn                      | 0.4 km |
| Skarmyra barnehage (1-5 år)  | 22 min |
| 70 barn                      | 1.9 km |
| Verket barnehage (1-5 år)    | 22 min |
| 70 barn                      | 2 km   |


## Dagligvare


|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Spar Vålerveien                       | 3 min  |
| Bunnpris Vålerveien                   | 10 min |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 0.8 km |

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået  
Lite støynivå 91/100

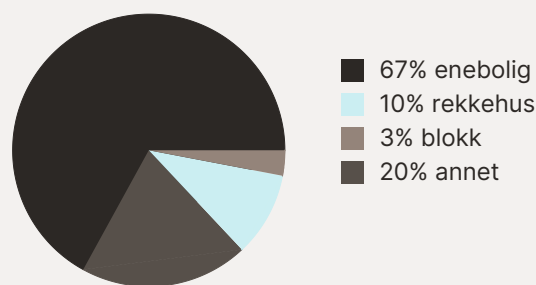
 Trafikk  
Lite trafikk 90/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 90/100

## Sport

-  Eika femmerbane nærmiljøanlegg 7 min   
Ballspill, fotball 0.6 km
-  Sydskogen ballbinge 8 min   
Ballspill 0.7 km
-  EVO Moss 5 min 
-  Spent Moss 6 min 

## Boligmasse







«Rause og hyggelige naboer. Nære det meste, og gode turmuligheter.»

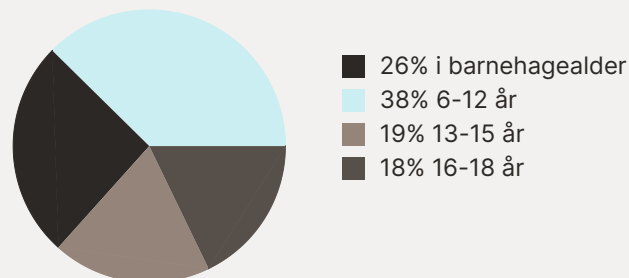
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Mosseporten Senter 18 min 
-  Vitusapotek Mosseskogen 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

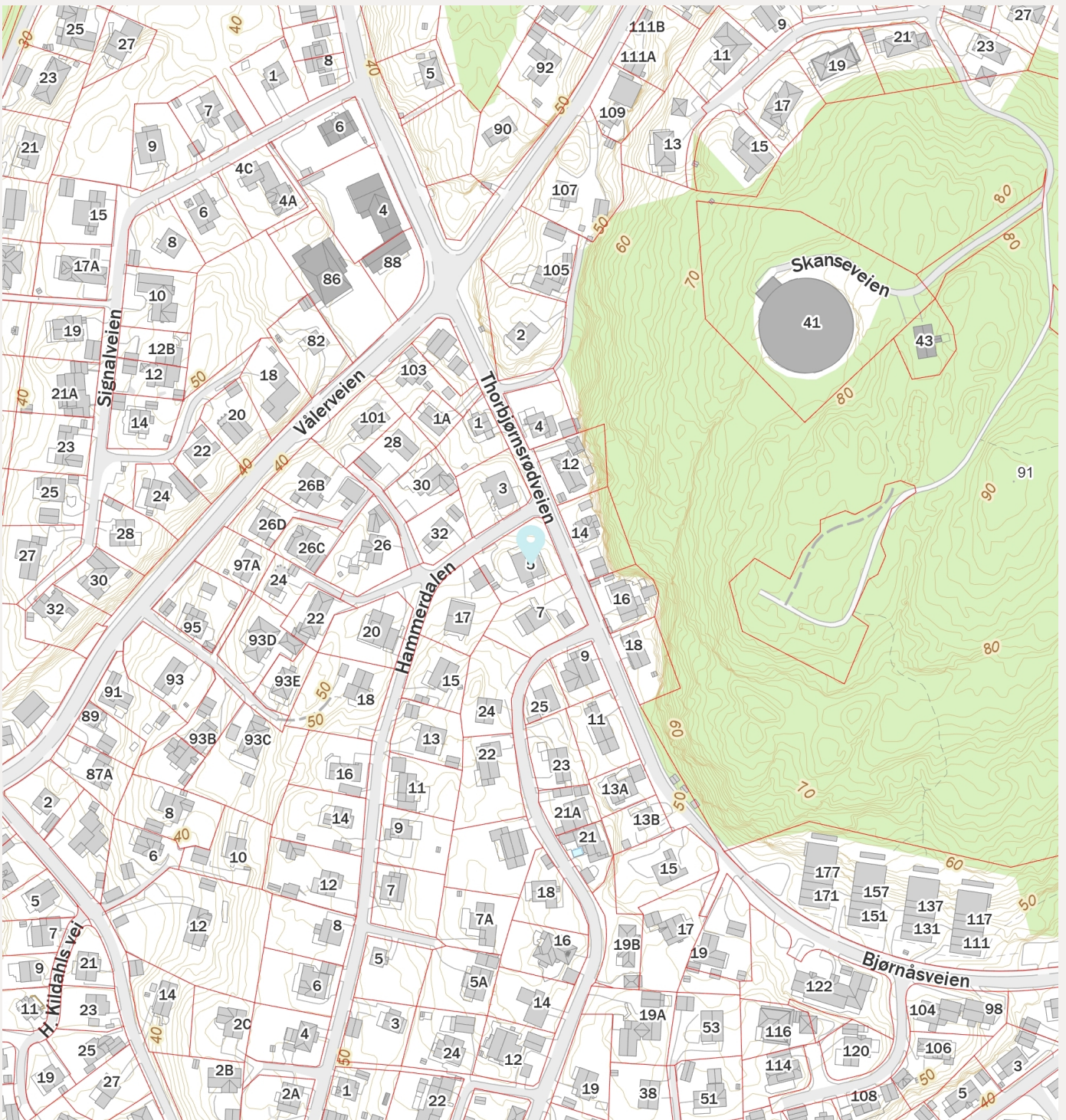
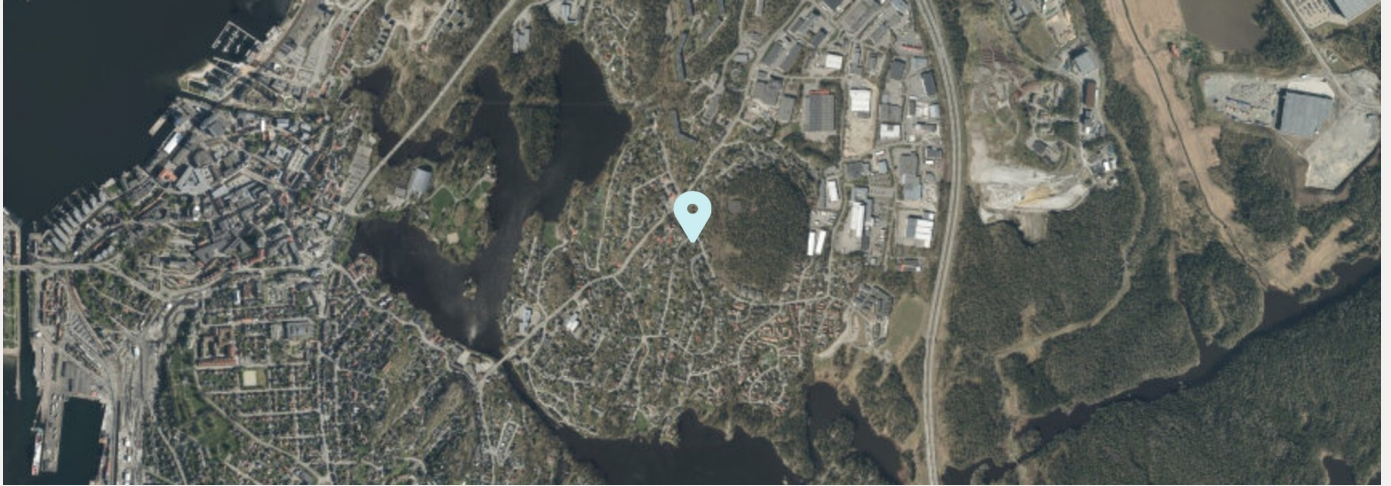


0% 45%

-  Krapfoss/Gunhildåsen
-  Moss
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Thorbjørnsrødveien 5, 1597 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 3, bnr. 1619

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m<sup>2</sup> BRA-i: 141 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 13784-4612

Eiendomsverdi ref nr: T22966

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

# Norsk takst

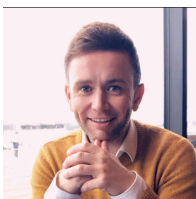
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 bygningssakkyndige 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.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige 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

Enebolig opprinnelig oppført i 1962.  
God og innholdsrik planløsning på 1 plan.

Halvpert av dobbelgarasje (delt med nabo) med ukjent alder.  
Utvendig redskapsbod med ukjent alder.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.  
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Enebolig - Byggeår: 1962

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat, fliser og belegg.  
Veggoverflater av slettmalte flater, flisimiterte plater, malt mdf panel og tapet.  
I tak er det takessplater, malt panel og malt mdf panel.

### VARMEKILDER

Peisovn i stue.  
Varmekabler i entré/gang og på begge bad.  
Varmepumpe i stue.  
For øvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad 1 fra 2007. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett.

Bad 2 med adkomst fra entré/gang fra 2020. Rommet har innredning med to frittstående servanter, veggfestet toalett og badekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2015, ombygget og modernisert i 2022.  
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integert komfyr, platetopp og mikrobølgeovn, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøll/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, flexislange, forniklet kobber og plastbelagt kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.  
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Varmepumpe fra 2021.

Varmtvannsbereider på 300 liter fra ca. 2005.

Sikringsskap med automatsikringer. Vesentlig oppgradert i eiers botid.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av plast, fra byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort endringer på vegger/rom opp mot byggetegninger. I tillegg er et tidligere innhugg i bygningskroppen ved det nye badet bygget inn og integrert i boligen. Tiltaket er søknadspliktig. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

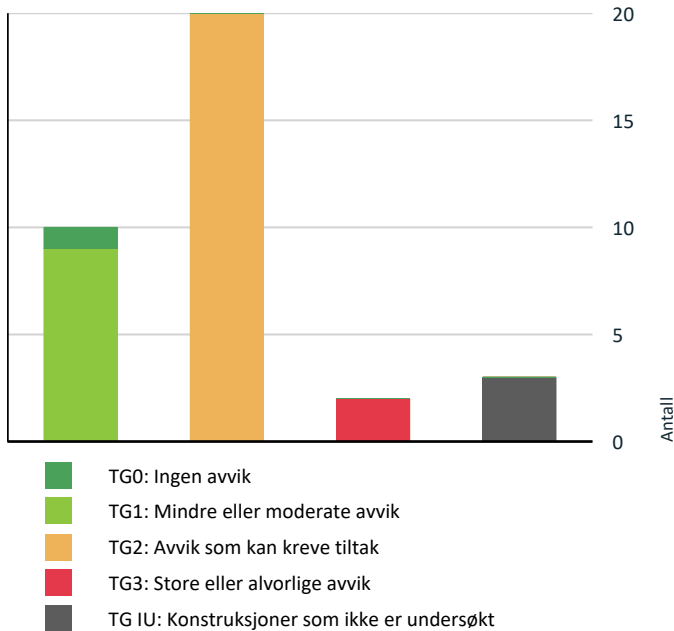
### Halvpert av dobbelgarasje

- Det foreligger ikke tegninger

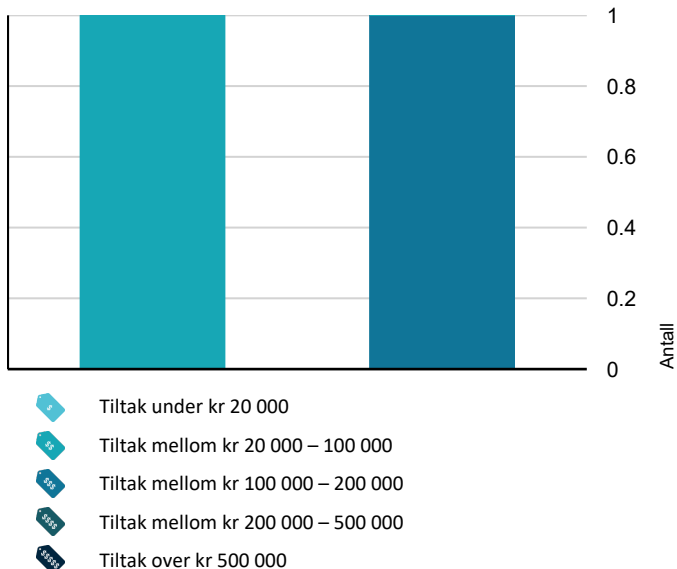
Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med papp fra 2025.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket. Gjelder kun undertaket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Det er ikke krav til snøfangere da takvinkel er under 27 grader.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Deler av kledningen er skiftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

#### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.

Ikke egen loftkonstruksjon å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra nyere dato og med ukjent høy alder.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre fra 2024.

Terrassedør og verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2021 og 2013.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse/veranda rundt boligen på til sammen ca. 110 kvm.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminat, fliser og belegg.

Veggoverflater av slettmalte flater, flisimiterte plater, malt mdf panel og tapet.

I tak er det takesplater, malt panel og malt mdf panel.

Stedvis noe avvik i enkelte rom, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal brukslitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt plate til mark.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasere i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det registreres noe knirk stedvis.

Det er skjevheter i flere rom.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Peisovn fra 2023.

Feieluke er plassert utvendig på terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke/feieluke iht. TEK17 eller Brann- og Feiervesen, men det anbefales at det etableres. Forholdet føres dog opp som et avvik opp mot dagens forskrift/avhendingslov

Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD 1

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad 1 fra 2007.  
Oppgradert i regi av tidligere eiere.

### 1. ETASJE > BAD 1

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

##### Vurdering av avvik:

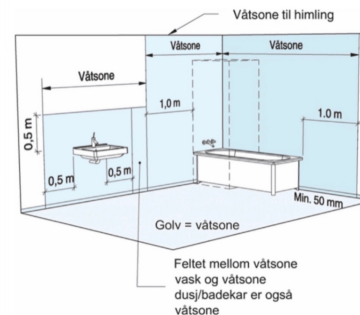
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er dør i våtsonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da det kun er servant i aktuell våtsonen og døren dermed er lite utsatt for vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.



### 1. ETASJE > BAD 1

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 7 mm fra topp membran til topp av slukrist.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fuger.

Usynkroner fuger og sprang over tillatte grenser. Flisleggingen er antatt utført som selvbygger.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid. Ved en renovering må det sikres at tilstrekkelig fall etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.



### 1. ETASJE > BAD 1

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

##### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Et våtrom har begrenset med levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



## 1. ETASJE > BAD 1

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterte.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## 1. ETASJE > BAD 1

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



## 1. ETASJE > BAD 1

### ! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom (vaskerom).

## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Bad 2 med adkomst fra entré/gang fra 2020. Elektro og VVS utført av fagfolk med dokumentasjon, øvrige arbeider som selvbygger og bekjente fagfolk uten dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flis på vegger og malt panel i taket.

## 1. ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 75 mm fra topp membran til topp av slukrist.



### 1. ETASJE > BAD 2

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må overvåkes.



### 1. ETASJE > BAD 2

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med to frittstående servanter, veggfestet toalett og badekar.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



### 1. ETASJE > BAD 2

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### 1. ETASJE > BAD 2

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt i bunnsvill som er tilgjengelig fra omkleddingsrom. Det måles tørre normale verdier.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillende dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom (bad).

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2015, ombygget og modernisert i 2022. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp og mikrobølgeovn, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Begynnende høy alder på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber, flexislange, forniklet kobber og plastbelagt kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



#### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe fra 2021.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter fra ca. 2005 basert på utseende.  
Montert på vaskerom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bereder skal etter dagens forskrifter være tilkoblet fast koblingsboks.  
Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskap med automatsikringer.

Alle el-arbeider i eiers botid har dokumentasjon.

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.  
**Ukjent, men vesentlig oppgradert i eiers botid.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ja, i nærværende eiers botid. Ukjent før dette.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger dokumentasjon på el-arbeider utført i eiers botid.**
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**

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brantilløp 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

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?

Ja Nåværende eier har relativt kort botid (9 år) og liten kjennskap til el-installasjoner før de kjøpte boligen. Det anbefales å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt plate til mark med ringmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekkene bør overvåkes, og tetting bør vurderes for å hindre vanninntrengning og frostskaider.



### TG 3 Forstøtningsmur

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur under veranda.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Det presiseres at forholdet kun gjelder forstøtningsmur under verandaen, og ikke boligens grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Flat, skrånende og kupert tomt.

Terrengen heller ikke inn mot bygningskroppen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av plast, fra byggeår. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på veranda er målt til ca. 96 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggtekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

# Bygninger på eiendommen

## Bod

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

**Byggeår****Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Prefabrikert redskapsbod.

Presenning på taket, ufagmessig utførelse.

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

## Halvpart av dobbelgarasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

**Byggeår****Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Støpt plate til mark.

Ringmur.

Vegger av bindingsverk.

Saltak tekket med korrugerte stålplater.

Etterslep på vedlikehold.

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

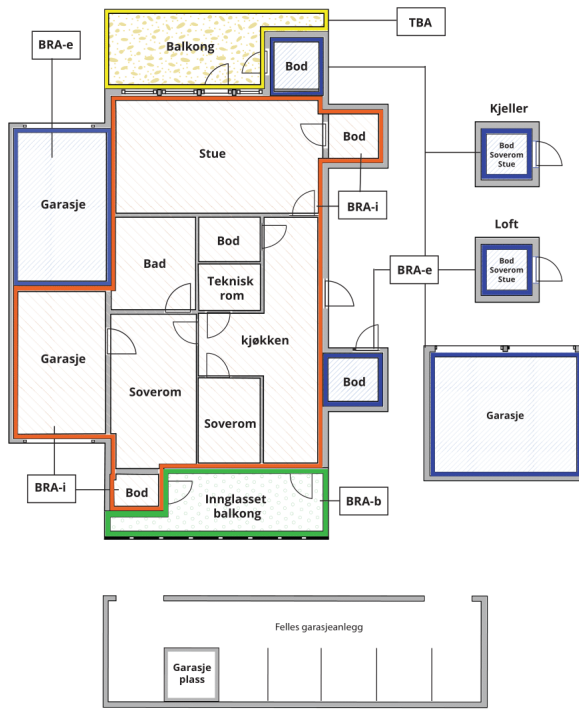
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 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 boden |
| 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 141                           |                             |                            | 141 | 110                             |
| <b>SUM</b>     | <b>141</b>                    |                             |                            |     | <b>110</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>141</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré/gang, bod/verksted, bad 1, bad 2, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, omklingsrom, kjøkken, stue |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er gjort endringer på vegger/rom opp mot byggetegninger. I tillegg er et tidligere innhugg i bygningskroppen ved det nye badet bygget inn og integrert i boligen. Tiltaket er søknadspliktig. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* En rekke håndverkstjenester er utført.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Tilbygget ved det nye badet er søknadspliktig.

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>6</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>6</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bodden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Halvpart av dobbelgarasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 17                          |                            | 17  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>17</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>17</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Bod 1, bod 2                |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 29.4.2026 | Erik Pedersen | Takstingeniør |
|           | Pia Fjeld     | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3103 MOSS | 3    | 1619 |      | 0    | 1102.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Thorbjørnsrødveien 5

### Hjemmelshaver

Are Johansen, Pia Fjeld

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en sentrumsnær beliggenhet på Krapfoss med kort vei til alt man trenger i det daglige. Barnevennlig område med kort vei til skole og barnehager. Enkel adkomst til av- og påkjøring til E6 samt kjøpesenter ved Mosseporten. I motsatt retning kommer man enkelt til Høyden, Varnaveien og City Syd med blant annet Rygge Storsenter som innehar et bredt utvalg av forretninger, samt flere varehus. Det er gangavstand til Moss sentrum byr på fasiliteter som gågate med et mangfold av butikker, caféer og stort kjøpesenter, samt bussterminal og jernbanestasjon. Flere gode tur- og rekreasjonsmuligheter innen behagelig gangavstand.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, gjerde m.m. Synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

### Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Støpt plate til mark med ringmur. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer, verandadør og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse |      |           | Fremvist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 30.04.2026 |           |
| 2       | 18.05.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

- 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 ren 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.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TZ2966>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Thorbjørnsrødveien 5, 1597 MOSS

13 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Thorbjørnsrødveien 5

**Postadresse**

Thorbjørnsrødveien 5

**Enhetsnummer**

## 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?

September 2017

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.

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Fjeld, Pia

**Selger**

Johansen, Are

## 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 egenerklæringskjemaet. 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

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2019

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Støp av gulv, Membran, flislegging av gulv, våtromsplater på vegg, og Panel i tak. Kobling av Varmekabler er utført av fagperson. Alt av VVS utført av rørleggerfirma.

## 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

**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**

2025

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Helt ny takpapp ble lagt og sveiset av firma.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Moss tak og vedlikehold

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**4.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid



#### 4.2.2 Årstall

2022

#### 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet til Nye vinduer på kjøkken kjøpt hos dør og vindu i Moss. Satt inn terassedør kjøkken. Stue; byttet til nye vinduer og ny skyvedør ut mot terrasse.

## 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

2019

#### 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Nye Varmekabler lagt på badet, og i gangen er det også nye Varmekabler. Oppgradering av el.

#### 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

El partner

#### 10.1.6 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

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

2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget nytt bad.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rygge rørleggerservice

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

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert varmepumpe.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke



#### 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

#### 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

##### Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har hatt Mus ved ett tilfelle. Kontaktet skadedyrfirma og fikk råd og tips til utbedring. Dette ble utbedret, og det har ikke vært mus etter dette.

#### 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



**24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nisje i fasaden, flyttet ikke bærende vegg ut slik at fasaden nå flukter. Det gav ca 5kvm innvendig areal. Arealet var allerede under husets eksisterende takflate. Veggene er satt opp med veiledning av tømrer, og er godt isolert.

**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

**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:**

Eiendommen er fra ca 1962, og så vidt jeg vet har det ikke vært ferdigattest på huset.

Takstmann har et punkt der han skriver: sprekker i oppstøttningsmur. Altså ikke grunnmuren. Han kommenterer også alder på rør/sluk på vaskerom, men vi har ikke opplevd noe feil ved bruk av dette rommet.

Har forespurt kommunen om flytting av vegg til å bygge nytt bad. I brev fra kommunen svarer de at de ikke anser det som søknadspliktig. Ferdigstilling ikke sendt inn. Dette kan gjøres. Papirer på elektrisk og VVS arbeid er dokumentert i husmappe, og bilder av arbeid underveis er tatt. Som for eksempel helling på sluk i gulv, membran, isolering i gulv og Varmekabler som er lagt.

## 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 55581220**

# Egenerklærings skjema

Name

**Pia Fjeld**

Date

**2026-05-13**

Name

**Are Johansen**


Date

**2026-05-13**

Identification

 Pia Fjeld

Identification

 Are Johansen



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Pia Fjeld  
Are Johansen

13/05-2026  
10:32:46  
13/05-2026  
10:39:24

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High



Adresse

**Thorbjørnsrødveien 5, 1597 MOSS**

Dato for energimerking

**29.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-288705**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**145729009**

Gårdsnummer

**3**

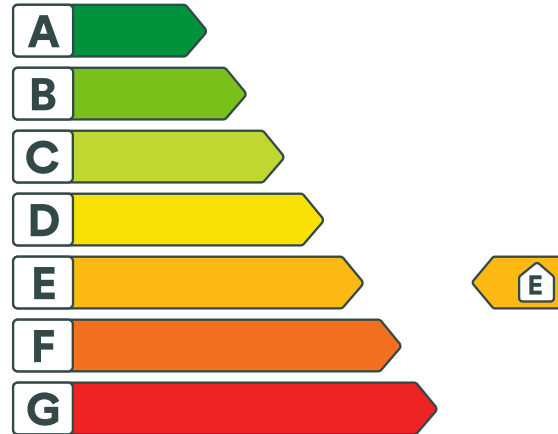
Bruksnummer

**1619**

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

**1962**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**141,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**141,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

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

**291,37 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**295,78 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**45 011 kWh**



## Thorbjørnsrødveien 5, 1597 MOSS



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



# Thorbjørnsrødveien 5, 1597 MOSS



## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: 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 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings 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 7: 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 8: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

## Brukertiltak

### Tiltak 11: 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 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: 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 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 24: 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.

## 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>



# Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 01.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

|                   |                                 |                 |   |                 |      |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|---|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3103                            | <b>Gårdsnr.</b> | 3 | <b>Bruksnr.</b> | 1619 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Thorbjørnsrødveien 5, 1597 MOSS |                 |   |                 |      |                 |  |                    |  |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 5 905,92 kr            |
| Eiendomsskatt | 4 614,00 kr            |
| Feiing        | 447,96 kr              |
| Renovasjon    | 5 668,92 kr            |
| Vann          | 3 864,78 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>20 501,58 kr</b>    |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                 | Mva | Grunnlag     | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|----------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Eiendomsskatt bolig  | 0%  | 1939000 prom | 2.38       | 1/1   | 0 %        | 4 615,00 kr | 1 153,50 kr       |
| Restavfall 140 L     | 25% | 1 stk        | 4600.00    | 1/1   | 0 %        | 4 600,00 kr | 1 150,01 kr       |
| Papir 240 L          | 25% | 1 stk        | 356.25     | 1/1   | 0 %        | 356,25 kr   | 89,06 kr          |
| Glass/Metall 140 L   | 25% | 1 stk        | 356.25     | 1/1   | 0 %        | 356,25 kr   | 89,06 kr          |
| Plast 240 L          | 25% | 1 stk        | 356.25     | 1/1   | 0 %        | 356,25 kr   | 89,06 kr          |
| Feiing/Tilsynsavgift | 0%  | 1 stk        | 491.00     | 1/1   | 0 %        | 491,00 kr   | 122,76 kr         |
| Årsgebyr Vann        | 15% | 1 stk        | 684.25     | 1/1   | 0 %        | 684,25 kr   | 171,05 kr         |
| Årsgebyr Avløp       | 15% | 1 stk        | 1098.25    | 1/1   | 0 %        | 1 098,25 kr | 274,55 kr         |

| Vare         | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år  |
|--------------|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| Akonto Vann  | 15% | 156 m3   | 31.91      | 1/1   | 0 %        | 4 978,35 kr         | 1 244,59 kr        |
| Akonto Avløp | 15% | 156 m3   | 52.32      | 1/1   | 0 %        | 8 162,70 kr         | 2 040,67 kr        |
|              |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>25 698,30 kr</b> | <b>6 424,31 kr</b> |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 1102.6       |
| Etablert dato  | 14.02.1958 | Historisk oppgitt areal | 1061         |
| Oppdatert dato | 17.10.2025 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |            |                         |              |
| Arealmerknader |            |                         |              |

Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.ervert

Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne

Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

## Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype    | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Omnummerering                       | 01.01.2024              |                             | Tinglyst                  | 3/1619                               |
| Omnummerering                       | 01.01.2024              |                             | 01.01.2024                |                                      |
| Omnummerering                       | 01.01.2020              |                             | Tinglyst                  | 3/1619                               |
| Omnummerering                       | 01.01.2020              |                             | 01.01.2020                |                                      |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom | 22.07.1959              |                             |                           |                                      |
| Annen forretningstype               | 04.07.2014              | Korr iht målebrev           |                           | 2/2540, 3/616, 3/955, 3/1619, 3/1620 |
| Fradeling av grunneiendom           | 14.02.1958              |                             |                           | 3/1619 (1061), 3/2086 (-1061)        |
| Kart- og delingsforretning          |                         |                             |                           |                                      |

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6589804.49 | 595931.85 | 0 | Ja     | 1102.6     |              |

## Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                   | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed               | Status<br>Kategori |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| JOHANSEN ARE<br>F220985***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Thorbjørnsrødveien 5<br>1597 MOSS | Bosatt (B)         |
| FJELD PIA<br>F261187*****    | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Thorbjørnsrødveien 5<br>1597 MOSS | Bosatt (B)         |

## Adresse

**Vegadresse: Thorbjørnsrødveien 5**

**Adressetilleggsnavn:**

|            |                |           |               |
|------------|----------------|-----------|---------------|
| Poststed   | 1597 MOSS      | Kirkesogn | 02040101 Moss |
| Grunnkrets | 901 Krapfoss 1 | Tettsted  | 31 Moss       |
| Valgkrets  | 4 Krapfoss     |           |               |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|------|----------------|------|
|    |            |     |      |                |      |

|   |           |                                     |                                  |            |
|---|-----------|-------------------------------------|----------------------------------|------------|
| 1 | 145729009 | Enebolig (111)                      | Midlertidig brukstillatelse (MB) | 26.08.1964 |
| 2 | 145728991 | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB)                 |            |

**1: Bygning 145729009: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 26.08.1964**

**Bygningsdata**

|                  |                      |                    |     |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)            | BRA Bolig          | 131 |
| Sefrakminne      | Nei                  | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         | 131 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering   | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                  | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk     | Bebygd areal       | 95  |
| Energikilder     |                      | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                      | Antall boenheter   | 1   |

**Bygningsstatshistorikk**

| Bygningsstatus              | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|
| Tatt i bruk                 |            | 14.08.2007 |           |
| Midlertidig brukstillatelse | 26.08.1964 | 09.08.2017 |           |

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse              | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Thorbjørnsrødveien 5 | H0101    | 3/1619  | 87  | 4   | 1   | 1  | Kjøkken        |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 131       | 0         | 131     | 0         | 0         | 0       |

**2: Bygning 145728991: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 18  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 18  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

**Bygningsstatshistorikk**

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk    |      | 14.08.2007 |           |

**Bruksenheter**

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|

|            |  |   |        |   |   |   |   |   |
|------------|--|---|--------|---|---|---|---|---|
| Unummerert |  | - | 3/1619 | - | - | - | - | - |
|------------|--|---|--------|---|---|---|---|---|

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 18        | 18      | 0         | 0         | 0       |

# BYGNINGSSJEFEN I MOSS

BYGNINGSKONTROLLEN

B. jnr. 351/59

År 1964, 25.8. ble der i henhold til bygningslovens § 142 holdt synsforretning vedkommende

Eiendommen: Thorbjørnsrødvegen 5, 3/1619 Enebolig

Eier: Kjell J. Christophersen.

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

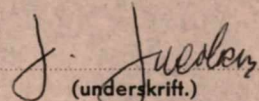
1. Kloakken må gis forsvarlig overdekking.
2. Inngangstrapp må ha forskriftsmessig rekkverk.
3. En del avslutningsarbeider utvendig gjenstår.
4. Bod, wc. og vaskerom må ha frisklufttilførsel.
5. Det henvises til bygningsrådets vedtak av 5.11.59 vedr. garasjespørsmålet.

Fristen for fullførelse av disse arbeider settes til 25.10.1964.

Etter skjønn meddeles herved/~~kan ikke meddeles~~

**Midlertidig innflyttingstillatelse.**

Bygningskontrollen i Moss, den 26.8.1964.



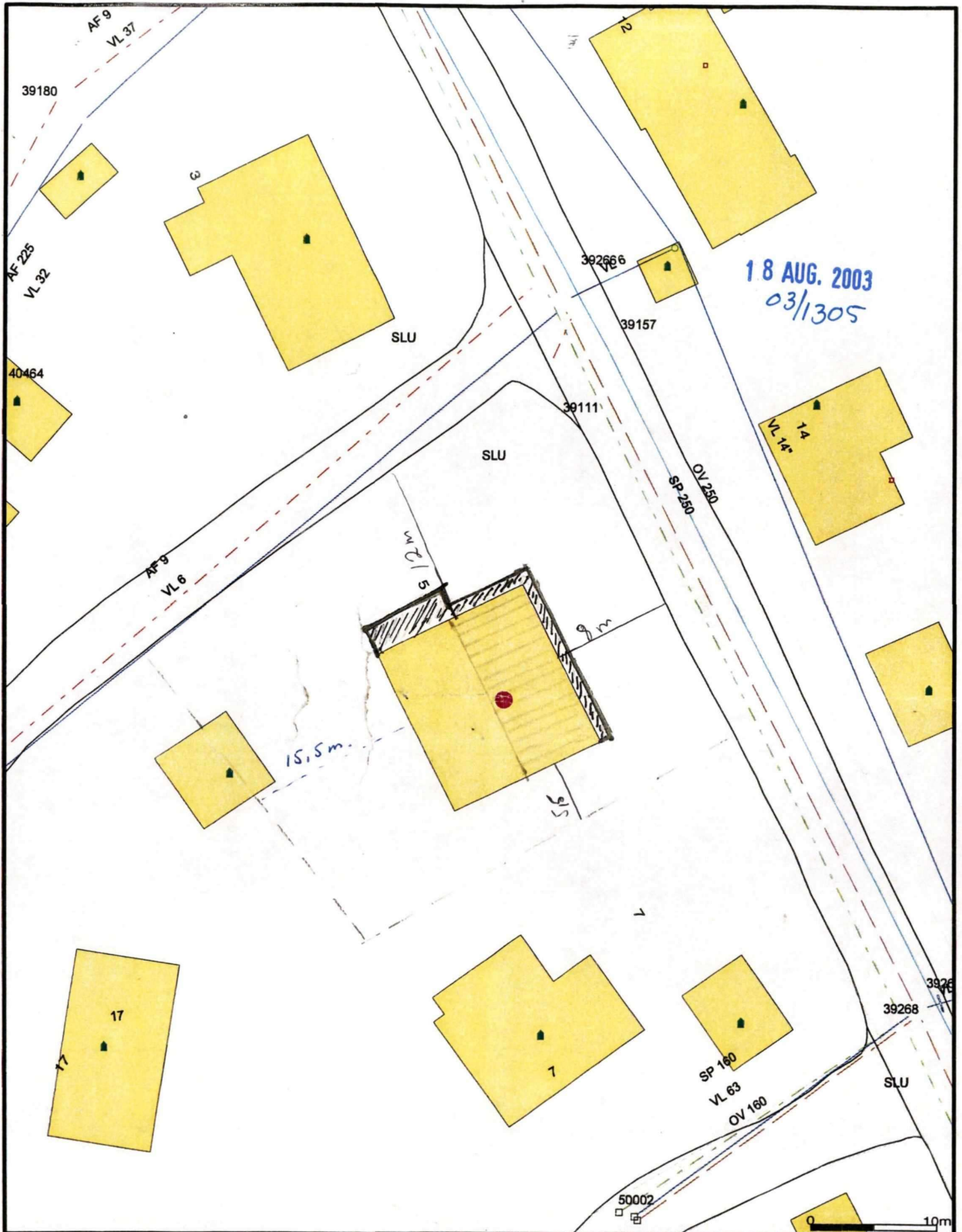
(underskrift.)

J. Jacobsen  
bygn.insp.

Ferdigattest utstedes ikke før eiendommen har vært i bruk en tid (min. 6 måneder).  
Begjæring om ferdigattest sendes byingeniørkontoret i Moss.

Ved synsforretning skal det fremlegges:

1. 1 sett fullstendige tegninger. (Er det foretatt forandringer fra de approberte planer skal dette være inntegnet på tegningene, evt. erstattet med nye tegninger.)
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.



18 AUG. 2003  
03/1305

Lars og Lise Madsen  
Thorhjærnsrudveien 5.

Moss Kommune  
Teknisk etat

Rådhuset, Pb.175, 1501 Moss  
Tlf: 69 24 80 00 Fax: 69 24 81 31

Dato: 2003:08:04  
Sign: HKR

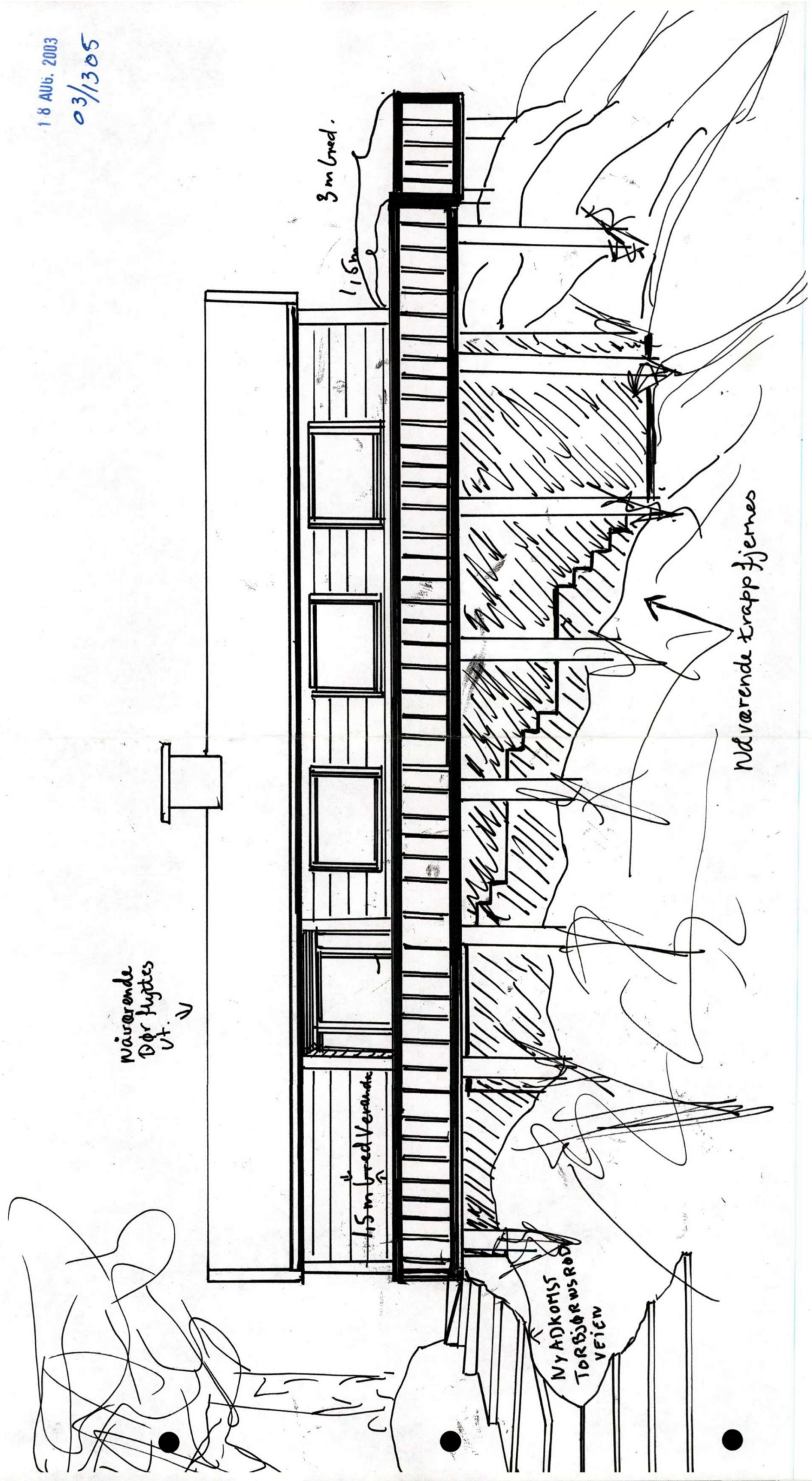
Situasjonskart



Målestokk  
1:400

Lars og Lise Hadsen  
Thorbjørnsrødveien 5.  
Mot Nord øst.

18 AUG. 2003  
03/1305



Nåværende  
Dør hyltes  
ut. ↓

3 m bred.

1,5m

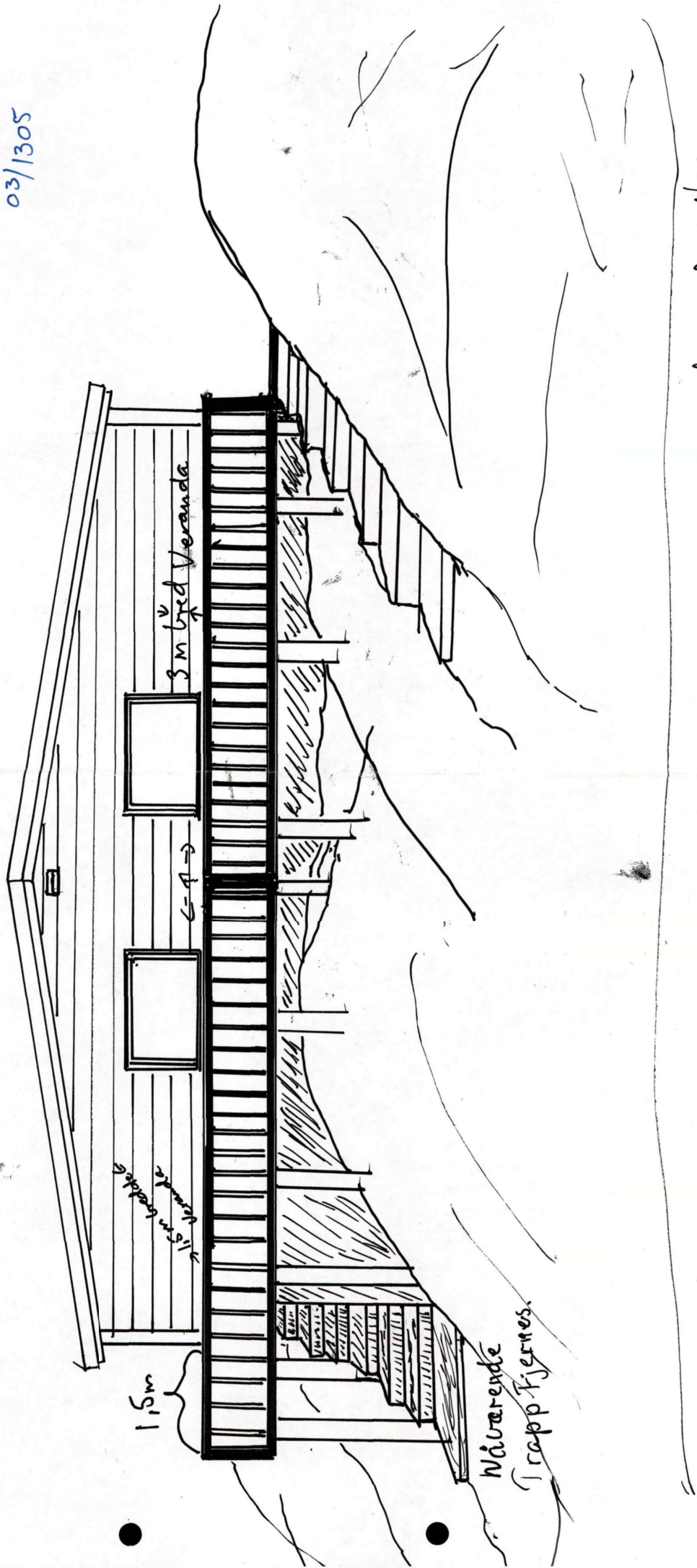
1,5m bred veranda

Nåværende trapp fjernes

NY ADKOMST  
TORBJØRNSRØD  
VEIEN

18 AUG. 2003

03/1305



Lars og Lise Madsen

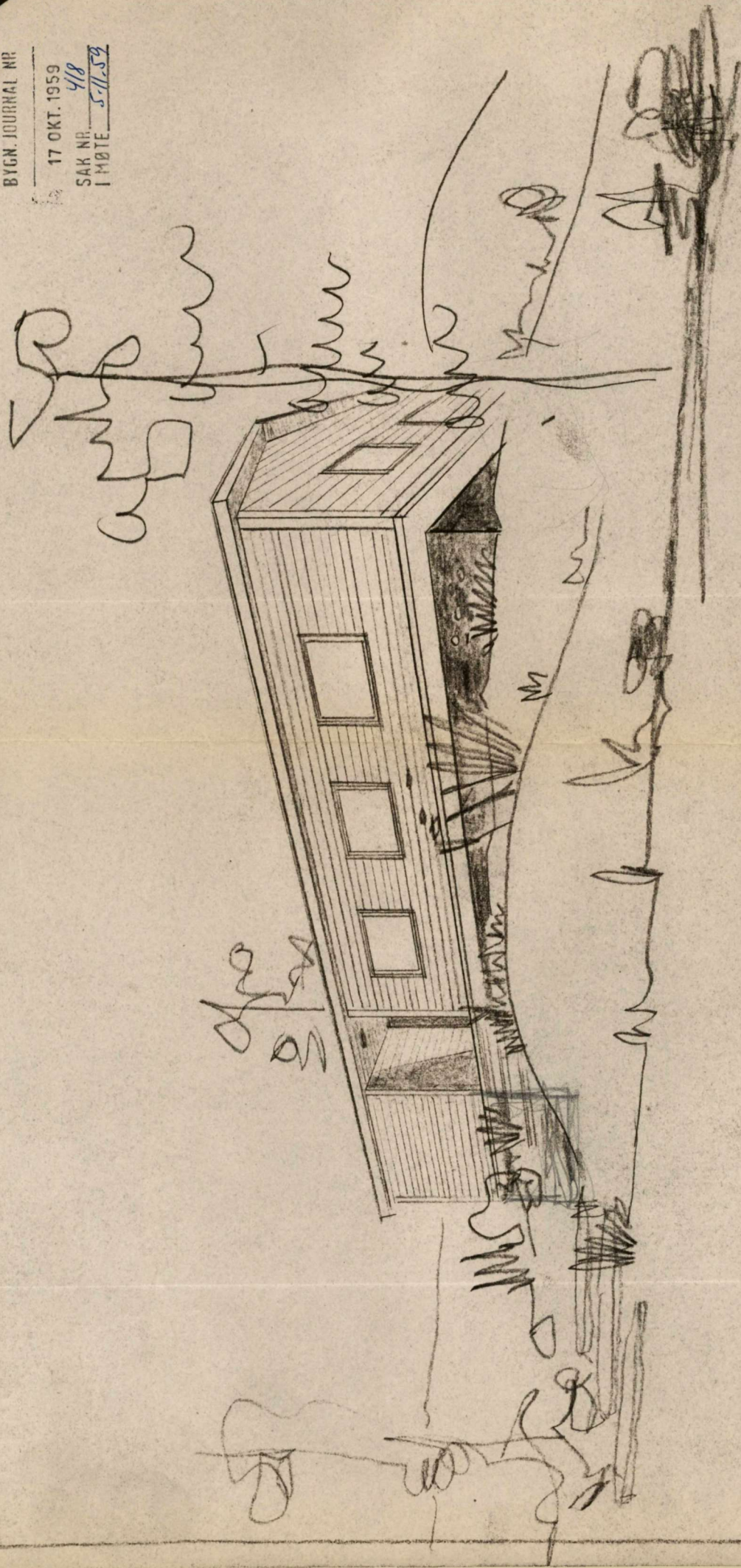
Thorlymsrødveien. 5.

351/59

BYGN. JOURNAL NR

17 OKT. 1959

SAK NR. 4/8  
I MØTE 5/11.59



PERGRINSSÆ

BS.

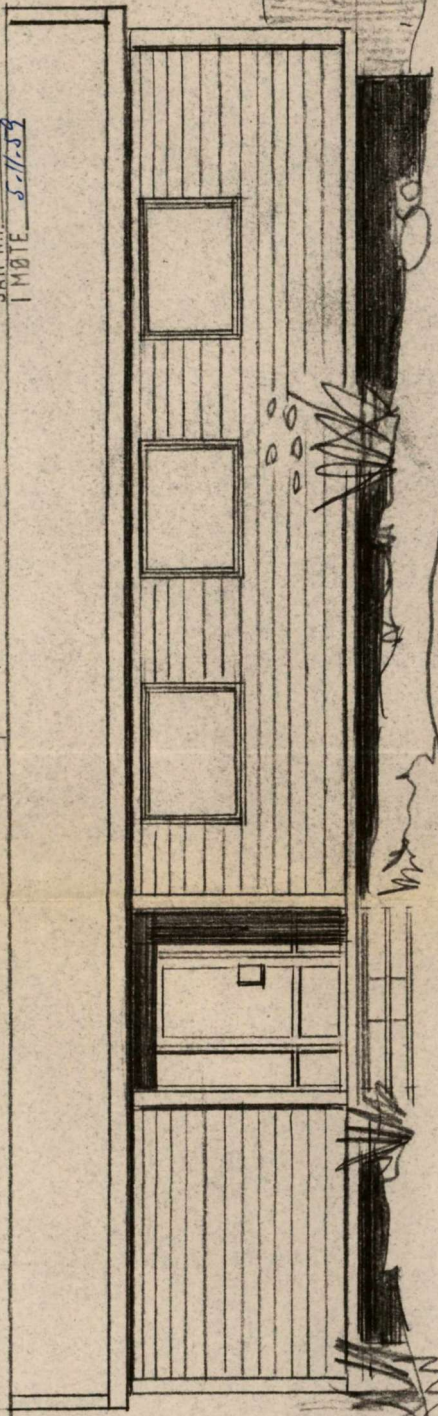
357/59.

BYGN. JOURNAL NR.

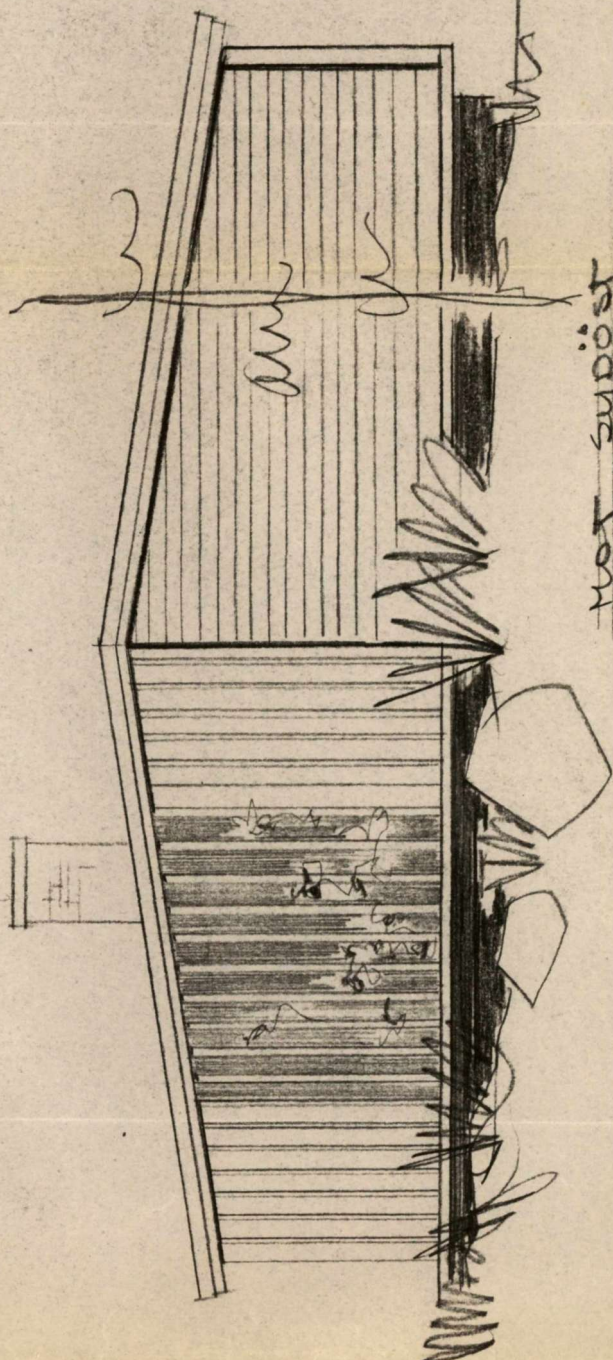
17 OKT. 1959

SAK NR. 48

MØTE 5.11.59



HØST NORDØST



HØST SØDØST

GENSBØLIG BRISTOFFERION  
FAKADOK  
OKT 59.  
V. 50

BRG. N.N. A. H. B. GRANLY.

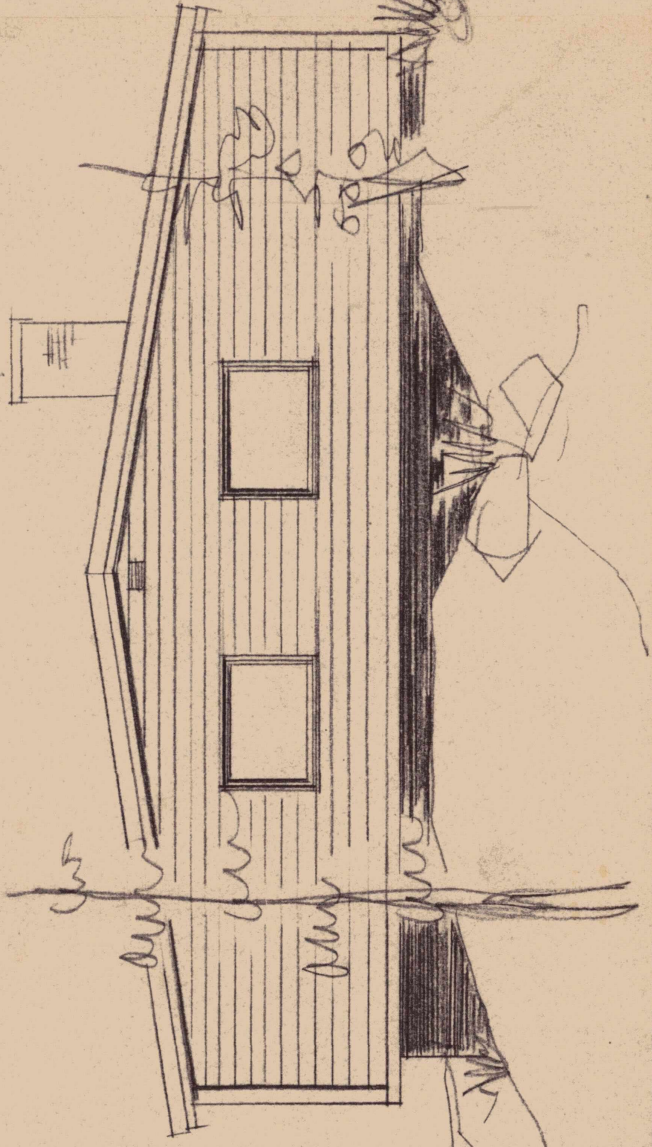
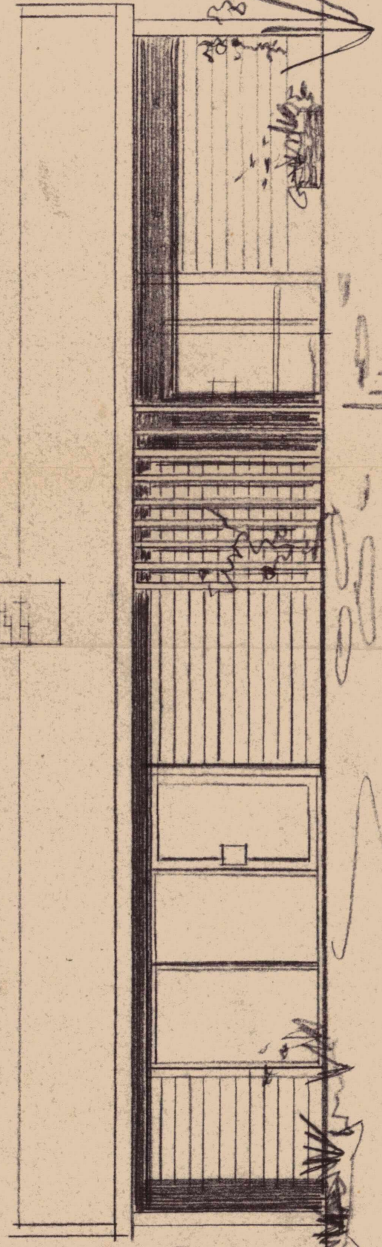
357/59

BYGN. JOURNAL NR.

17 OKT. 1959

SAK NR. 48

I MØTE 5-11-59



ENGELHIG KRISTOFFERSEN  
 FASADER  
 OKT 59  
 ARK. H.N.A.L. BIGGSTAD

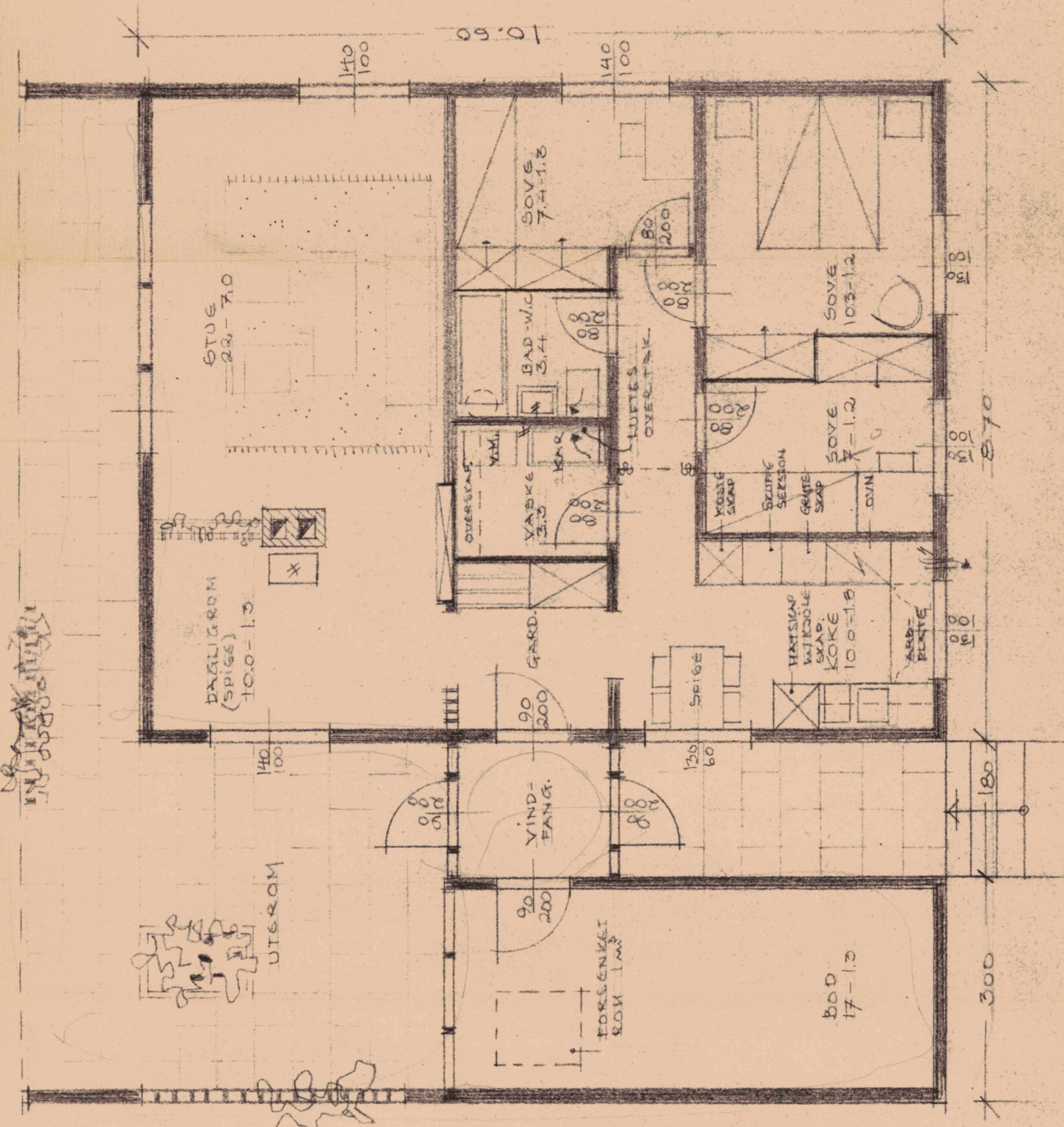
357/59.

BYGN. JOURNAL NR

17 OKT. 1959

SAK NR 418

IMØTE 5/1-59



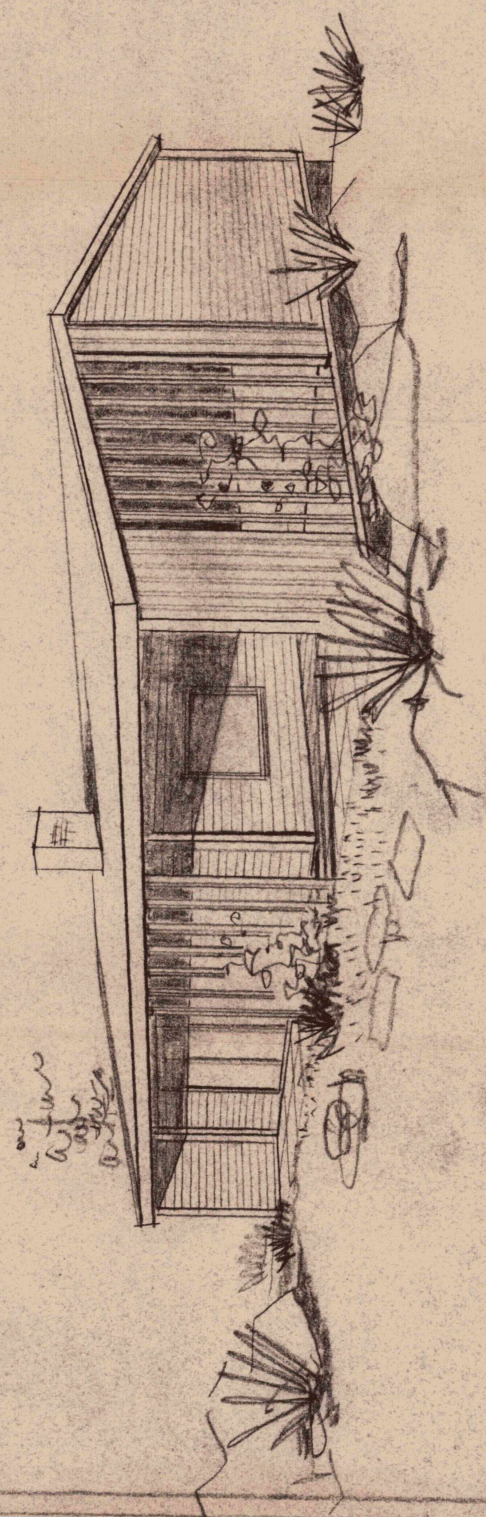
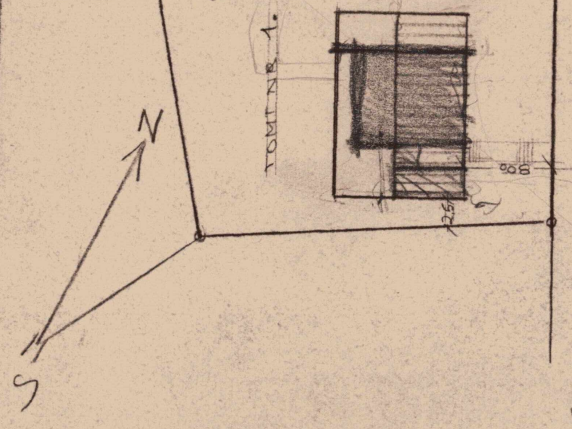
3.2.3  
1.6  
GNEBOLIG-KREJSTOFFERSEN  
PLAN  
OKT. 59.

ARK. MIN. A. L. B. GRANLY.

357 / 59

BYGN. JOURNAL NR. 17 OKT. 1959

SAG NR. 48  
NOTE 5/11/59



ÉNÉBONIG KRISIDEESSÉN  
PERSPEKTIV - SITUAÇÃO PLAN  
OKT. 59

ARK. MIN. A. K. B. GRANLÉN.

357/59.

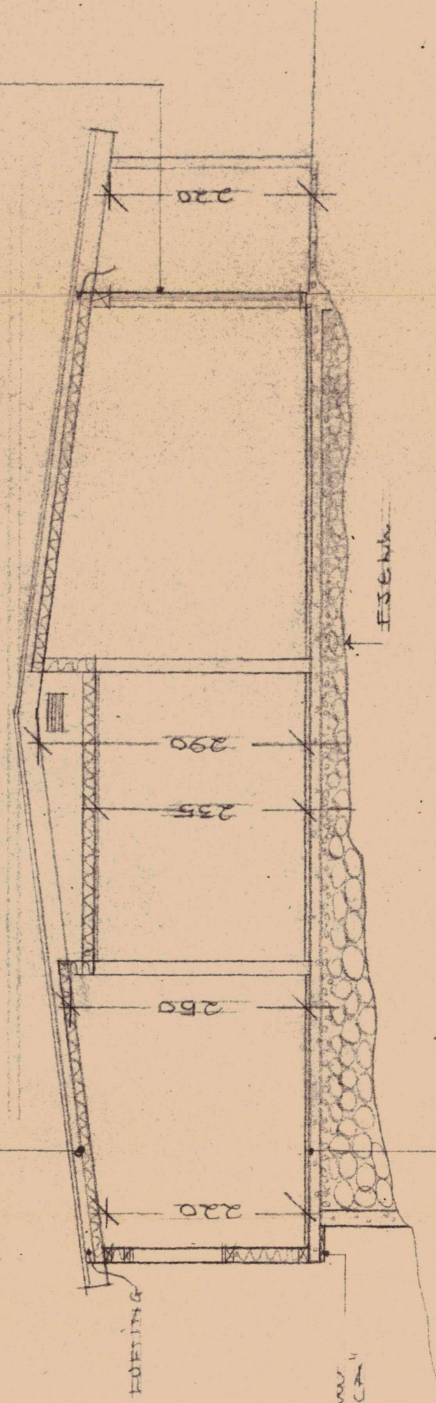
BYGN. JOURNAL NR

17 OKT. 1959

SAK NR. 4/8  
I MØTE 5/11.59

1 LAG X-PAPP (LIMS) (SPIKRES)  
 1 TAKBORD  
 2x8" SPERRER C-C = 60 cm  
 FORHJØNINGSPAPP LØST UTLAGT  
 10 CM BJØLKELAGSFILT  
 DIFFUSJONSTETT PAPP  
 3/4 x 6" VEKSELPANEL

1 x 7" VESTLANDSPANIEL  
 FORHJØNINGSPAPP  
 10 CM MINERALKULL (ENST. MATTER)  
 2x4" REISVERK C-C = 60 cm  
 DIFFUSJONSTETT PAPP  
 PANEL



C-LINOLEUM  
 HALVHARDE PLATE  
 4 CM J60POR (20)  
 PLASTFOLIE  
 8 CM BETONGPLATE (AVRETET)  
 SHINGEL  
 KULT

-ENEBOENIG KRISTOFFERSEN  
 SNITT 1/150

OKT. 59.

SRK. MNAH. B. GRANLY.



# Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 01.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

|                   |                                 |                 |   |                 |      |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|---|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3103                            | <b>Gårdsnr.</b> | 3 | <b>Bruksnr.</b> | 1619 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Thorbjørnsrødveien 5, 1597 MOSS |                 |   |                 |      |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | KP_3002   |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel 2021-2032   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 24.03.2021  |
| <b>Bestemmelser</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf</a></li></ul> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 103 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende<br><b>Områdenavn</b> Bolig   |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|           |    |
|-----------|----|
| <b>Id</b> | 21 |
|-----------|----|

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Navn</b>           | THORBJØRNSRØD   |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 17.12.1957  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/258/best021.pdf">https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/258/best021.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 61 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Kjørevei   |
|                       | <b>Delareal</b> 1 042 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger   |



# Moss kommune

**Adresse:** Postboks 175, 1501 MOSS

**Telefon:** 69 24 80 00

Utskriftsdato: 01.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

|                   |                                 |                 |   |                 |      |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|---|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3103                            | <b>Gårdsnr.</b> | 3 | <b>Bruksnr.</b> | 1619 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Thorbjørnsrødveien 5, 1597 MOSS |                 |   |                 |      |                 |  |                    |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer    | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2025 |
|----------------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 8SEN0121386536 | 411   | 26.11.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 160          |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

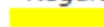

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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





## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning

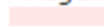
### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Parkeringsplass

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde



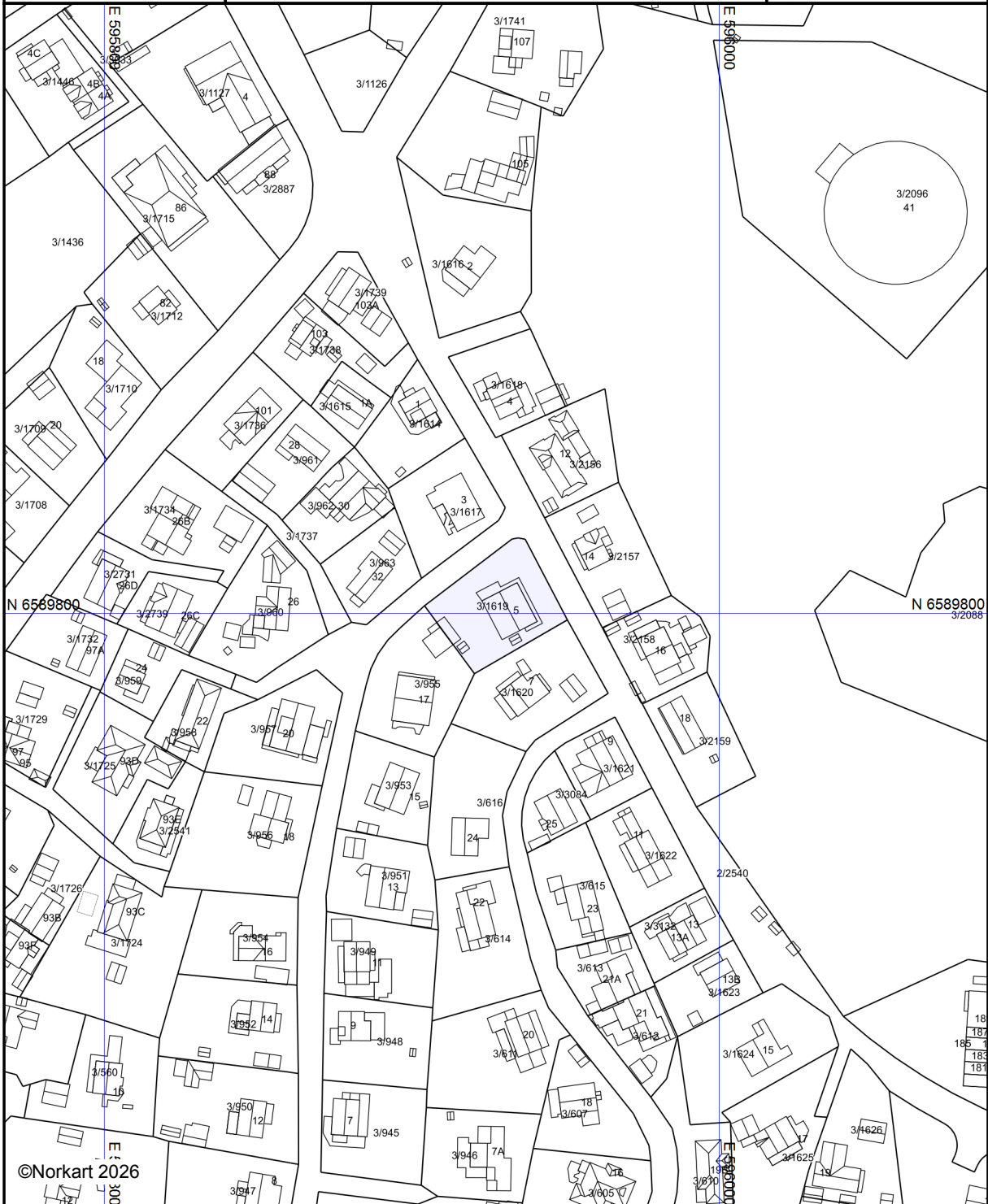
Moss kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/1619  
Adresse: Thorbjørnsrødveien 5  
Dato: 01.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



# Oversiktskart for eiendom 3103 - 3/1619//





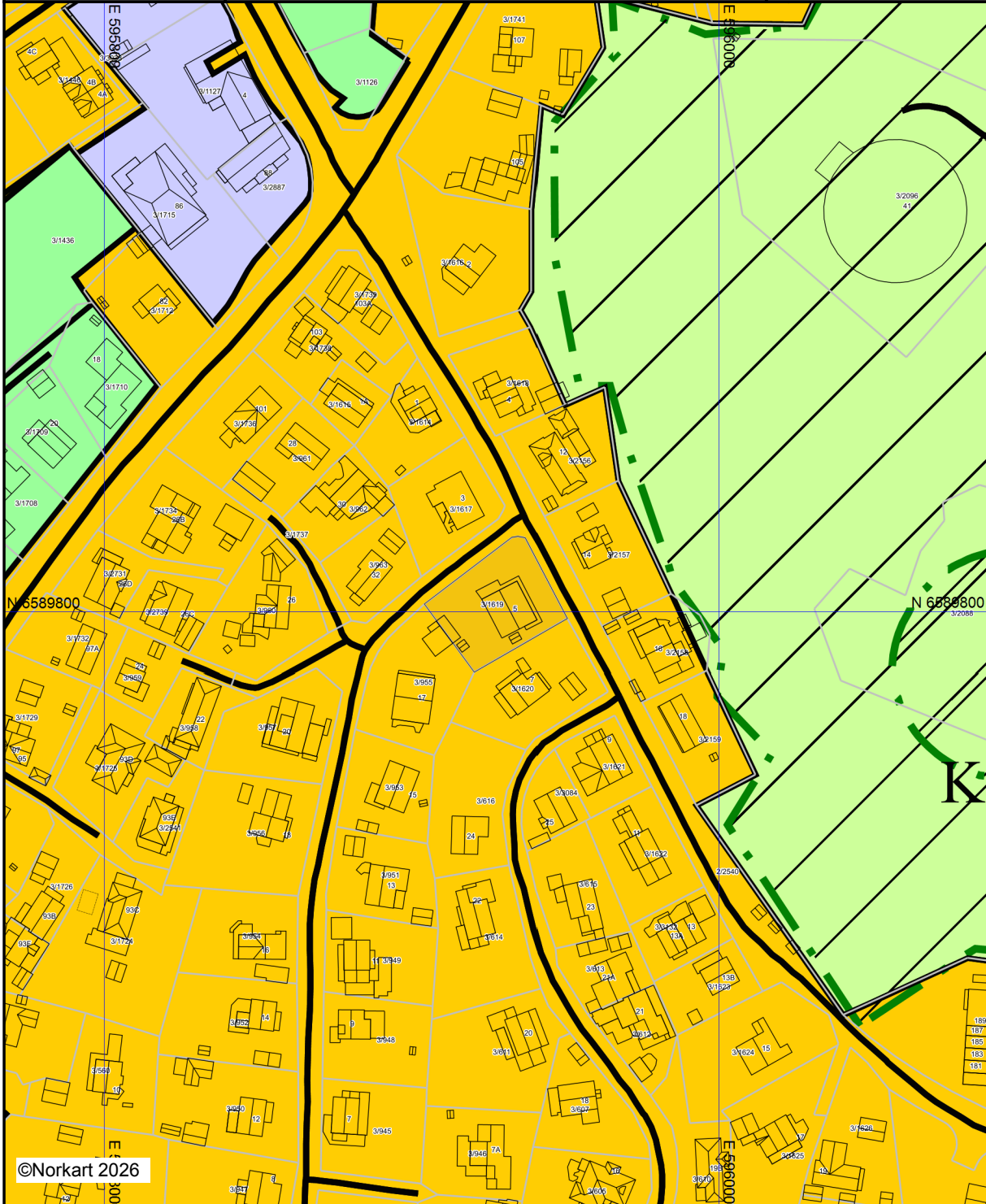
Moss kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 3/1619  
Adresse: Thorbjørnsrødveien 5  
Dato: 01.04.2026  
Målestokk: 1:2000




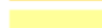


UTM-32



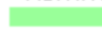
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring

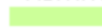
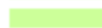
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)*

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende





### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)*

-  Friområde - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*

-  Landbruks-,natur- og friluftsfri formål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende






### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)*

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-4)*

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Kraftledning - nåværende
-  Kraftledning - fremtidig

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Adkomstveg - fremtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



Moss kommune

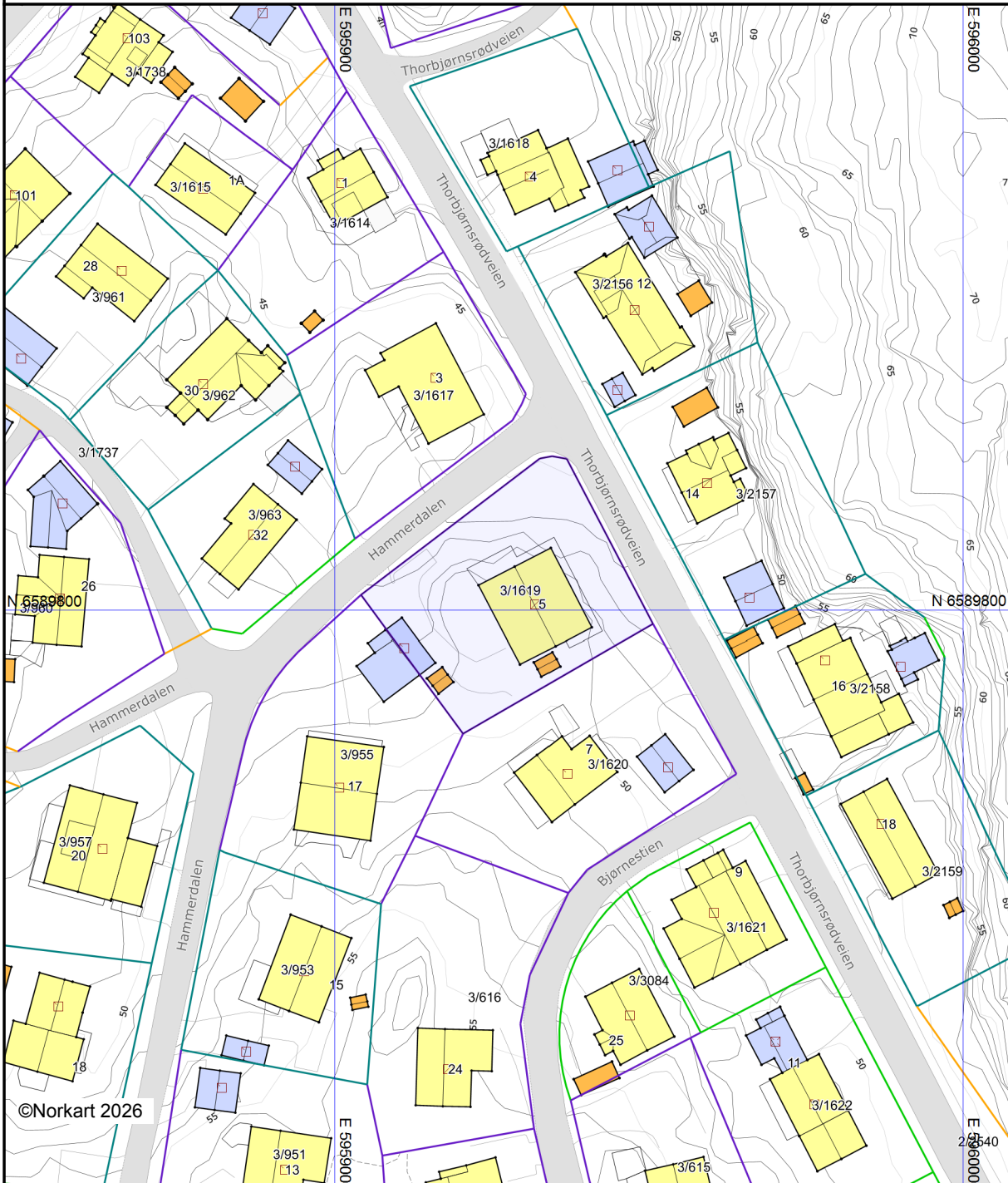
# Grunnkart

Eiendom: 3/1619  
Adresse: Thorbjørnsrødveien 5  
Dato: 01.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

|  |   |                         |                      |
|--|---|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsg. omtvistet    | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant     | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsg. uvisst nøyaktighet           | Hjelpelinje punkt feste |                      |

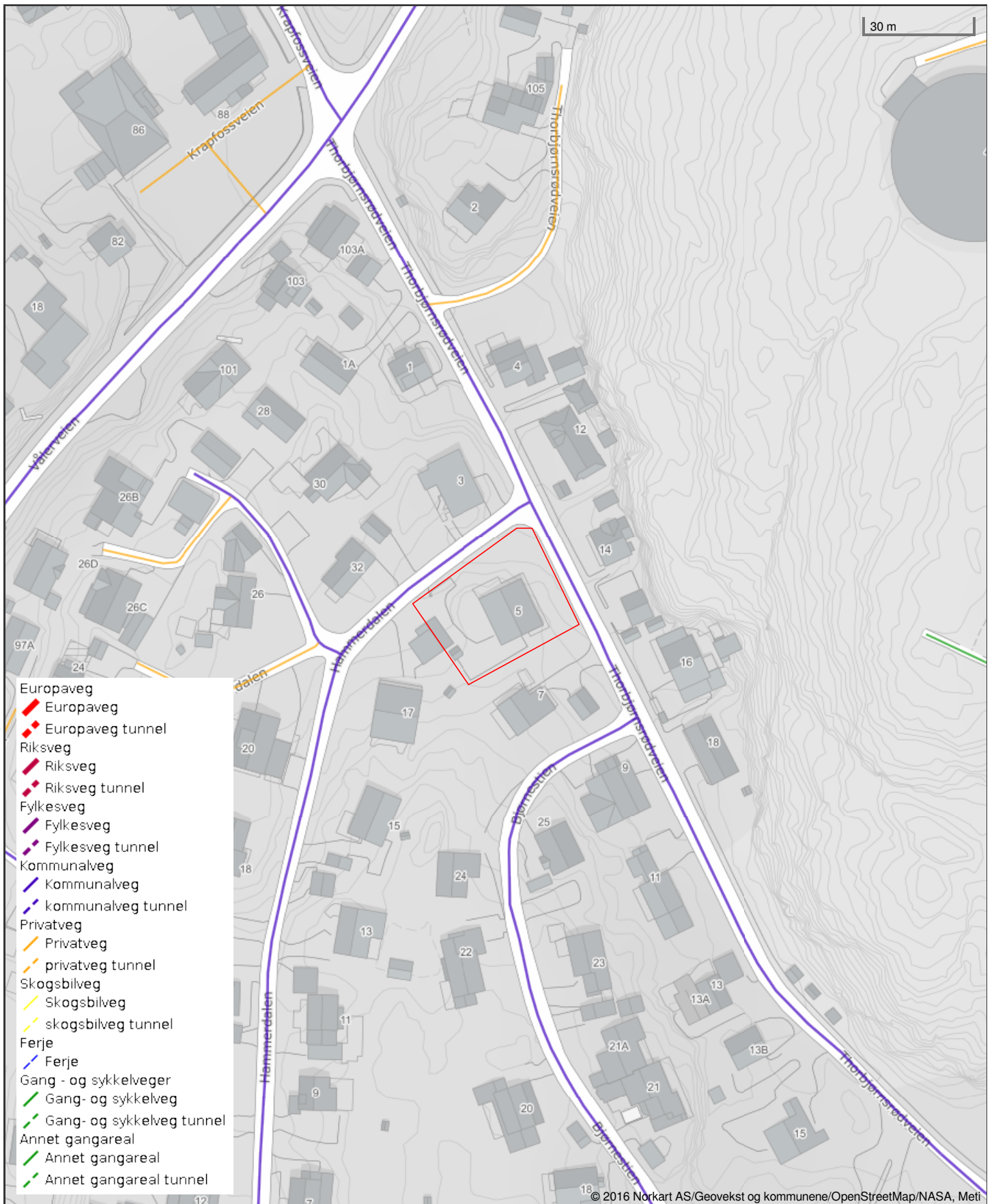


©Norkart 2026

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.



# Vegstatuskart for eiendom 3103 - 3/1619//



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