

Dillingveien 3



Velkommen til

Dillingveien 3



Salgsoppgaven produsert 14. oktober 2025

Dilling

Spennende enebolig på ett plan med leilighet (Ikke godkjent) og hage - Behov for oppgraderinger - Sentral beliggenhet!

Prisantydning	4 500 000,-
Omkostninger	113 850,-
Totalpris	4 613 850,-
BRA-i	126 kvm
Totalt BRA	162 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1962

Ansvarlig megler	Jeanette Hornsletten
Telefon	915 52 939
E-post	j.hornsletten@nordvikbolig.no
Megler	Tarjei Innleggen
Telefon	416 96 768
E-post	T.innleggen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Dillingveien 3!

- Innholdsrik og lettstelt enebolig på ett plan med egen leilighet. (Ikke godkjent).
- Luftig stue med store vindusflater og gode møbleringsmuligheter.
- Bad fra 2019 i eneboligen og 2011 i leiligheten.
- Tomt med grønn hage og terrasse på 27 kvm.
- Koselig peis og varmepumpe fra 2019.
- Boligen har behov for oppgraderinger.
- Dobbelgarasje, lagringsmuligheter i boder og på kaldtloft.
- Kort vei til E6, 5 min. kjøring til tog og 100 meter til buss.
- Eiendommen ligger sentralt til mellom Bredsand og Halmstad. Fra boligen er det gangavstand til barne- og ungdomsskole, barnehager, 1 min. til busstopp og et rikt utvalg med daglige servicetilbud på bla.a. kjøpesenter og i handelsområde. Det er også kort vei til flere flotte turområder.

Arealer og innhold

BRA-i:	126 kvm
BRA-e:	36 kvm
Totalt BRA:	162 kvm
TBA:	35 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Entré, hall, kott, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken - leilighet, Bad - leilighet, Soverom - leilighet.
BRA-e: 36 kvm. Bod, bod 2 og garasje.
Total BRA: 162 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse.

Dillingveien 3



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

Plantegning 1.etasje.
























Canal Digital






















3



Informasjon

Dillingveien 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0258/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Dillingveien 3, 1570 DILLING
Gnr 169, bnr 45 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Gro Anette Haugen

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1962

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 162 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Entré, hall, kott, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken - leilighet, Bad - leilighet, Soverom - leilighet.
BRA-e: 36 kvm. Bod, bod 2 og garasje.
Total BRA: 162 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Entré, hall, kott, stue/kjøkken, to soverom, bad og stue/kjøkken

Leilighet: Stue/kjøkken, bad og soverom.

Øvrige arealer:
- Dobbelgarasje.
- Terrasse på 27 kvm.
- Velkomtterrasse på 8 kvm.
- Uinnredet loft.
- To boder.

Standard

Spennende enebolig på ett plan med egen leilighet (ikke godkjent), flotte uteplasser og pent opparbeidet hage. Parkering gjøres enkelt i integrert dobbelgarasje eller på asfaltert gårdsplass. En gruset sti leder frem til et overbygd inngangsparti med downlights. Vel inne møtes du av en flislagt entré med gode oppbevaringsmuligheter i plassbygde skap, samt en praktisk bod lett tilgjengelig fra inngangen.

Stuen byr på gode arealer både i størrelse og utforming, med fleksible møbleringsmuligheter og rom for å skape ulike soner. Her er det god plass til sofagruppe, spisestue, leke- eller lesehjørne. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og utsyn til egen hage. Varmepumpe fra 2019 bidrar til behagelig temperatur og godt inneklima året rundt. I tillegg gir peisen sentralt i rommet både varme og hygge. Fra stuen er det utgang til en skjermet terrasse på 27 kvm - perfekt for sittegruppe, grill og beplantning.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen, og den åpne løsningen mot spiseplassen skaper en hyggelig flyt mellom matlaging og måltider. En dør mot gangen gjør rommet lett tilgjengelig fra flere sider, og nærheten til terrassedøren gjør det enkelt å ta med måltider ut. Innredningen er praktisk utformet med god benk- og skapplass, hvite slette fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer består av integrert platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys, samt innbygget oppvaskmaskin. Store vinduer gir godt lysinnslipp og hyggelig utsyn mot hagen

Boligens bad ble pusset opp i 2019, og har flislagte overflater, downlights og gulvvarme. Innredningen består av nedfelt servant med skuffeseksjon, veggfestet toalett og et romslig dusjhjørne med kabinettdører og mosiakkfliser. For klesvask er det røropplegg for vaskemaskin.

Boligen har opprinnelig tre soverom, ett av soverommene i hoveddelen inngår i dag som del av leiligheten. Hovedsoverommet er romslig og har plassdbygde garderobeskap, det andre soverommet er noe mindre og egner seg godt som barne- eller gjesterom.

Boden har gulvbelegg og begge VV-beredere hhv. 200 liter fra 2008 og 120 liter fra 2012 er montert her.

Leilighetsdel
Leiligheten har egen inngang og en hyggelig terrasse på 8 kvm ved inngangspartiet. Kjøkkenet er praktisk plassert i vinkel, med slette fronter, laminat benkeplate og røropplegg for oppvaskmaskin. Stuen har lyst laminatgulv og stort vindu med utsyn mot hagen. Soverommet har adkomst fra stuen og rommet har tidligere vært en del av eneboligen. Dagens løsning med egen inngang er ikke omsøkt eller godkjent som egen del. Ved etablering av dørforbindelse mellom enhetene vil rommet kunne inngå som hybel.

Badet er fra 2011 og har flislagte vegger i hvitt og grått. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, servant og overskap med speil. Det er opplegg for vaskemaskin.

Det er gode lagringsmuligheter i boder og på kaldloft.

Innvendige overflater:
- Vegger med trepanel, panelplater mdf, tapetserte og slettmalte overflater.
- Gulv med eikeparkett, laminatgulv og fliser.
- Trepanel, panelplater mdf, tapetserte og slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nye plastledninger i rør-i-rør system.
- Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
- Plast avløp, kombinasjon av eldre og nye rør.
- Bolig ventilert med tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet.
- Varmefordeling med varmepumpe luft-luft, gulvvarme i entré og baderom.
- VV-beredere hhv. 200 liter fra 2008 og 120 liter fra 2012, montert i bod med sluk, fast el-tilknytning ihht. krav.
- El-skap i hoveddel med jordfeilautomater, hovedsikring med manuell skrusikring.
- Leilighetsdel med separat el-skap med egen måler.
- Jordfeilautomater, overspenningsvern, overlastvern med automatsikring. Oppgradert anlegg i leilighet.
- Røykvarslere ikke montert, håndslukker ikke tilgjengelig.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje eller på asfaltert gårdplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- 1-fløyet dør bad i leilighet fra 2025.
- 2-fløyet dør i stue fra 2018.
- Enkelte nye overflater.
- Varmepumpe fra 2019.
- Oppgradert elektrisk anlegg.
- Nytt baderom i hoveddel 2019.
- Vindu 2018, ett soveromsvindu fra 2020.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norcan, 2011 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dag Johansen, 2011 og 2019.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olsen blikk og eiendom JFL Tømmermenn.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av

arbeidet: Presterud Elektro Diverse oppgraderinger.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Det vet ikke jeg. Var før jeg kjøpte.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Laget nye tegninger i forbindelse med søknad om utleiedel (ikke godkjent utleiedel).

Bygningssakkyndig

Kristan Østmark

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:
Taktekking: Saltak tekket med takstein. Nedløp og beslag: Pipe med helbeslag, stigetrinn, renner i sink og nedløp generelt i stål. Nye gratrennebeslag. Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med tømmermannskledning, liggende kledning i gavler. Takkonstruksjon/Loft: Saltak med kaldtloft. Sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning. Loft ventilert med ventil i gavlvegger og langs takfot. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Gangbart gulv i midtre del av loft. Vinduer: Vinduer med ramme og karm i tre med hhv. eldre 2-lags isolerglass, og nyere vinduer med 3-lags isolerglass fra 2018. Ett soveromsvindu fra 2020. Dører: Ytterdør i trekonstruksjon. Terrassedører: Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass. 1-fløyet dør bad i leilighet fra 2025, 2-fløyet dør i stue fra 2018. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse 27 kvm oppført med terrassebord på bjelkelag på støpte punktfundamenter. Terrasse: Terrasse 8 kvm med skifer på murt/støpt konstruksjon.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv på grunn. Pipe og ildsted: Murt teglsteinspipe med tilknyttet vedovn og murt åpen peis. Sotluke tilgjengelig.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Ringmur/støpt gulv på grunn fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Grunnmur og fundamenter: Støpt ringmur med sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Utvendige vann- og avløpsledninger: Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. TG vurdert på bakgrunn av alder avløp. Oljetank: Utvendig påfyllings- og lufterør for oljetank.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

TG2
- Taktekking: Det er påvist andre avvik:. Mer enn halvparten av forventet brukstid på tekkematerialet, lekter og undertak er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av taktekking, lekter og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for

lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tømmermannskledningen har stedvis tettsittende lusklosser. Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler. Deler av kledningen har liten avstand til terreng, noe som medfører økt fuktbelastning på kledningen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god ventilering og forhindre fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Kledning med liten avstand til terreng bør utbedres for å redusere fuktbelastning og risiko for råteskader.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik:. Tak over leilighet uten adkomst for besiktigelse. Del av vindski råtebeskadiget. Luftekanal i asbest ; Vær oppmerksom på sæskilte sikkerhetsforskrifter for riving av asbest. Loft med sammensunket isolasjon fra byggeår, vær oppmerksom på at denne ikke tilfredsstiller dagens krav til isolerende egenskaper. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilkomst for inspeksjon av tak over leiligheten for å kunne vurdere tilstanden og avdekke eventuelle skader. Råteskadet vindski bør utbedres for å hindre videre forringelse og potensielle følgeskader på takkonstruksjonen. Vær oppmerksom på at eventuell fjerninav luftekanal i asbest må håndteres av fagpersonell i henhold til gjeldende sikkerhetsforskrifter, da asbest utgjør en helserisiko ved feil håndtering. Isolasjonen på loftet bør etterisoleres for å oppnå bedre energieffektivitet og redusere varmetap, da dagens isolasjon ikke tilfredsstiller gjeldende krav.

- Vinduer: Det er påvist andre avvik: TG vurdert på bakgrunn av alder isolerglass. Enkelte utforinger i mdf med svelleskader pga. fukt. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av eldre isolerglassvinduer, da alder kan medføre redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering eller varmetap. Utforinger med svelleskader bør utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning og forringelse av materialene. Manglende tiltak kan føre til dårligere inneklima, økte oppvarmingskostnader og mulig fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Konsekvens/tiltak: Døren bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk og varmetap unngås. Manglende utbedring kan føre til økt energiforbruk og redusert komfort i boligen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Oppkanten til døren er for liten. Terrasse oppført tett opptil terrassedør, medfører økt fuktbelastning på dør. Råtebeskadiget terrassebord. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig oppkant ved terrassedøren for å redusere fuktbelastningen på døren og forhindre fremtidige fuktskader.

- Råteskadiget terrassebord må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

- Terrasse: Det er påvist andre avvik: Setning i midtre del av støpt plate. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres avretting og omlegging av skifer for å utbedre setningen i den midtre delen av den støpte platen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå videre skader på konstruksjonen og redusert levetid for terrassen.

- Overflater: Det er påvist andre avvik: Himling i stue med slettmalt platekledning med stedvis oppsprekking i plateskjøter. Konsekvens/tiltak: Oppsprekking i plateskjøter bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflaten og for å

opprettholde et tilfredsstillende estetisk inntrykk. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan sprekkene utvikle seg og føre til ytterligere skader i himlingen.

- Overflater gulv: Det er påvist andre avvik:. Parkett med høy slitasjegrad lokalt ved terrassedør. Flislagt gulv med stedvis hullyd, én flis med bom/løs fra underlag. Konsekvens/tiltak: Parkett med høy slitasjegrad bør vurderes utbedret eller skiftet for å forhindre ytterligere forringelse. Flislagt gulv med hullyd og løs flis bør utbedres for å redusere risikoen for at fliser sprekker eller løsner ytterligere, noe som kan føre til skader og redusert brukervennlighet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Vær oppmerksom på at det krav til dokumentert radonmåling ved utleie.

- Pipe og ildsted: Det er påvist andre avvik:. Ildfast stein i peis med større slitasje/forringelse og sprekk i fuger.
Til dels mye bek i pipe. Konsekvens/tiltak: Ildfast stein og fuger med slitasje og sprekker bør utbedres for å sikre forsvarlig bruk av peisen og redusere risiko for brann og røyklekkasje. Det anbefales også å fjerne oppsamlet bek i pipen, da dette kan medføre økt fare for pipebrann.

- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Himling med eldre Takess-plater med noe skjolder og mindre deformasjoner etter tidligere fuktbelastning, tørt ved besiktigelse. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut Takess-platene.

- 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Fronter på servantskap med løs laminat, mdf-kjerne direkte eksponert. Konsekvens/tiltak: Laminatet på servantskapets fronter bør utbedres eller byttes for å hindre at MDF-kjernen blir utsatt for fukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for svelling, skader og redusert levetid på innredningen.

- 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Noe forhøyet fuktverdi, men innenfor normalområdet. Målt fuktverdi 13%. Vær oppmerksom på av det for innbygget konstruksjon bør fuktinnholdet i treverk være under 15 vektprosent for å unngå råte og soppvekst. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anmodes utført for å avdekke om noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill er pga. forhold ved baderommet eller fuktopptrekk fra støpt gulv på grunn. Det bør følges opp med jevnlige fuktmålinger for å overvåke utviklingen, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom fuktverdiene øker. Forhøyede fuktverdier over tid kan medføre risiko for råte og soppvekst i konstruksjonen.

- 1. etasje - Bad - leilighet - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Trevindu nær dusjnisje. Dusjvegg beskytter vinduet for direkte vannbelastning og reduserer risiko, men kan ikke vurderes som fuktsikring av våtrommet. TG pga. standardens krav til overflater i våtsone.
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting,

oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- 1. etasje - Bad - leilighet - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulv med motfall 5 mm fra utside av dusjnisje til gulv ved dør. Tettesjikt ikke trukket opp bak feilist på hevet dørterskel. Gulv med lokalt fall i dusjnisje. Konsekvens/tiltak: Fallforhold bør utbedres, samt sikre at tettesjiktet føres opp bak feilisten ved dørterskelen.
Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for vannansamling og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, spesielt ved dørterskelen.

- 1. etasje - Bad - leilighet - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist andre avvik: Klemring er ikke tilstrekkelig festet. Konsekvens/tiltak: Utbedre innfestning om mulig. Ytterligere undersøkelser produktsamsvar klemring og sluk.

- 1. etasje - Bad - leilighet - Sanitærutstyr og innredning: Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Innbygget sisterne kan være av type med sealing-bag hvor eventuelt lekkasjevann vil renne ut i klosett og drensåpning således ikke er nødvendig. -Det foreligger dog ikke dokumentasjon på at det er montert slik type sisterne. Konsekvens/tiltak: Event. innhent dokumentasjon om sisterne er av type med lekkasjeavrenning til klosettskål.

- 1. etasje - Bad - leilighet - Ventilasjon: Tilluft ikke etablert. Konsekvens/tiltak: Etablere tilluftsventil/-spalte.

- 1. etasje - Stue/kjøkken - leilighet - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Vannledninger i rør-i-rør system mangler tettehylser i servantskap, automastisk vannstoppventil ikke montert. Benkeplate med svelleskader pga. fukt. Fronter med stedvise mindre skader i overflate og noe svelleskader nedre del.
Konsekvens/tiltak: Tettehylser bør monteres i servantskap for å hindre fuktskader ved eventuell lekkasje, og automatisk vannstoppventil bør installeres for å redusere risikoen for vannskader. Benkeplate med svelleskader bør skiftes ut for å unngå videre forringelse. Skader på fronter bør utbedres eller byttes ut for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere skadeutvikling.

- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. servantskap kjøkken. Fordelerskap rør-i-rør med umerkede rørkurser. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør monteres tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet for å hindre lekkasjer og fuktskader ved eventuell vannlekkasje. Rørkurser i fordelerskapet bør merkes tydelig for å sikre oversikt og forenkle vedlikehold, samt redusere risikoen for feil ved fremtidige arbeider.

- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Tidsbegrenset punktavtrekk. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å oppgradere

ventilasjonsanlegget for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

- Elektrisk anlegg: El-kontroll anbefales på bakgrunn av manglende Samsvarserklæring for tidligere oppgraderinger i hoveddel.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er påvist andre avvik:. Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

- Oljetank: Det er påvist andre avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuell sanert oljetank. Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuell sanering av oljetank. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om eventuell tank, tilstand og om den utgjør en potensiell forurensningsrisiko for grunnen.

TG3
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Pipebeslag, takrenner og luftehatter i sink med klimaslitasje. Takvinkel 28 grader, krav til snøfangere. Konsekvens/tiltak: Montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personer og skade på eiendom. Pipebeslag, takrenner og luftehatter bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da ytterligere klimaslitasje og elde kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

- Andre innvendige forhold: Gulvbelegg/tettesjikt utett/med skader. Belegg ikke tilsluttet slukets klemring. Konsekvens/tiltak: Dert anbefales lagt nytt gulvbelegg/tettesjikt med tilslutning til slukets klemring for å sikre tett løsning. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom ved eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
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.
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Murt teglsteinspipe med tilknyttet vedovn og murt åpen peis.
- Varmepumpe luft-luft.
- Gulvvarme i entré og baderom.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

På eiendommen er det ytvendige påfyllings- og lufterør for oljetank. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuell sanert oljetank.
Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.
Der tanken er større enn 3200 liter: Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.
Der tanken er under 3200 liter: For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene: Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 833,-pr. 2024. Kommunale avgifter består av vann, avløp, feiing og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 4 431,- pr. 01.01.2024. Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 178 929,- pr. 2023. Sekundærbolig: Kr 4 715 716,- pr. 2023.

Forsikring

Gjensidige. Polisenr: 88282674.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 787 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat tomt med romslig hage, beplantning og gjerde mot veien. Det er asfaltert gårdsplass med garasje, samt gruset sti inn til inngangspartiet.

I følge grunnkart er tomtegrensen middels nøyaktig (>10cm<=30) med grunnkart som arealkilde.

Adkomst

Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger sentralt ved Dilling i Moss. Herfra er alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud lett tilgjengelig innenfor kort avstand, i et veletablert og populært område hovedsakelig bestående av eneboliger.

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et bredt spekter av tjeneste- og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres på en av de mange butikkene i nærområdet, og det er gangavstand til flere skoler, barnehager, treningssentre, aktivitetsparker og rekreasjonsområder for små og store.

Det er kort vei til fots eller en rask sykkeltur til handelsområde på Høyda og til Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter. Høyda og Varnaveien er byen i byen når det kommer til shopping, og her er butikker, restauranter, kafeer og kjøpesenter rett rundt hjørnet. Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass kun 1 min. gange fra boligen. Videre er det 5 min. kjøring til togstasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. I Moss sentrum er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

Moss har en rekke flotte tur- og friområder, populære strender og parker. Ved kanalen med park, båtliv og spisesteder ligger Sjøbadet som byr på blant annet stor sandstrand, gresslette og trepromenade. Bystrandparken på Rabben har bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m. Idylliske Nesparken ligger omkranset av Vansjø og byr på gressletter, turstier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø.

I nærområdet ligger også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. Det er heller ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser og kyststi. For den golfinteresserte er det kun 7 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon

Marienlund (busstopp): 1 min. gange - 100 meter.
Rygge stasjon: 5 min. kjøring.
Moss stasjon: 7 min. kjøring.
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med

Horten. Til Oslo tar det ca. 30 minutter med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Ekholt barnehage: 8 min. kjøring.
Gubbeskogen Fus barnehage: 5 min. kjøring.
Heimdalenga barnehage: 14 min. gange.
Gubbeskogen Fus barnehage: 5 min. kjøring.
Ekholt skole (1-7.trinn): 22 min. gange.
Halmstad skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring.
Øreåsen skole (1-7.trinn): 7 min. kjøring.
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 14 min. gange.
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 15 min. kjøring.
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 16.03.1962. Det foreligger ikke ferdigattest for påbygg.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger stemplede tegninger fra 1961, det er noe avvik opp mot dagen bruk: Ett av dagens soverom er tegnet inn som kontor. Dør inn til soverom er tettet igjen og rommet er en del av leilighetsdel. I følge tilstandsrapport er det ikke avvik mot dagens krav til oppholdsrom.

Det foreligger stemplede bygningstegninger fra 1975, men med enkelte avvik fra dagens bruk. På tegningene er badet opprinnelig inntegnet som badstue, og ett av soverommene i hoveddelen inngår i dag som del av leiligheten, adkomsten herfra er tettet igjen.

Leiligheten er per i dag ikke byggemeldt som egen boenhet og ikke godkjent. Brev fra Moss kommune datert 12.09.2025 vil den bli godkjent om man opprettholder en intern forbindelse til hovedboligen. Dvs. sette opp en dør fra soverommet og inn til hoveddel.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Det presiseres også at omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel må godkjennes av kommunen.

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan og reguleringsplan:

Kommuneplan: Id KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 1 576 m2. KPHensynsonenavn: H220. KPStøy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 788 m2. KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø. KPHensynsonenavn: H570.
Delareal: 788 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende Områdenavn: Bolig. Området er avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Området ligger innenfor gul støysone og bevaring kulturmiljø, hvor hensyn til støy og eksisterende bygningsmiljø skal ivaretas ved nye tiltak.

Reguleringsplan: Id: M48. Navn: Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Såstad - Moss grense Del 5. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 12.12.1984.
Delareal: 2 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 786 m2. Formål: Boliger.
Videre er eiendommen del av eldre reguleringsplan, hvor formål er boliger, med et mindre areal avsatt til kjørevei.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/169/45:
Ingen pr. 07.10.2025.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 7 290,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (inkluderer alle visninger) kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 141 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. oktober 2025

Ansvarlig megler

Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner
Tlf. 91552939

Megler

Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

Meglerforetaket

Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS
Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Dillingveien 3

Dillingveien 3

Nabolaget Fredensborg/Dilling - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Ekholt skole (1-7 kl.)	294 elever, 14 klasser	22 min / 1.9 km
Buen barne- og ungdomsskole (1...	96 elever, 8 klasser	5 min / 2.5 km
Halmstad skole (1-7 kl.)	338 elever, 17 klasser	5 min / 3.8 km
Øreåsen skole (1-7 kl.)	305 elever, 21 klasser	7 min / 2.5 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.)	580 elever, 44 klasser	14 min / 1.2 km
Malakoff videregående skole	1000 elever, 46 klasser	9 min / 4.1 km
Kirkeparken videregående skole	710 elever, 28 klasser	12 min / 5.2 km

Offentlig transport

Marienlund	Linje 200, 201, 600, 630, 633	1 min / 0.1 km
Rygge stasjon	Linje RE20	5 min / 4.3 km
Oslo Gardermoen		1 t 13 min

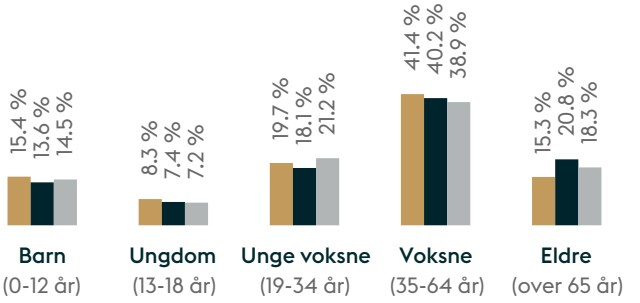
Barnehager

Bredsandkroken barnehage (0-5 ...	78 barn	13 min / 1.1 km
Heimdalenga barnehage (0-5 år)	78 barn	14 min / 1.2 km
Gubbeskogen Fus barnehage (1-5...	82 barn	5 min / 2.2 km

Dagligvare

Spar Dilling	10 min
Rema 1000 Ryggeveien	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg/Dilling	2 094	887
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Toppen brl. øråsen	12 min
Rygge ungdomsskole	15 min
Fokus Trening	9 min
Spenst Moss	5 min

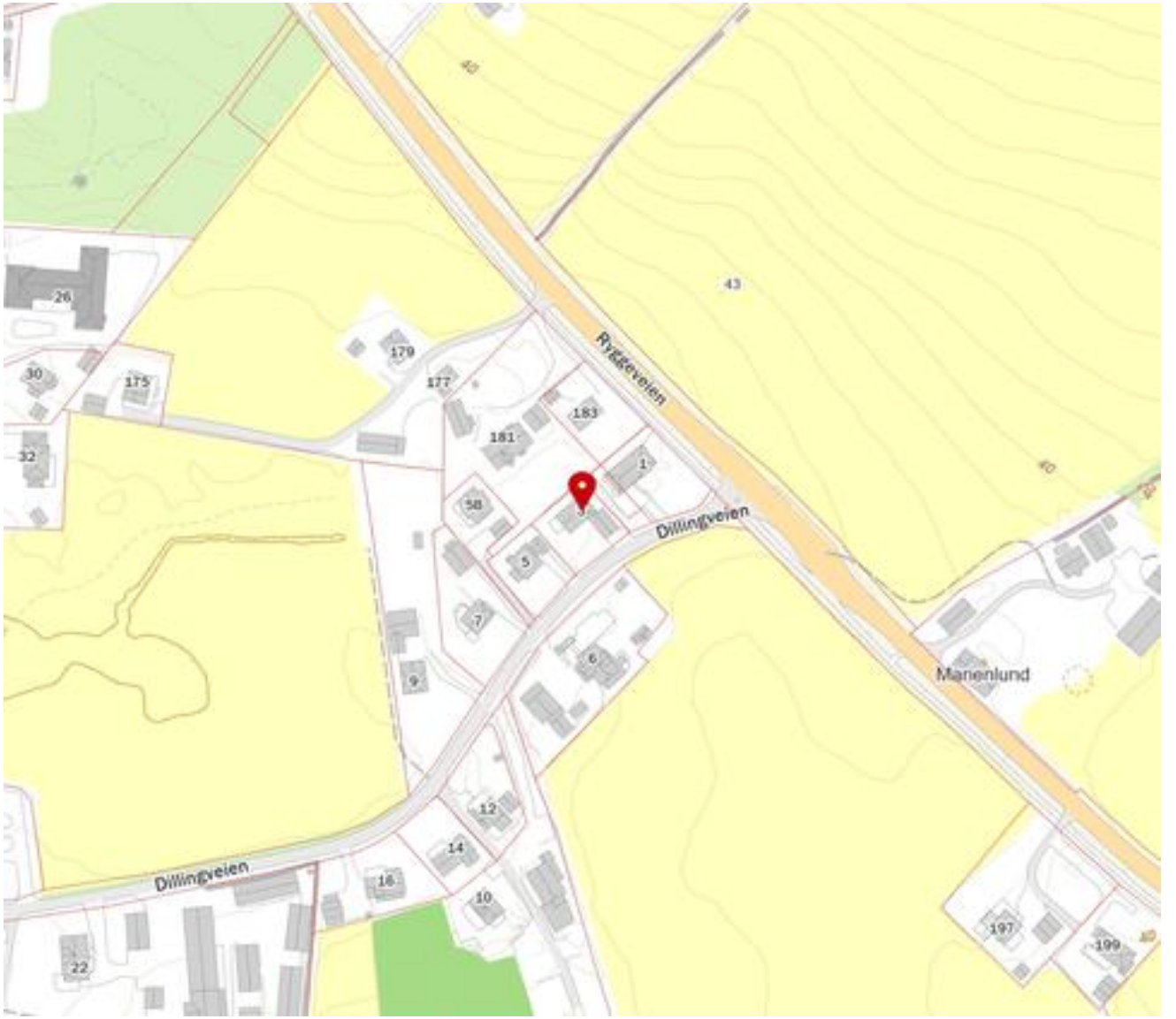
«Stille og rolig område beliggende sentralt med alle fasiliteter i nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Dillingveien 3 , 1570 DILLING
MOSS kommune
gnr. 169, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 01.10.2025 **Rapportdato:** 14.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1673 **Referansenummer:** QT8480

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:** Kristian Østmark

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

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på ett plan oppført i 1962 i trekonstruksjoner på støpt gulv på grunn.
Separat utleiedel og integrert dobbelgarasje.
Bolig oppgradert de siste år med blant annet ;
Nytt baderom i hhv. 2011 i hoveddel og 2019 i leilighet
Ny kjøkkeninnredning i 2008
Enkelte nye overflater
Varmepumpe montert i 2019
Oppgradert elektrisk anlegg i 2014

Utleiedel ikke omsøkt/godkjent. Ved eventuell etablering av dør til hoveddel vil denne være godkjent som hybel.

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein.
Pipe med helbeslag, stigetrinn, renner i sink og nedløp generelt i stål.
Nye gratrennebeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med tømmermannskledning, liggende kledning i gavler.
Saltak med kaldtloft. Sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning.
Loft ventilert med ventil i gavlvegger og langs takfot.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Gangbart gulv i midtre del av loft.
Vinduer med ramme og karm i tre med hhv. eldre 2-lags isolerglass, og nyere vinduer med 3-lags isolerglass fra 2018. Ett soveromsvindu fra 2020.
Ytterdør i trekonstruksjon.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass.
1-fløyet dør bad i leilighet fra 2025, 2-fløyet dør i stue fra 2018.
Terrasse 27 kvm oppført med terrassebord på bjelkelag på støpte punktfundamenter.
Terrasse 8 kvm med skifer på murt/støpt konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med trepanel, panelplater mdf, tapetserte og slettmalte overflater.
Gulv med eikeparkett, laminatgulv, fliser med gulvvarme i entré.
Leilighet med nye laminatgulv.
Støpt gulv på grunn.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt teglsteinspipe med tilknyttet vedovn og murt åpen peis.
Sotluke tilgjengelig.
Bod med sluk, gulvbelegg med oppkant.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom fra 2011.
Flislagte vegger fra 2011.
Himling med Takess-plater.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk under dusjkabinett.
Pvc sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Gulvklosett, servantskap, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom.

Bad - leilighet
Flislagt baderom fra 2019.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, sluk i dusjnisje.
Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf, heltre eik benkeplate.
Integrert platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys, innbygget oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.
Skapinnredning med slette fronter i malt mdf, laminat benkeplate, røropplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nye plastledninger i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp, kombinasjon av eldre og nye rør.
Bolig ventilert med tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Varmepumpe luft-luft montert i 2019 i stue i hoveddel.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med vedovn.
Varmefordeling med varmepumpe luft-luft, gulvvarme i entré og baderom.
VV-beredere hhv. 200 liter fra 2008 og 120 liter fra 2012, montert i bod med sluk, fast el-tilknytning ihht. krav.
El-skap i hoveddel med jordfeilautomater, hovedsikring med manuell skrusikring.
Oppgraderinger i hoveddel med ukjent årstall/alder.
Leilighetsdel med oppgradert anlegg i 2014 ; Separat el-skap med egen måler. -Jordfeilautomater, overspenningsvern, overlastvern med automatsikring, fremlagt kurser til bad. -Baderom ferdigstilt i 2019.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ringmur/støpt gulv på grunn fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Støpt ringmur med sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning.
TG vurdert på bakgrunn av alder avløp.
Utvendige påfyllings- og lufterør for oljetank.

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

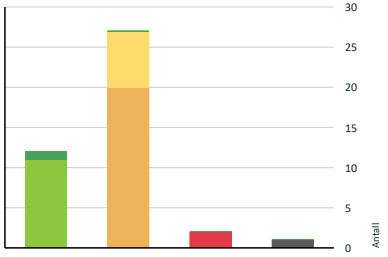
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremvist. Vær oppmerksom på at det for eventuelle avvik/bruksendringer kan komme krav om søknad/endring.
Leilighet er ikke byggemeldt som egen boenhet.

Sammendrag av boligens tilstand

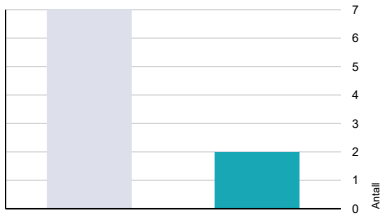
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad - leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse** Gå til side
- **Innvendig > Overflater gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken - leilighet > Overflater og innredning** Gå til side

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. etasje > Bad - leilighet > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad - leilighet > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad - leilighet > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad - leilighet > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad - leilighet > Ventilasjon** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår **Kommentar**
1962

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med takstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på tekkematerialet, lekter og undertak er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av taktekking, lekter og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 3 Nedløp og beslag

Pipe med helbeslag, stigetrinn, renner i sink og nedløp generelt i stål.
Nye gratrennebeslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Pipebeslag, takrenner og luftehatter i sink med klimaslitasje.
Takvinkel 28 grader, krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

Pipebeslag, takrenner og luftehatter bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da ytterligere klimaslitasje og elde kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med tømmermannskledning, liggende kledning i gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tømmermannskledningen har stedvis tettsittende lusklosser.
Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.
Deler av kledningen har liten avstand til terreng, noe som medfører økt fuktbelastning på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god ventilering og forhindre fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Kledning med liten avstand til terreng bør utbedres for å redusere fuktbelastning og risiko for råteskader.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med kaldtloft. Sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning.
Loft ventilert med ventil i gavlvegger og langs takfot.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Gangbart gulv i midtre del av loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tak over leilighet uten adkomst for besiktigelse.
Del av vindski råtebeskadiget.
Luftekanal i asbest ; Vær oppmerksom på sæskilte sikkerhetsforskrifter for riving av asbest.
Loft med sammensunket isolasjon fra byggeår, vær oppmerksom på at denne ikke tilfredsstiller dagens krav til isolerende egenskaper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilkomst for inspeksjon av tak over leiligheten for å kunne vurdere tilstanden og avdekke eventuelle skader.

Råteskadet vindski bør utbedres for å hindre videre forringelse og potensielle følgeskader på takkonstruksjonen.

Vær oppmerksom på at eventuell fjerninav luftekanal i asbest må håndteres av fagpersonell i henhold til gjeldende sikkerhetsforskrifter, da asbest utgjør en helserisiko ved feil håndtering.

Isolasjonen på loftet bør etterisoleres for å oppnå bedre energieffektivitet og redusere varmetap, da dagens isolasjon ikke tilfredsstiller gjeldende krav.

Tilstandsrapport





Vindski





TG 2 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med hhv. eldre 2-lags isolerglass, og nyere vinduer med 3-lags isolerglass fra 2018. Ett soveromsvindu fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder isolerglass.
Enkelte utforinger i mdf med svelleskader pga. fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av eldre isolerglassvinduer, da alder kan medføre redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering eller varmetap.

Utforinger med svelleskader bør utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning og forringelse av materialene.

Manglende tiltak kan føre til dårligere inneklima, økte oppvarmingskostnader og mulig fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Dører

Ytterdør i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Døren bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk og varmetap unngås. Manglende utbedring kan føre til økt energiforbruk og redusert komfort i boligen.

TG 1 Terrassedører

Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass.
1-fløyet dør bad i leilighet fra 2025, 2-fløyet dør i stue fra 2018.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse 27 kvm oppført med terrassebord på bjelkelag på støpte punktfundamenter.

Vurdering av avvik:
• Oppkanten til døren er for liten.

Terrasse oppført tett opptil terrassedør, medfører økt fuktbelastning på dør.
Råtebeskadiget terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant ved terrassedøren for å redusere fuktbelastningen på døren og forhindre fremtidige fuktskader.

Råteskadiget terrassebord må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.







TG 2 Terrasse

Terrasse 8 kvm med skifer på murt/støpt konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Setning i midtre del av støpt plate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres avretting og omlegging av skifer for å utbedre setningen i den midtre delen av den støpte platen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå videre skader på konstruksjonen og redusert levetid for terrassen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger og himlinger med trepanel, panelplater mdf, tapetserte og slettmalte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Himling i stue med slettmalt platekledning med stedvis oppsprekking i plateskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppsprekking i plateskjøter bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflaten og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk inntrykk. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan sprekkene utvikle seg og føre til ytterligere skader i himlingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Overflater gulv

Gulv med eikeparkett, laminatgulv, fliser med gulvvarme i entré.
Leilighet med nye laminatgulv.

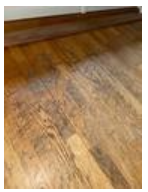
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkett med høy slitasjegrad lokalt ved terrassedør.
Flislagt gulv med stedvis hullyd, én flis med bom/løs fra underlag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parkett med høy slitasjegrad bør vurderes utbedret eller skiftet for å forhindre ytterligere forringelse.

Flislagt gulv med hullyd og løs flis bør utbedres for å redusere risikoen for at fliser sprekker eller løsner ytterligere, noe som kan føre til skader og redusert brukervennlighet.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn.

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vær oppmerksom på at det krav til dokumentert radonmåling ved utleie.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med tilknyttet vedovn og murt åpen peis. Sotluke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ildfast stein i peis med større slitasje/forringelse og sprekk i fuger.
Til dels mye bek i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ildfast stein og fuger med slitasje og sprekker bør utbedres for å sikre forsvarlig bruk av peisen og redusere risiko for brann og røyklekkasje.

Det anbefales også å fjerne oppsamlet bek i pipen, da dette kan medføre økt fare for pipebrann.







TG 3 Andre innvendige forhold

Bod med sluk, gulvbelegg med oppkant.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvbelegg/tettesjikt utett/med skader. Belegg ikke tilsluttet slukets klemring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dert anbefales lagt nytt gulvbelegg/tettesjikt med tilslutning til slukets klemring for å sikre tett løsning. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom ved eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger fra 2011.
Himling med Takess-plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Himling med eldre Takess-plater med noe skjolder og mindre deformasjoner etter tidligere fuktbelastning, tørt ved besiktigelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut Takess-platene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvklosett, servantskap, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fronter på servantskap med løs laminat, mdf-kjerne direkte eksponert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Laminatet på servantskapets fronter bør utbedres eller byttes for å hindre at MDF-kjernen blir utsatt for fukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for svelling, skader og redusert levetid på innredningen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe forhøyet fuktverdi, men innenfor normalområdet. Målt fuktverdi 13%. Vær oppmerksom på av det for innbygget konstruksjon bør fuktinnholdet i treverk være under 15 vektprosent for å unngå råte og soppvekst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser anmodes utført for å avdekke om noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill er pga. forhold ved baderommet eller fuktopptrekk fra støpt gulv på grunn.
Det bør følges opp med jevnlige fuktmålinger for å overvåke utviklingen, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom fuktverdiene øker.
Forhøyede fuktverdier over tid kan medføre risiko for råte og soppvekst i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

Generell

Flislagt baderom fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger.

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

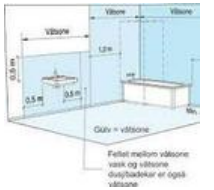
Trevindu nær dusjnisje. Dusjvegg beskytter vinduet for direkte vannbelastning og reduserer risiko, men kan ikke vurderes som fuktsikring av våtrommet. TG pga. standardens krav til overflater i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv, sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulv med motfall 5 mm fra utside av dusjnisje til gulv ved dør. Tettesjikt ikke trukket opp bak feilist på hevet dørterskel. Gulv med lokalt fall i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallforhold bør utbedres, samt sikre at tettesjiktet føres opp bak feilisten ved dørterskelen.
Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for vannansamling og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, spesielt ved dørterskelen.

1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

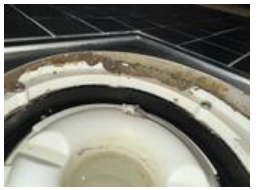
Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Klemring er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedre innfestning om mulig.
Ytterligere undersøkelser produktsamsvar klemring og sluk.



1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Innbygget sisterne kan være av type med sealing-bag hvor eventuelt lekkasjevann vil renne ut i klosett og drensåpning således ikke er nødvendig. -Det foreligger dog ikke dokumentasjon på at det er montert slik type sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Event. innhent dokumentasjon om sisterne er av type med lekkasjeavrenning til klosettskål.

1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere tilluftsventil/-spalte.

1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Skapinnredning med fronter i malt mdf, heltre eik benkeplate. Integrert platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys, innbygget oppvaskmaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - LEILIGHET

TG 2 **Overflater og innredning**

Skapinnredning med slette fronter i malt mdf, laminat benkeplate, røropplegg for oppvaskmaskin.

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Vannledninger i rør-i-rør system mangler tettehylser i servantskap, automastisk vannstoppventil ikke montert.
Benkeplate med svelleskader pga. fukt.
Fronter med stedvise mindre skader i overflate og noe svelleskader nedre del.

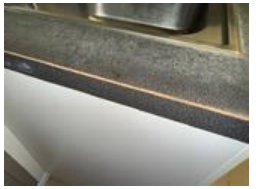
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tettehylser bør monteres i servantskap for å hindre fuktskader ved eventuell lekkasje, og automatisk vannstoppventil bør installeres for å redusere risikoen for vannskader.

Benkeplate med svelleskader bør skiftes ut for å unngå videre forringelse.

Skader på fronter bør utbedres eller byttes ut for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere skadeutvikling.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - LEILIGHET

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannledninger utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nye plastledninger i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. servantskap kjøkken. Fordelerskap rør-i-rør med umerkede rørkurser.

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

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet for å hindre lekkasjer og fuktskader ved eventuell vannlekkasje.

Rørkurser i fordelerskapet bør merkes tydelig for å sikre oversikt og forenkle vedlikehold, samt redusere risikoen for feil ved fremtidige arbeider.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Plast avløp, kombinasjon av eldre og nye rør.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Bolig ventilert med tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tidsbegrenset punktavtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsanlegget for å tilpasse det til dagens bruksmønster.
Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft-luft montert i 2019 i stue i hoveddel.

Årstall: 2019

TG 1 Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med vedovn.
Varmefordeling med varmepumpe luft-luft, gulvvarme i entré og baderom.

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

VV-beredere hhv. 200 liter fra 2008 og 120 liter fra 2012, montert i bod med sluk, fast el-tilknytning ihht. krav.





TG 1 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.

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

El-skap i hoveddel med jordfeilautomater, hovedsikring med manuell skrusikring.
Oppgraderinger i hoveddel med ukjent årstall/alder.
Leilighetsdel med oppgradert anlegg i 2014 ; Separat el-skap med egen måler. -Jordfeilautomater, overspenningsvern, overlastvern med automatsikring, fremlagt kurser til bad. -Baderom ferdigstilt i 2019.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent for installasjoner før eiertid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger Samsvarserklæring for nyinstallasjon i hybel utført i 2014 og for ny kurs til varmepumpe i hoveddel 2019.
   Samsvarserklæring foreligger ikke for tidligere utførte el-arbeider og utskifting øvrige kurser i hoveddel, ukjent alder for utførelse.

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. 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 El-kontroll anbefales på bakgrunn av manglende Samsvarserklæring for tidligere oppgraderinger i hoveddel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ringmur/støpt gulv på grunn fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning.
TG vurdert på bakgrunn av alder avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Oljetank

Utvendig påfyllings- og lufterør for oljetank.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuell sanert oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuell sanering av oljetank.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om eventuell tank, tilstand og om den utgjør en potensiell forurensningsrisiko for grunnen.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

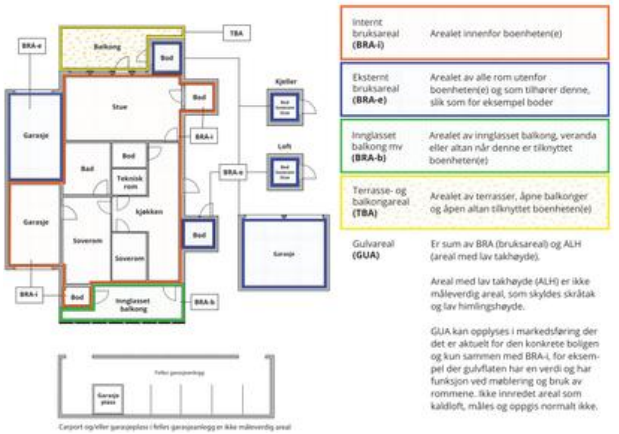
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	126	36		162	35		162
Loft						45	45
SUM	**126**	**36**			**35**	**45**	**207**
SUM BRA	**162**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, hall, kott, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken - leilighet, bad - leilighet, soverom - leilighet	Bod, bod 2, garasje	
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Leilighet med separat inngang medregnet som BRA-i ettersom denne del innehar bruksfunksjoner/rom som egen boenhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremvist. Vær oppmerksom på at det for eventuelle avvik/bruksendringer kan komme krav om søknad/endring. Leilighet er ikke byggemeldt som egen boenhet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektroarbeider i 2025

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	169	45		0	787.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dillingveien 3

Hjemmelshaver
Haugen Gro Anette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde i landlige omgivelser med gode solforhold, nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og populære turområder.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2009	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2025		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring elektro		Presterud Elektro as, 14/10-25 ; Installasjon i hybel	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Presterud Elektro as, 14/10-25 ; Ny kurssikring, kabel og tilkobling varmepumpe i 2019	Gjennomgått		Nei

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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.

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

Dillingveien 3 , 1570 DILLING
Gnr 169 - Bnr 45
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

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 bolig-omsetningen. 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/QT8480

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugen, Gro Anette	9578-5997-4-20197	2025-09-28 20:10:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. sep. 2025

Oppdragsnummer
41-0258/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dillingveien 3, 1570 DILLING

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Gro Anette Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88282674
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norcan, 2011 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dag Johansen, 2011 og 2019

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olsen blikk og eiendom JFL Tømmermenn

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Presterud Elektro Diverse oppgraderinger

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Det vet ikke jeg. Var før jeg kjøpte.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Laget nye tegninger i forbindelse med søknad om utleiedel (ikke godkjent utleiedel)

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 41-0258/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

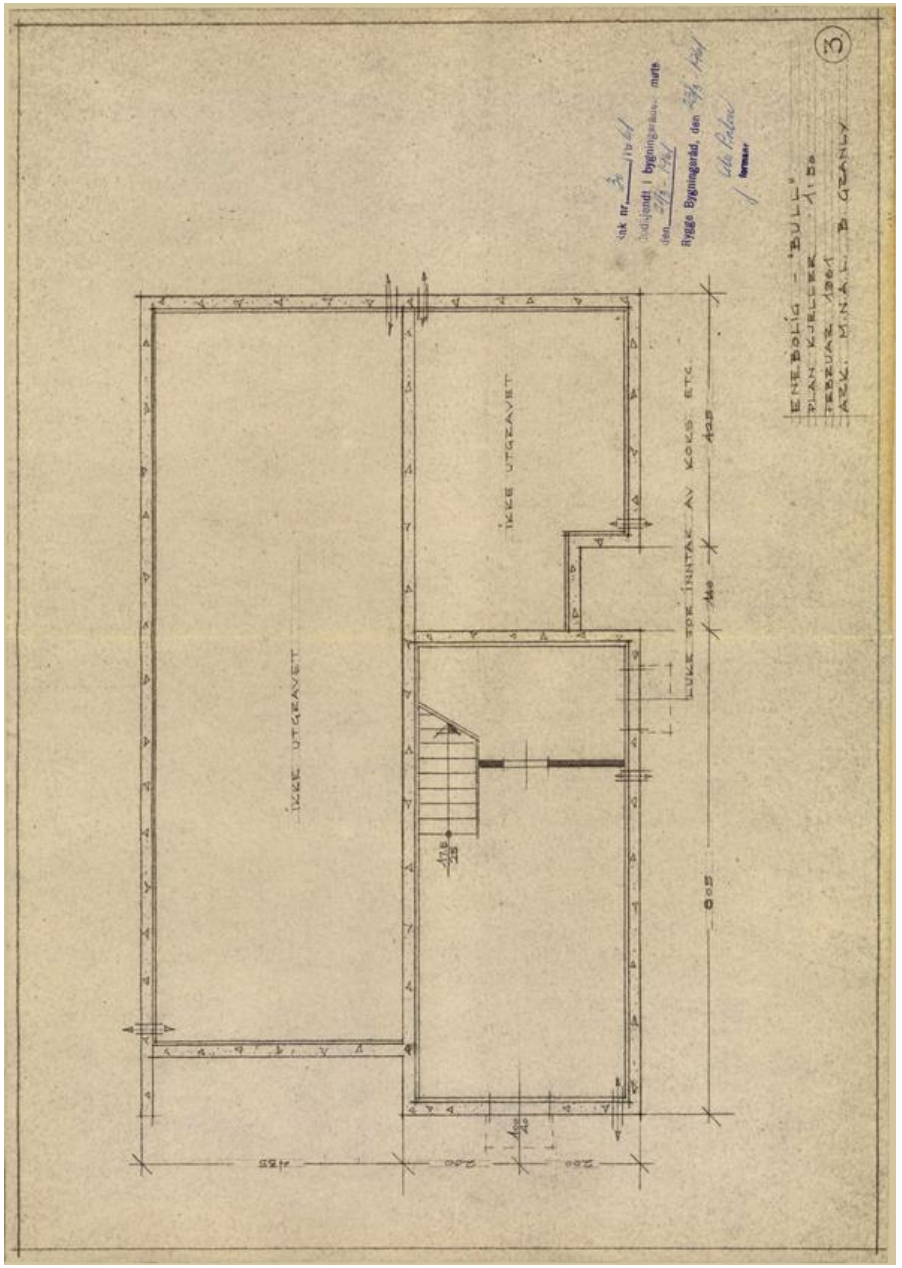
Navn	Dato
Haugen, Gro Anette	**2025-09-28**

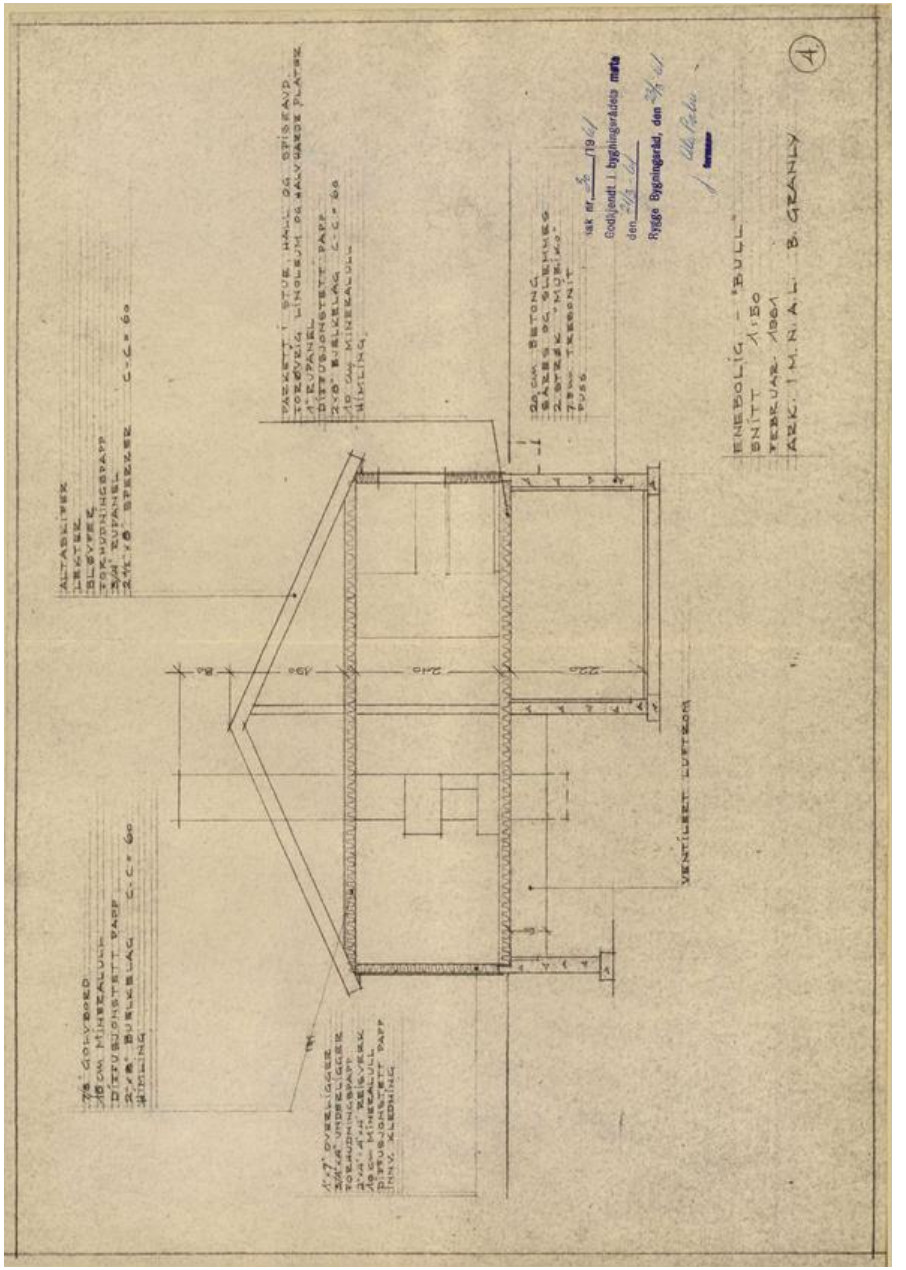
Identifikasjon

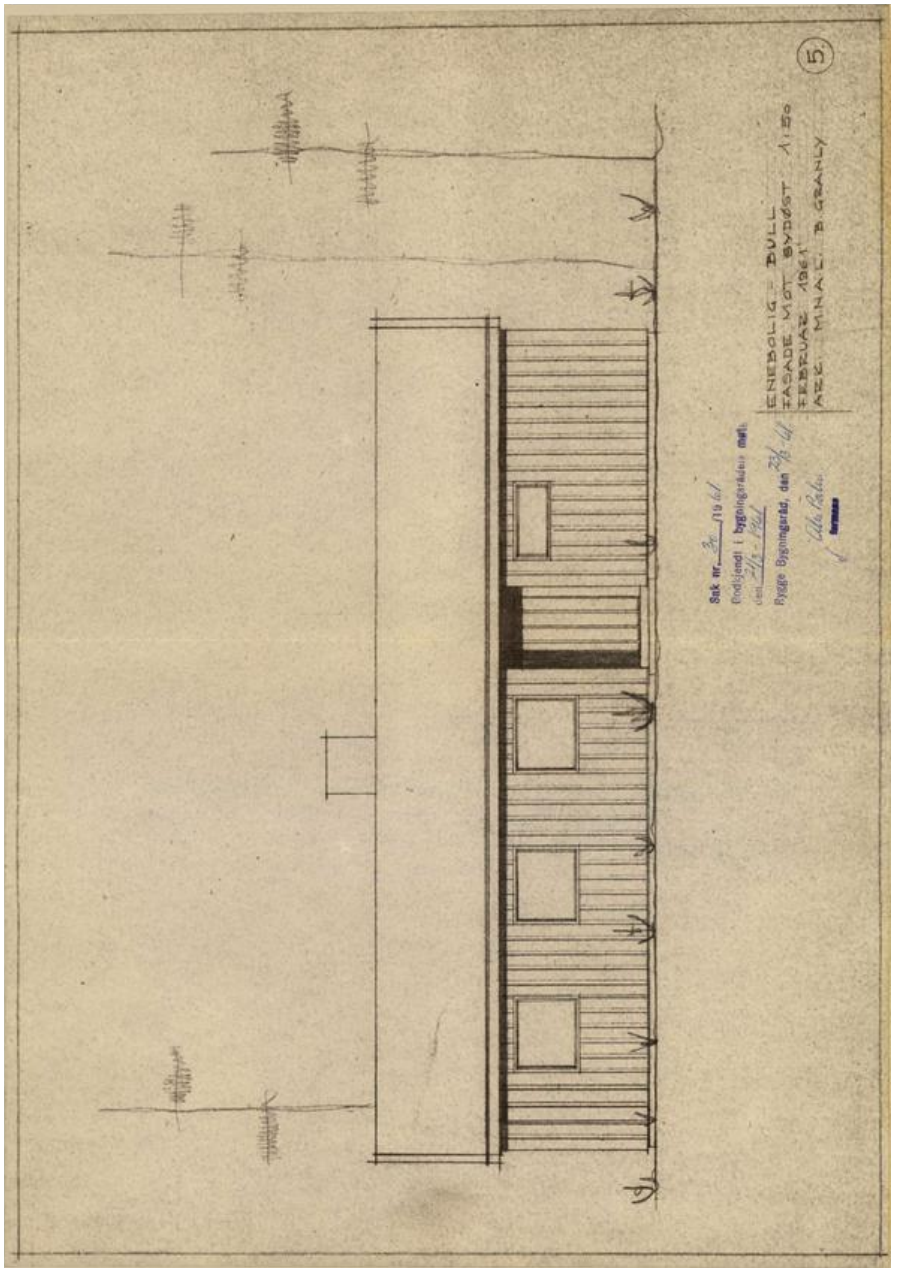
bankID Haugen, Gro Anette

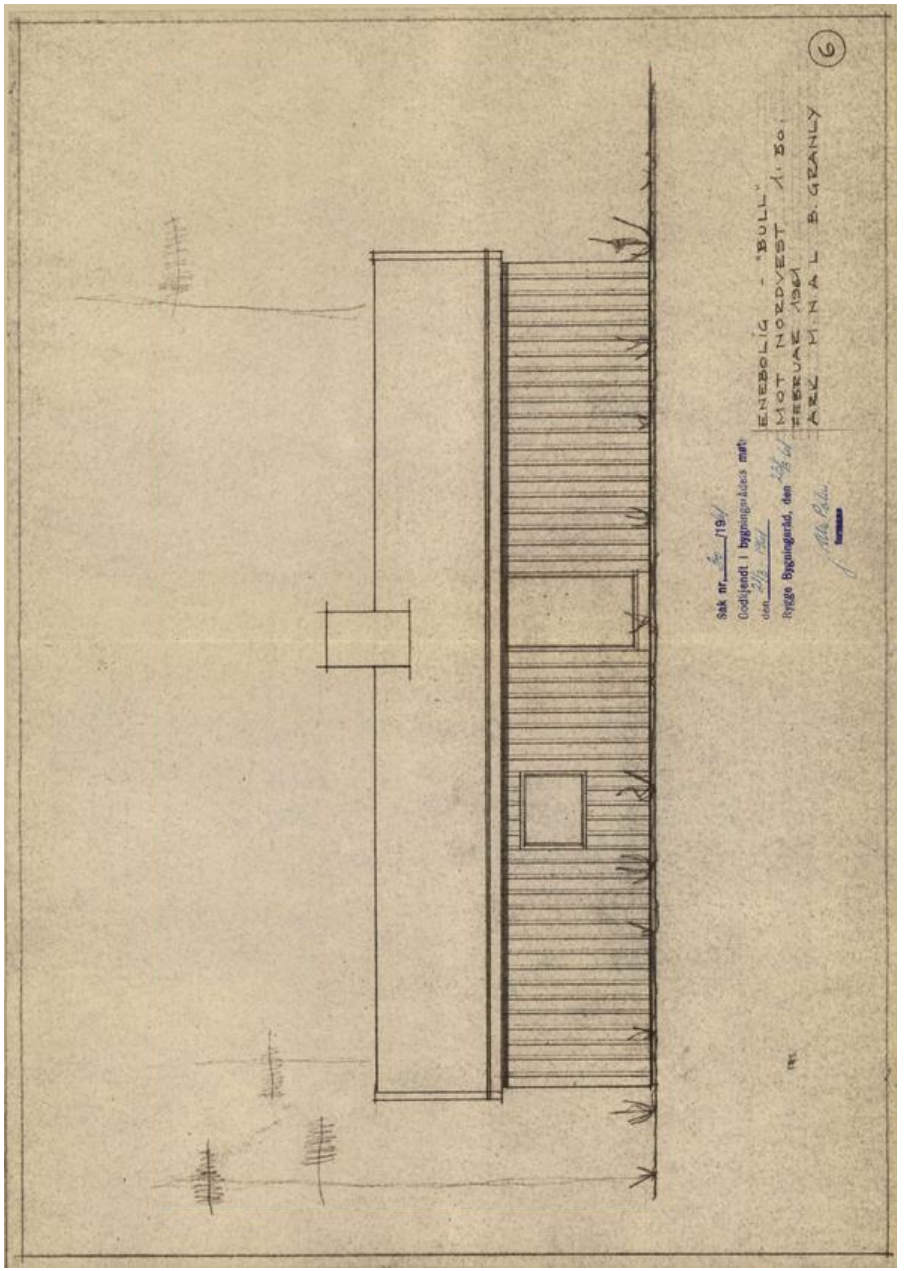
Signicat

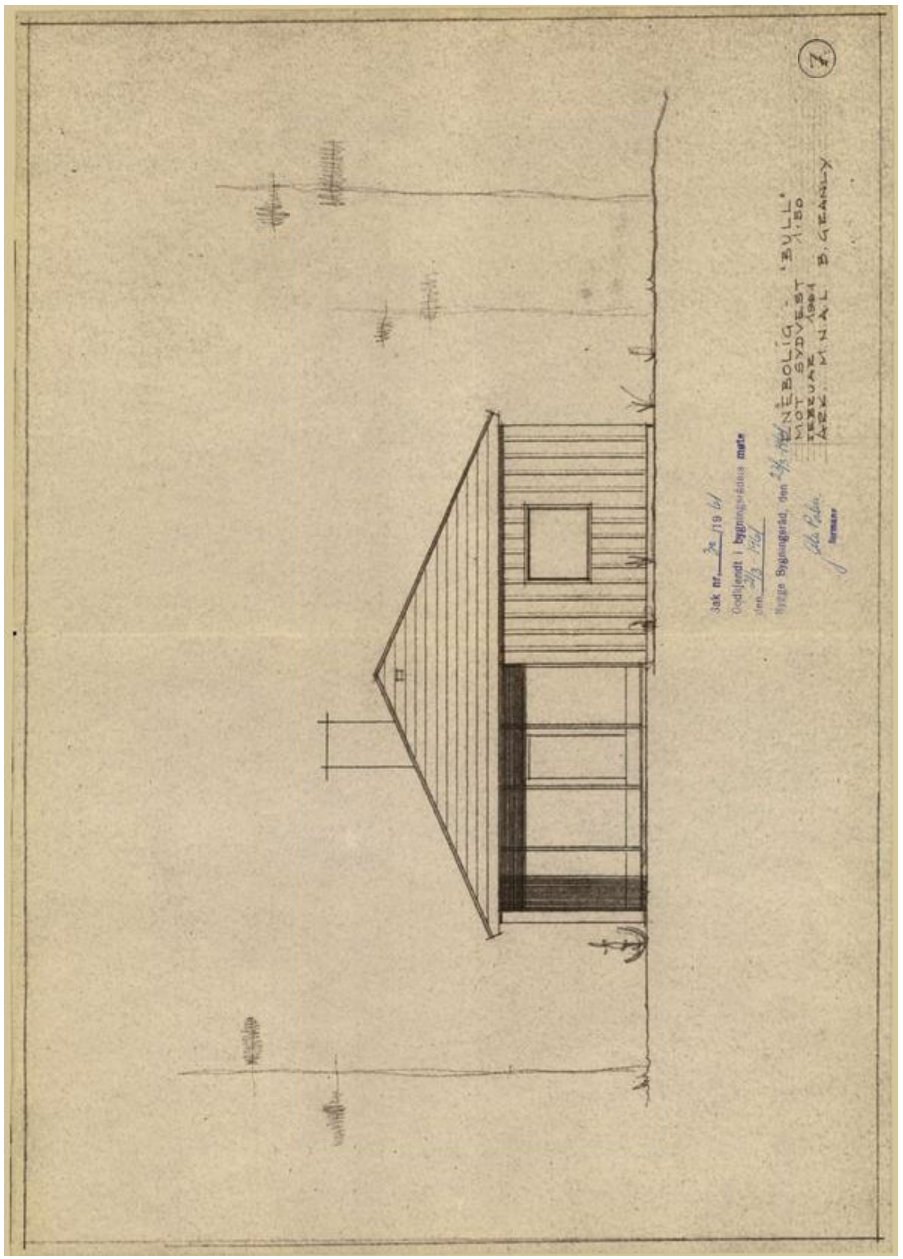
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

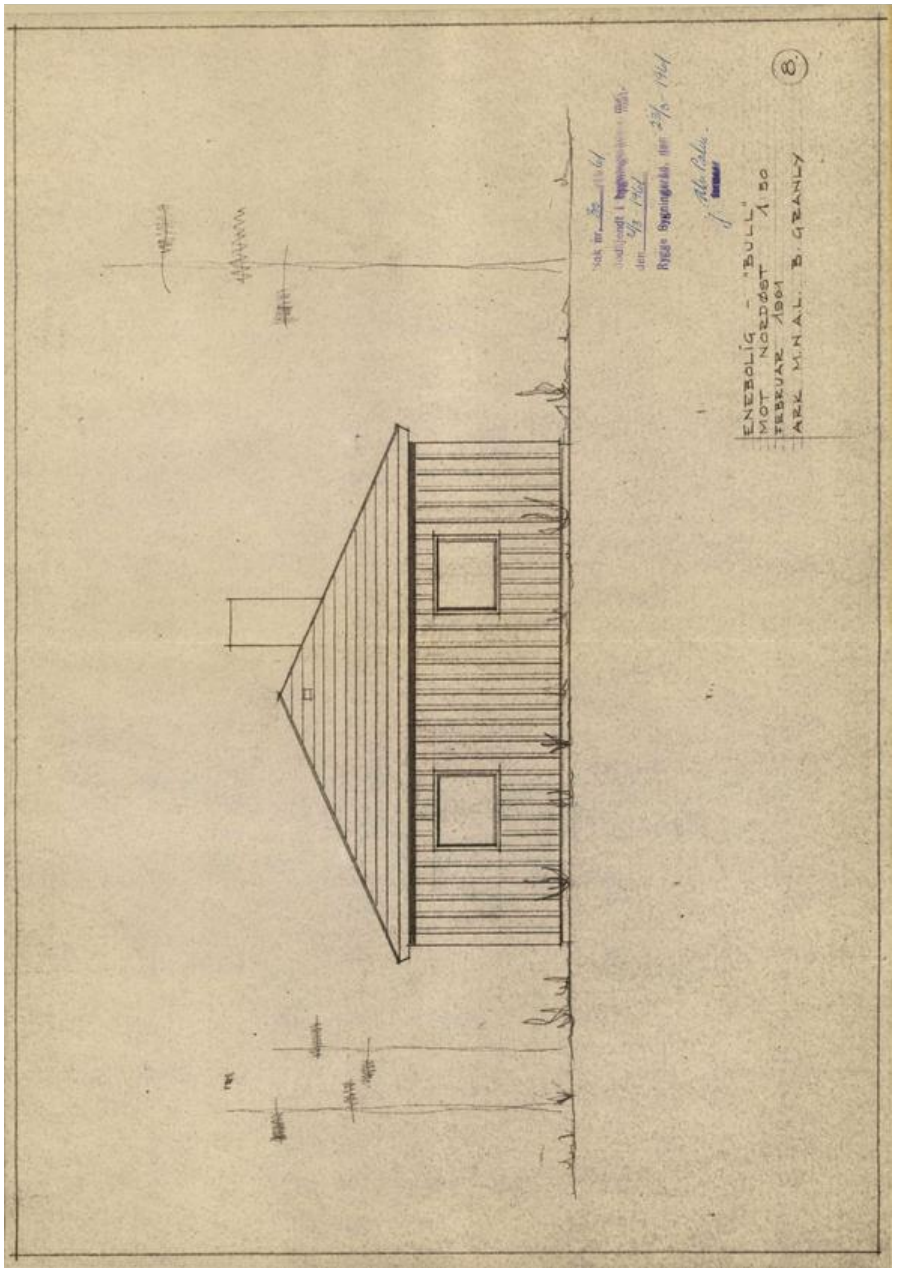

IKKE UTGRAVET
IKKE UTGRAVET
LUKE FOR INNTAK AV KOLD ETC.
ENEBOLIG - "BULL"
PLAN KJELLER 1:50
FEBRUAR 1961
ARK. M.N.A.L. B. GRANLY
3

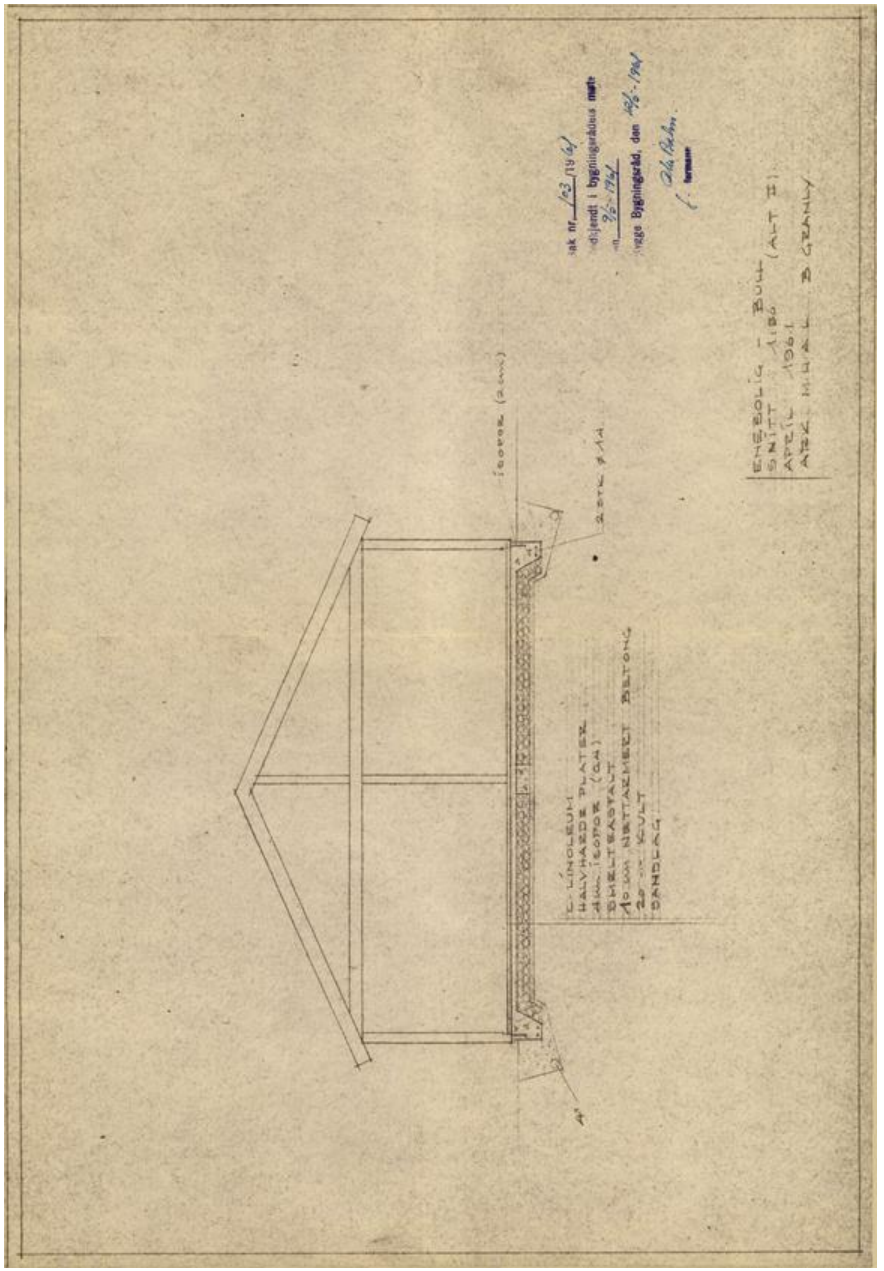

ENEBOLIG - "BULL"
SNITT 1:50
FEBRUAR 1961
ARK. M.N.A.L. B. GRANLY
4

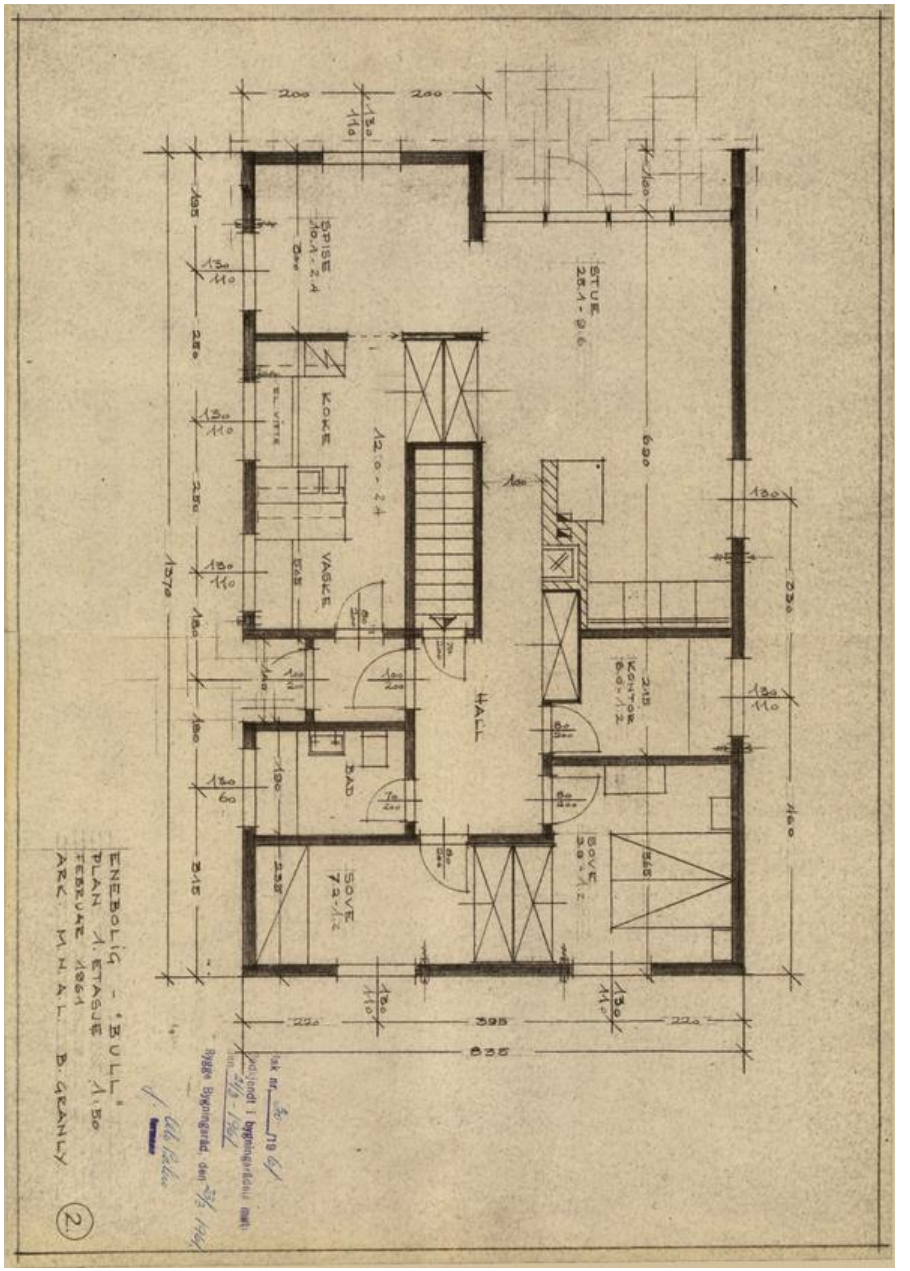

Sak nr. 3e /19 61
Godkjendt i byggningsrådets møte
den 23/4 - 1961
Rygge Bygningsråd, den 23/4 61
Ole Pedersen
ENEBOLIG - "BULL"
FASADE MOT SYDØST 1:50
FEBRUAR 1961
ARK: M.N.A.L. B. GRANLY
5.

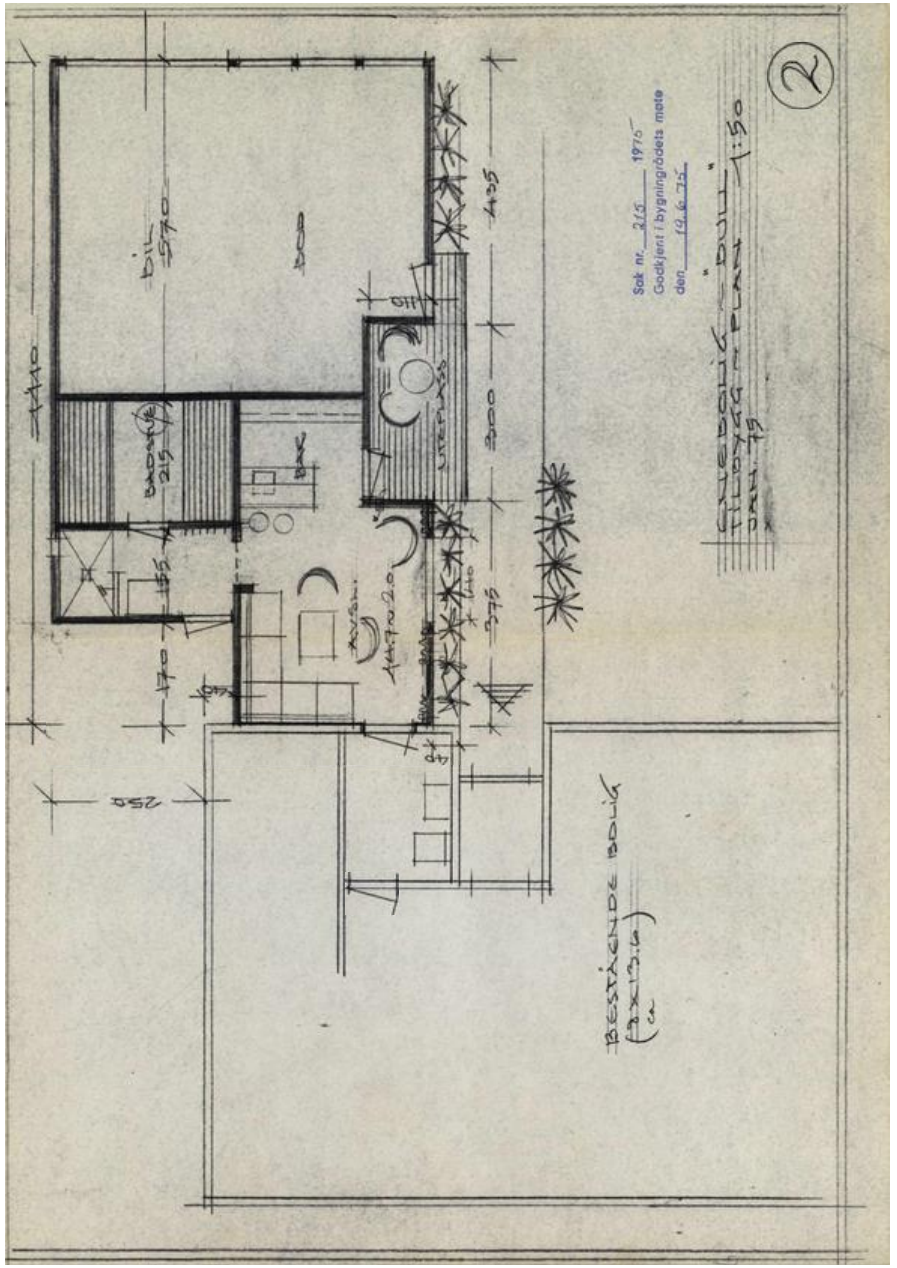

Sak nr. 3e /19 61
Godkjendt i byggningsrådets møte
den 23/4 - 1961
Rygge Bygningsråd, den 23/4 61
Ole Pedersen
ENEBOLIG - "BULL"
MOT NORDVEST 1:50
FEBRUAR 1961
ARK: M.N.A.L. B. GRANLY
6.

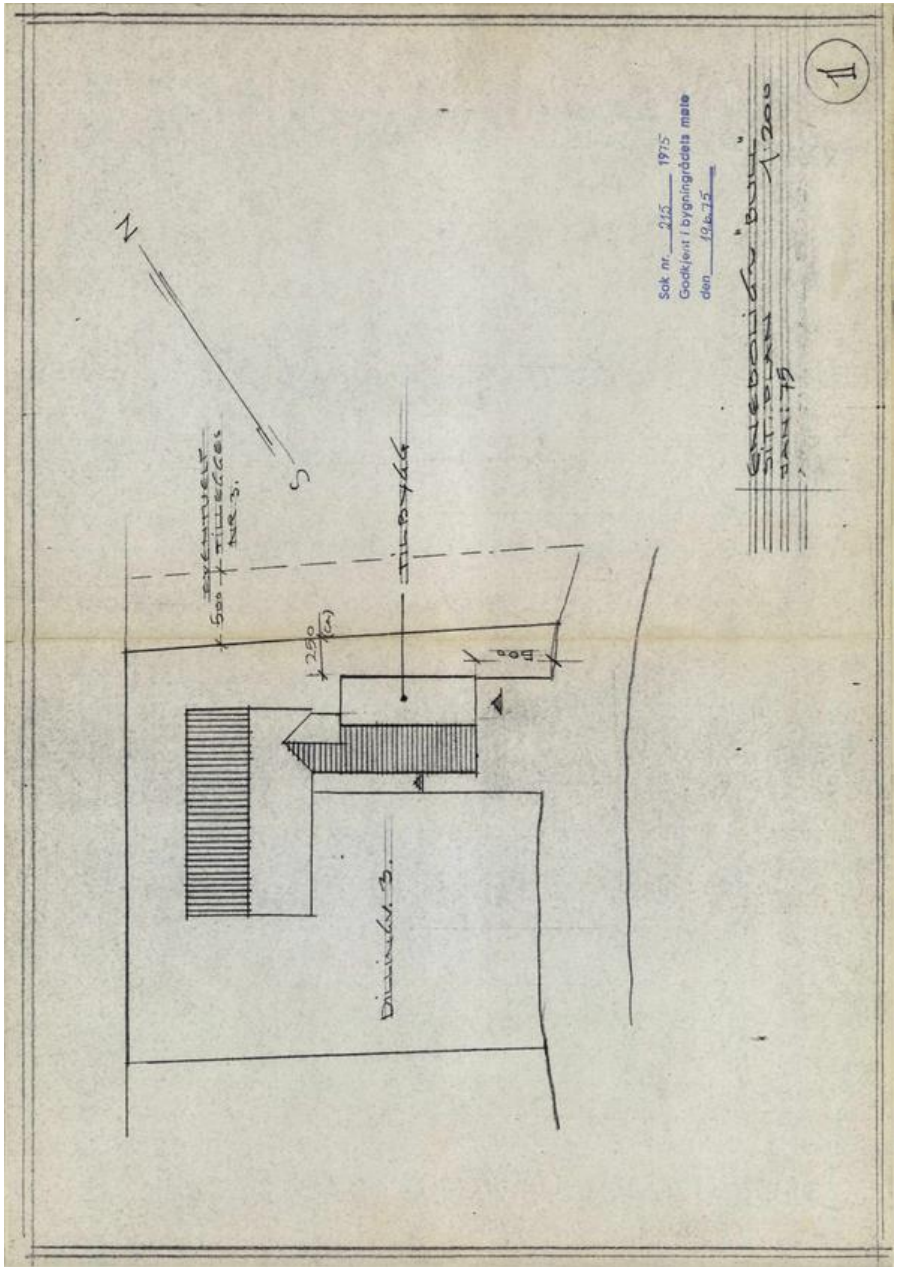

ENEBOLIG - 'BULL'
MOT SYDVEST 1:50
FEBRUAR 1961
ARK. M.N.A.L. B. GRANLY
7.

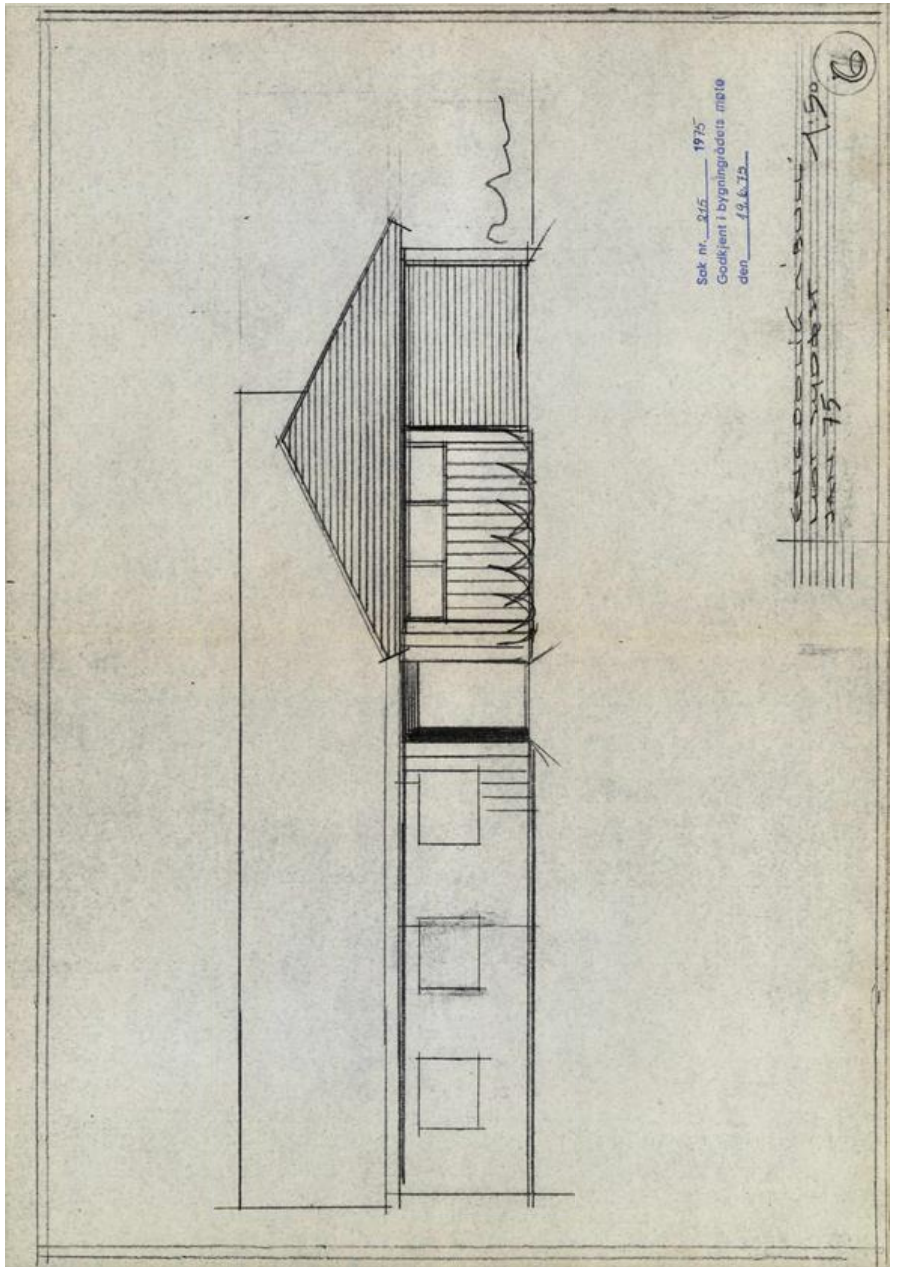

ENEBOLIG - 'BULL'
MOT NORDØST 1:50
FEBRUAR 1961
ARK. M.N.A.L. B. GRANLY
8.

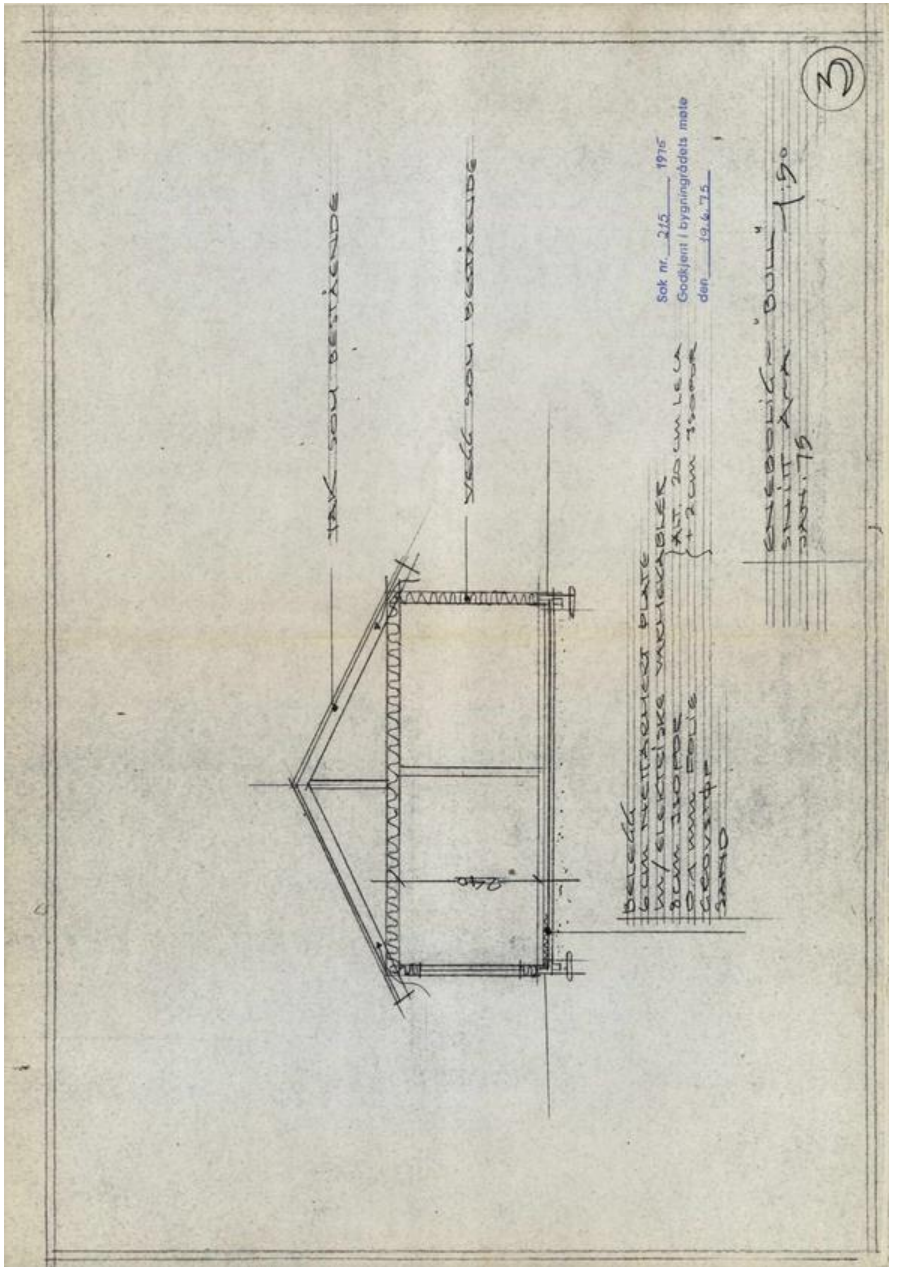

ENEBOLIG I BULL (ALT II)
SNITT A-B
APRIL 1961
ARK. M.N.A.L. B. GRANLY
1. LINOLEUM
HALVHARDE PLATER
ISOPOR (CO2)
SHELTESASTANT
10 cm ARMERT BETONG
SAND
SANDFANG
2 STK. PLAN
ISOPOR (2 cm)

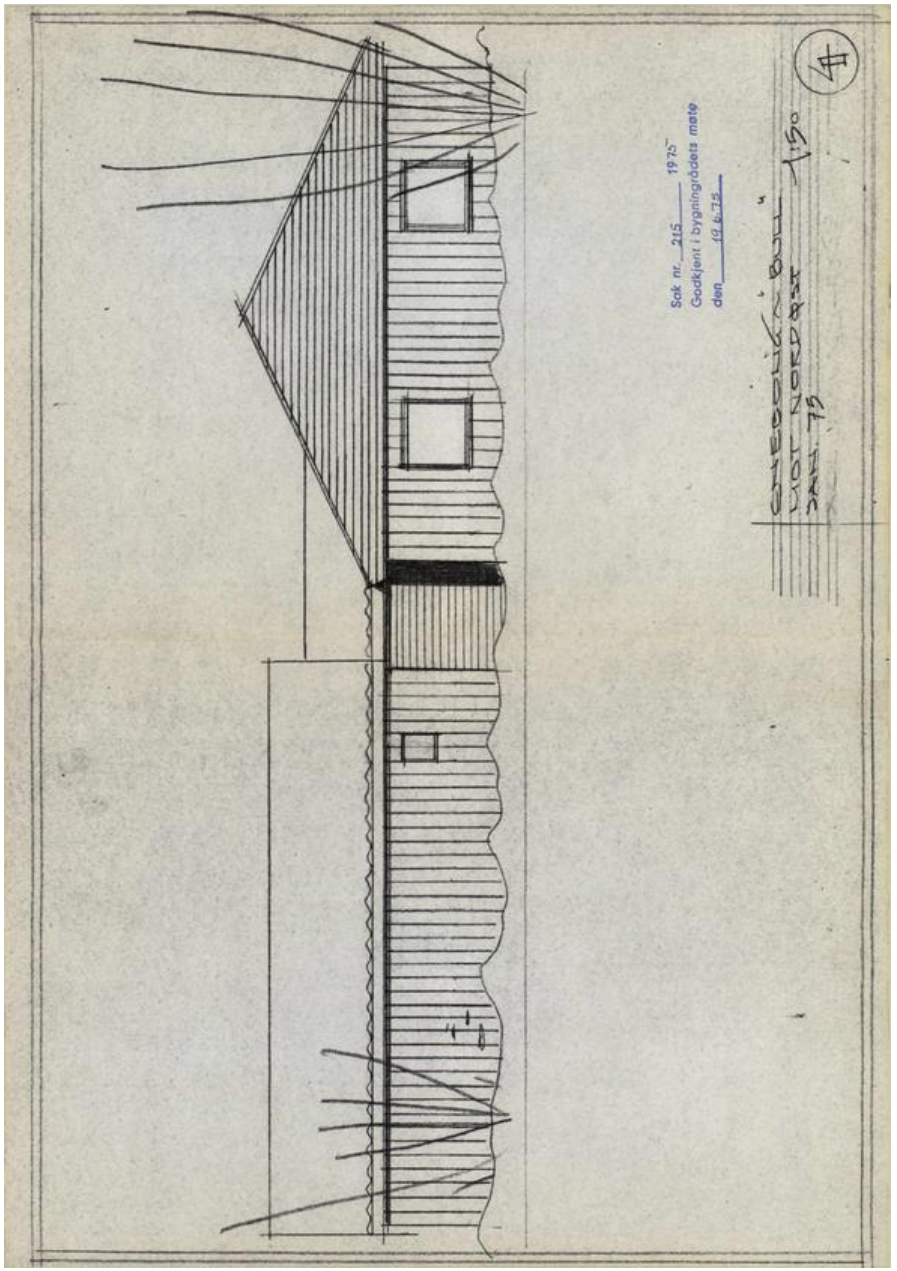

ENEBOLIG - "BULL"
PLAN 1. ETASJE 1:50
FEBRUAR 1961
ARK. M.N.A.L. B. GRANLY
2.
STUE
25,1 - 2,6
SPISE
10,1 - 2,4
KOKE
12,0 - 2,4
VASKE
HALL
BAD
SOVE
7,2 - 1,2
SOVE
9,9 - 1,2
KONTOR
6,6 - 1,2
EL. VIFTE
Byggetillatelse nr. 23/19 61
Byggetillatelse innsendt i byggingsperiode nr. 23/3 - 1961
Bygge Byggningsråd, den 23/3 1961

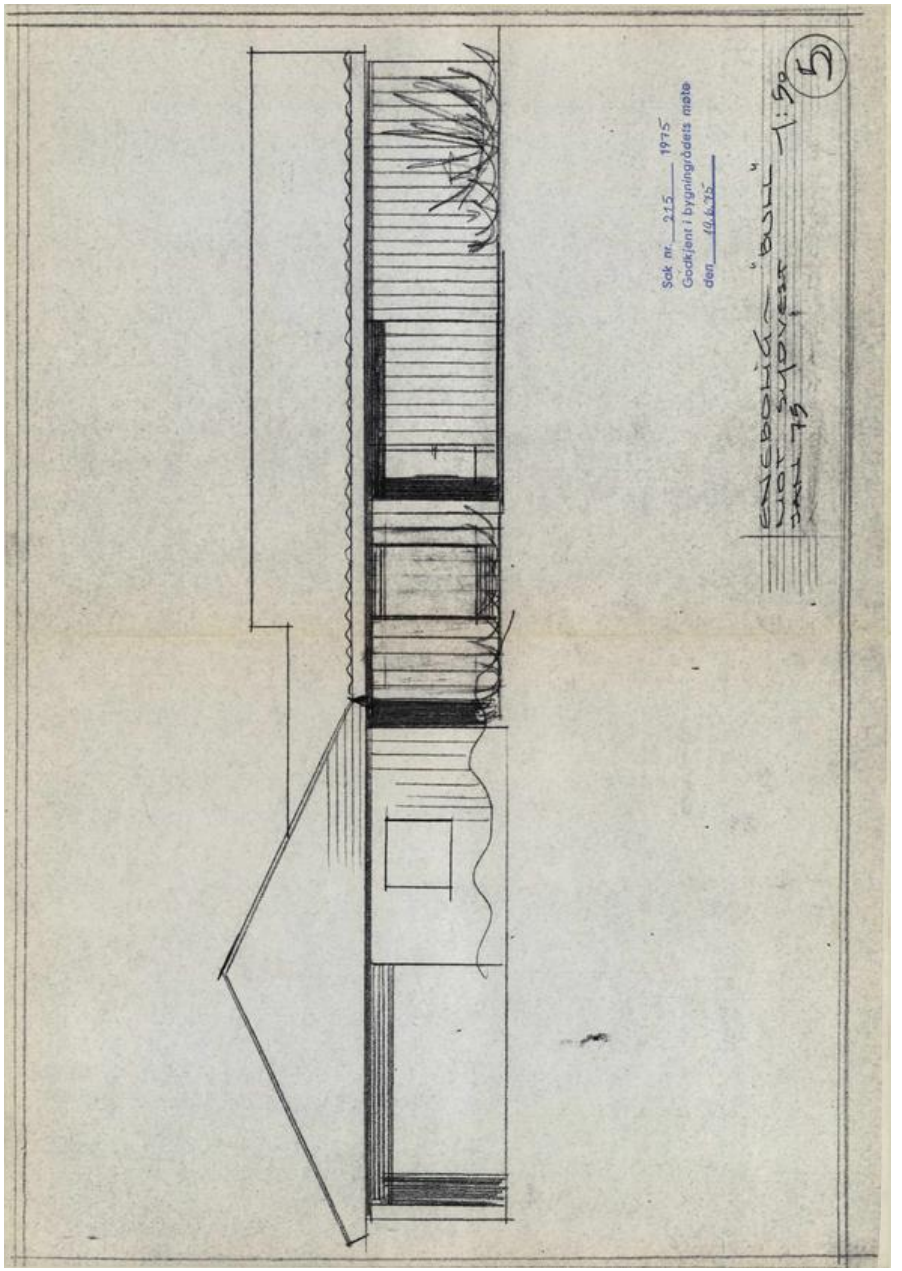

Sak nr. 215 1975
Godkjent i bygningrådets møte
den 19.6.75
ENEBOLIG "BUT"
SITUASJONSPLAN 1:50
DATO: 75
2
BESTÅENDE BOLIG
(BXL:8.0)
BIL
370
BOD
BADST.
215
BAD
UTEPLASS
STUE
435
300
375
170
185
250


Sak nr. 215 1975
Godkjent i bygningrådets møte
den 19.6.75
ENEBOLIG "BUT"
SITUASJONSPLAN 1:200
DATO: 75
1
N
S
EKSISTERENDE
BOLIG TILBYGG
NR. 3.
1250
(ca)
TILBYGG
DRIVEVEG 3.


Sak nr. 215 1975
Godkjent i bygningrådets møte
den 19.6.75
6


TAK SOM BESKRIVENDE
VEGG SOM BESKRIVENDE
Sak nr. 215 1975
Godkjent i bygningrådets møte
den 19.6.75
3


Sak nr. 215 1975
Godkjent i bygningrådets møte
den 19.6.75
ENEBOLIG "BULL"
VEST NORDVEST
1:50
JAN. 75
A


Sak nr. 215 1975
Godkjent i bygningrådets møte
den 19.6.75
ENEBOLIG "BULL"
VEST SYDVEST
1:50
JAN. 75
B

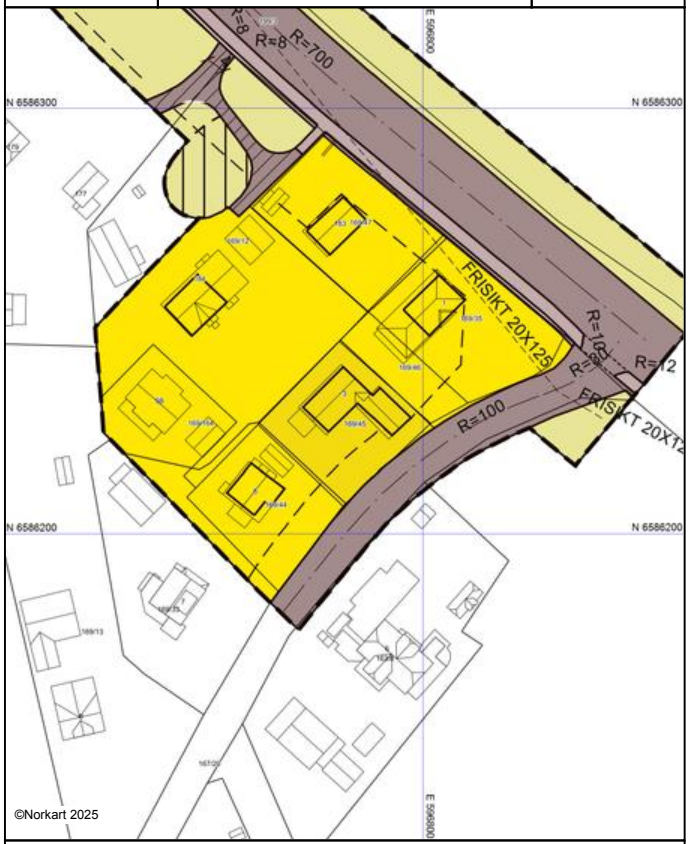
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 169/45
Adresse: Dillingveien 3
Dato: 25.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Bevaring av bygninger og anlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert fotgjengerfelt
Målelinje/Avstandslinje
Stenging av avkjørsel
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Mottakere:

Takst Måleng As	Folkestadhøgda 12	1592	Våler I Østfold

Kopi til:

Gro Anette Haugen	Brandstadveien 460	1544	VESTBY

Takst Måleng As
Folkestadhøgda 12
1592 Våler I Østfold

Deres ref.: c3369277-c450-49c0-9d7e-b00597a22d82 Vår ref.: 25/5733-8- MAMØ Dato: 12.09.2025

Dillingveien 3 - 169/45 - svar på henvendelse

Tiltak:	bruksendring og oppdeling av boenhet	
Byggested:	Gbnr: 169/45	Dillingveien 3
Tiltakshaver:	Gro Anette Haugen	
Ansvarlig søker:	Takst Måleng AS	

Vi viser til henvendelse 11.09.2025 om endring av tiltaket.

Av tilbakemeldingen tolker vi det slik at det ikke skal opprettes en ny boenhet, men at man heller opprettholder en intern forbindelse til hovedenheten. Det vil dermed ikke være søknadspliktig oppdeling av boenhet. Dere skriver videre at det ikke skal bruksendres.

Vi ønsker også å presisere at kommunen ikke stiller tekniske krav til tiltaket. De tekniske kravene fremgår av TEK17.

Vi setter behandlingen på vent og imøteser oppdaterte tegninger som viser intern forbindelse, og en redegjørelse som beskriver endringen.

Kontakt oss
Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider. Dokumentasjon/svar på henvendelsen vår kan sendes til oss ved bruk av eDialog.

Innsyn i saksdokumenter
Du kan følge saken via vårt Saksinnsyn på nettsidene våre.

Med hilsen
Enhet byggesak og geodata

Marius Møller
ingeniør tlf 47 78 64 23
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

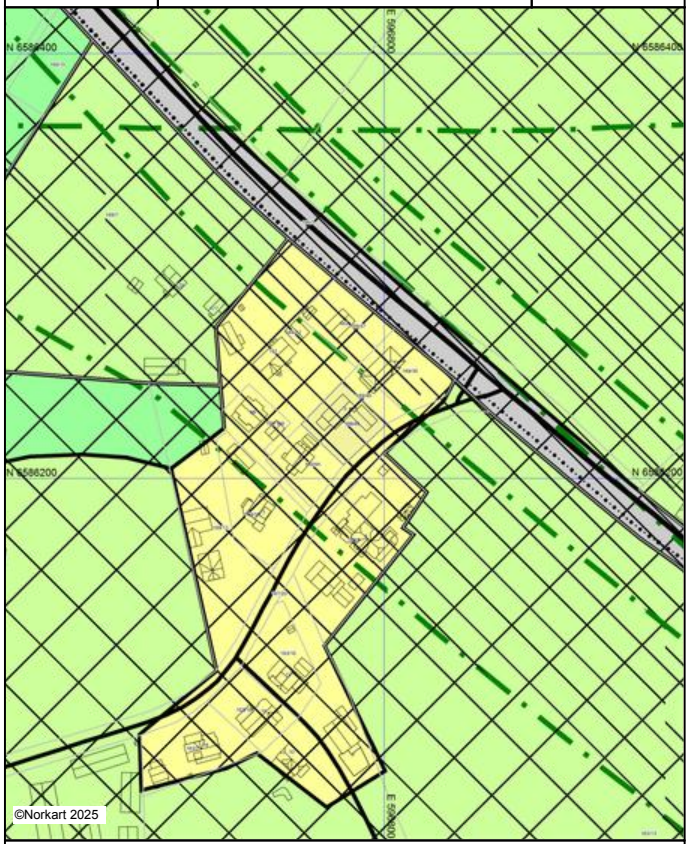
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 169/45
Adresse: Dillingveien 3
Dato: 25.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Jernbane - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

Nordvik Moss eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Vestby, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

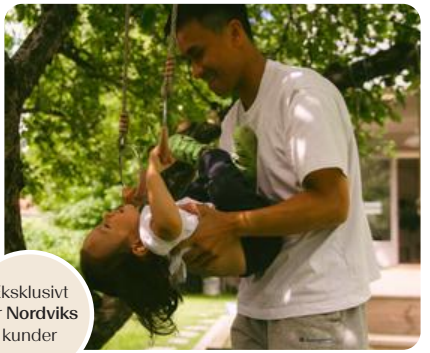
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 41-0258/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dillingveien 3 1570 DILLING

Betegnelse: Gnr 169, bnr 45 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no