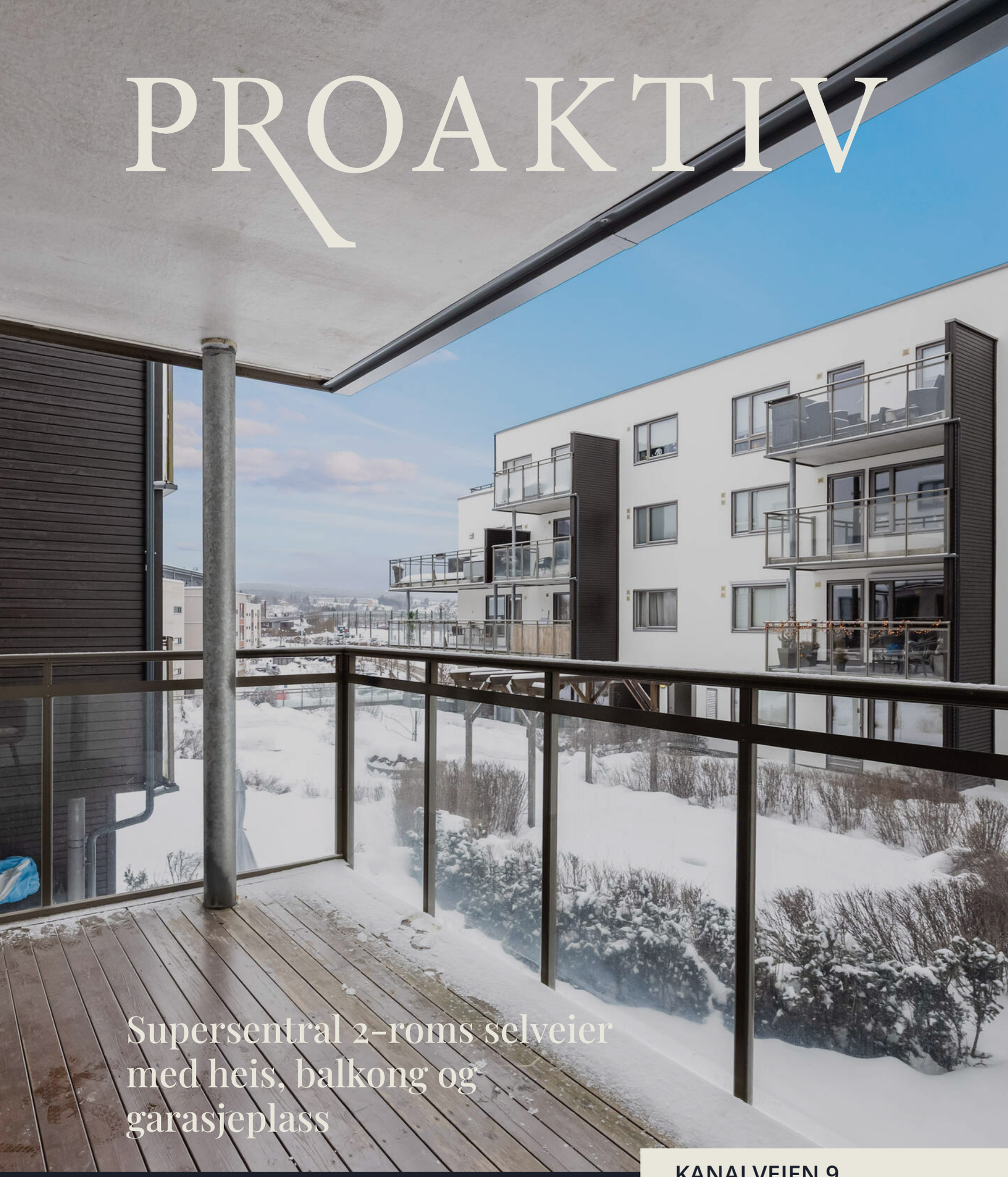
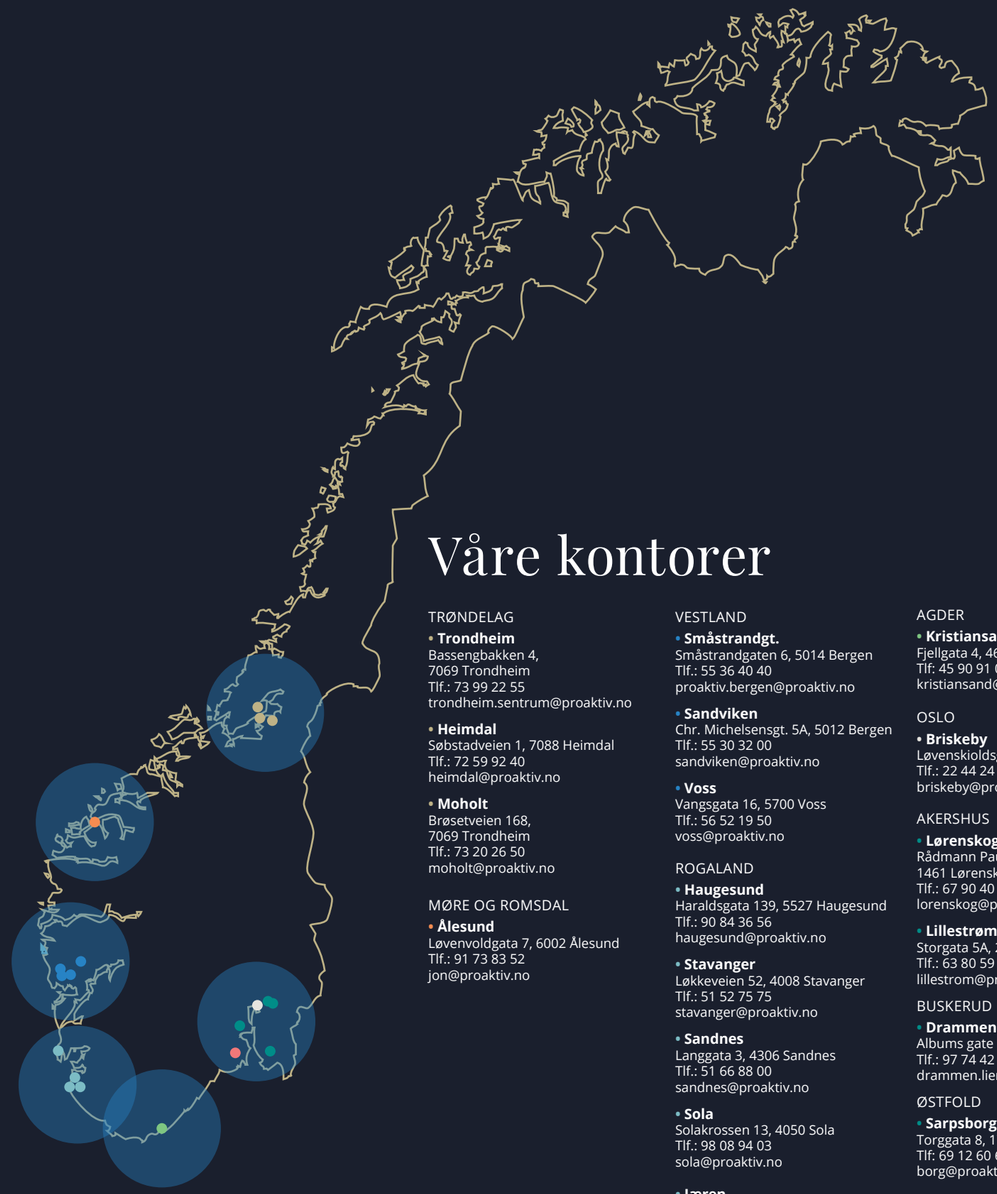
# PROAKTIV



## Supersentral 2-roms selveier med heis, balkong og garasjeplass

KANALVEIEN 9



# Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
  Bassengbakken 4,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 99 22 55
  trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
  Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
  Tlf.: 72 59 92 40
  heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
  Brøsetveien 168,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 20 26 50
  moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
  Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
  Tlf.: 91 73 83 52
  jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
  Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
  Tlf.: 55 36 40 40
  proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
  Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
  Tlf.: 55 30 32 00
  sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
  Vangsgata 16, 5700 Voss
  Tlf.: 56 52 19 50
  voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
  Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
  Tlf.: 90 84 36 56
  haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
  Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
  Tlf.: 51 52 75 75
  stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
  Langgata 3, 4306 Sandnes
  Tlf.: 51 66 88 00
  sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
  Solakrossen 13, 4050 Sola
  Tlf.: 98 08 94 03
  sola@proaktiv.no
- **Jæren**
  Torgvegen 2, 4350 Kleppe
  Tlf.: 51 48 22 00
  jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
  Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
  Tlf: 45 90 91 00
  kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
  Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
  Tlf.: 22 44 24 00
  briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
  Rådmann Paulsens gate 28
  1461 Lørenskog
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
  Albums gate 15, 3016 Drammen
  Tlf.: 97 74 42 47
  drammen.lier@proaktiv.no

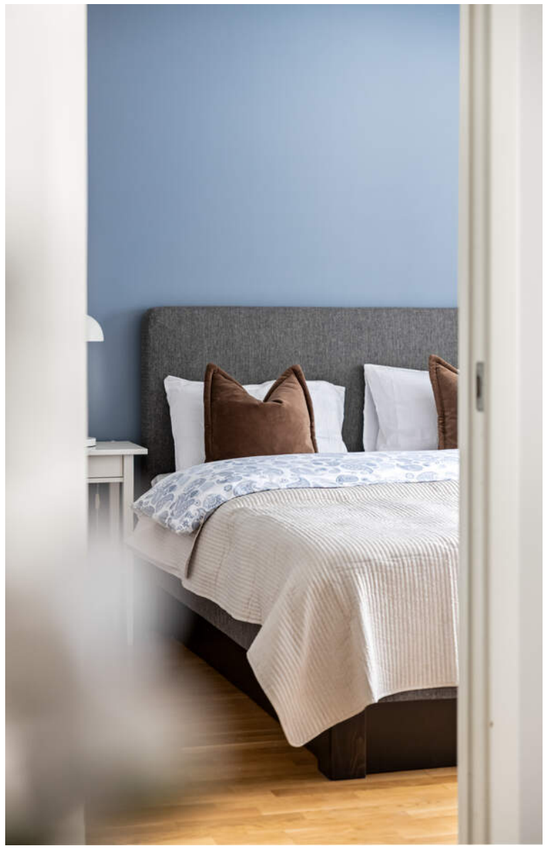
ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
  Torggata 8, 1707 Sarpsborg
  Tlf: 69 12 60 60
  borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
  Prinsessegata 14, 3724 Skien
  Tlf: 35 53 05 50
  skien@proaktiv.no

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Kanalveien 9, 2004 LILLESTRØM

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 81, bnr. 2479, snr. 40 i Kanalveien Eierseksjonssameie

**Prisantydning:** 4.500.000,-

**Totalpris:** 4.500.000,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2010

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 54 m²

**BRA-i:** 49 m²

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Garasjeplass i felles garasjeanlegg under bygget medfølger. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

**Tomt:** 5351.6 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.372,-

**Felleskostnader inkl.:** TV/bredbånd, fjernvarme, felleskostnader BO, vedlikeholdsfond, garasje, felleskostnader likt beløp alle seksjoner.

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn D.

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Balkong
14 Stue/kjøkken
18 Soverom
20 Bad
21 Gang
24 Boligen i bilder
26 Kjerneinformasjon
32 Vedlegg
60 Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.”

“Valget av Rune Emilsen som megler fra Proa var for oss en svært tilfredsstillende opplevelse. Emilsen opptrådte svært profesjonelt og fulgte oss opp gjennom hele salgsprosessen. Vi kan trygt anbefale Proaktiv videre til venner og bekjente, og vi kommer til å bruke Proaktiv
igjen ved en senere anledning.“

Marcus Dawes Albrigtsen

“Hele veien hadde vi inntrykk av at megler var profesjonell og vi var trygg på at det hele gikk riktig for seg.”

Trygve Lauritsen

“Resultatet ble langt over forventningene!”

“Å føle seg så trygg i forbindelse med et boligsalg som vi gjorde er uvurderlig. Vi hadde full tillit til vår megler under hele prosessen og resultatet ble langt over forventningene!”

Kathrine Tuset Jenssen

“Han gav meg trygghet som selger og hele prosesse foregikk med senkede skuldre.”

“Jeg opplevde prosessen som eksemplarisk. Megler framstod som proff med mye kunnskap i sitt felt, imøtekommende, tilgjengelig, høflig og veldig hyggelig. Han gav meg trygghet som selger og hele prosessen foregikk med senkete skuldre. Budrunden ble håndtert på særdeles god måte, og jeg oppnådde et resultat over all forventning. Videre oppga kjøper at meglers behagelige væremåte var medvirkende til ønske om kjøp. Samarbeid med takstmann og fotograf, var også godt - grundige, kom til tidspunkt og samarbeidet var utelukkende positivt. Det er ingen tvil om at jeg vil benytte meg av Proaktiv ved neste anledning og at jeg vil gi min største anbefaling til alle bekjente som skal selge/kjøpe.“

Marianne Arrowsmith Herrmann

“Super dyktig megler som kan faget sitt.”

“Vi både kjøpte og solgt med Rune Emilsen i spissen. Super dyktig megler som kan faget sitt. Anbefaler Proaktiv /v Rune til alle som skal selge bolig.”

Kim-Remi Strømberg

“Vi valgte Rune Emilsen og Proaktiv foran fire andre meglerhus.”

“...Dette var som følger av Rune utstrålte trygghet og selgerteft, men også skilte seg markant ut fra de andre kandidatene som en særdeles avbalansert person, som vi følte ville være fordelaktig for å kunne nå ut til en stor bredde av potensielle kjøpere.
Rune innfridde til de grader, og vi er veldig fornøyde med jobben han gjorde.”

Runar Berglund

“Dyktige, hyggelige og svært god kommunikasjon mellom meg som kjøper.”

Trude Helen Olsen

“Rask og profesjonelt gjennomført prosess.”

“Alt gikk smurt, fra befaring til takstmann,
styling, foto, visning og budrunde. Godt fornøyd med megler Rune Emilsen som jeg trygt kan anbefale til andre.”

Lasse Sabel



"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

**Partner/Eiendomsmegler MNEF:** Rune Emilsen

**Rune Emilsen**
Partner/Eiendomsmegler MNEF
**Mobil:** 916 63 383
**E-post:** re@proaktiv.no

**AVDELING:**
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

# BO GODT I KANALVEIEN 9

Rune Emilsen har en bachelor i Eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Rune har, som en del av Romerikes største meglerkjede, lagt sin stolthet i å gjøre dette med en grundighet, presisjon, innsats og strategi som gir det optimale resultat.

Emilsen er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver gang. Som kunde av Emilsen får du en hardtarbeidende, direkte og målbevisst megler som alltid har trygghet, effektivitet og maksimalt resultat i fokus.

«Fornøyde kunder er Runes beste referanse! Du som kunde fortjener å oppleve en eiendomsmegler som prioriterer deg og din bolig, som kjenner lokalmarkedet og som kan faget».

Kanalveien 9 ligger kun 1 min unna Lillestrøm togstasjon og 4 min unna bykjernen med blant annet shoppingsenter, kulturtilbud, nisjebutikker, hyggelige restauranter og flere utesteder.

Toget tar deg til Oslo sentrum på 10 min og Gardermoen på 12 min. Rema 1000 ligger i samme bygg og SATS ligger rett over gata.

Ønsker du en rolig søndagstur, er det flotte turområder langs elva rett utenfor leiligheten. Dette er en perfekt leilighet for unge såvel som de godt voksne som ønsker en tilværelse hvor alt er tilrettelagt for en enklere hverdag.

Her kan du flytte rett inn i en pen 2-roms selveierleilighet midt i Lillestrøm!

Medfølgende garasjeplass i kjelleren med enkel heisadkomst opp til 3.etasje. Enklere blir det ikke. Solen kan nytes fra en 8 kvm. balkong med utsikt over felles atrium.

Fjernvarme inkl. i felleskostnadene.

Partner/Eiendomsmegler MNEF
**Rune Emilsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

# Proaktiv Lillestrøm

**Beliggenhet**
Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

**Proaktiv Lillestrøm**
Storgata 5, Lillestrøm
**Tlf.:** + 47 63 80 59 90
**E-post:** lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til ey av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett

# DITT NYE NÆROMRÅDE

***Kommune:*** *LILLESTRØM* / ***Område:*** *Lillestrøm Syd*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

**Beliggenhet**
Bo sentralt i byen! Flott 2-roms leilighet i Kanalveien 9. Her bor du i et område som har vokst frem som et knutepunkt for både pendlere og lokalbefolkningen, med en spennende miks av boliger, næringsliv og servicetilbud.

Bor du i Kanalveien har du gangavstand til alt av moderne fasiliteter. Rema 1000 ligger i byggets 1. etasje. Enklere blir det ikke! I kort avstand fra leiligheten finner du flere treningssentre, dagligvareforretninger og andre butikker samt Norges Varemesse  som har et innholdsrikt og variert program gjennom hele året. Kombinasjonen av shoppingsenter og mange små spesialbutikker gjør en handletur i Lillestrøm sentrum til en trivelig opplevelse. Det er et stort utvalg av gode restauranter og hyggelige kaféer. For kulturelle sjeler har Lillestrøm Kultursenter et variert og innholdsrikt program året rundt med forestillinger og konserter for både små og store. For den filminteresserte er det en hyggelig spasertur til Lillestrøm kino med seks kinosaler.

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km |
| Lillestrøm bussterminal<br>Totalt 10 ulike linjer | 5 min<br>0.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 20 min<br>20.3 km |
| Oslo Gardermoen | 29 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Kanalveien<br>Post i butikk, PostNord | 1 min<br>0.1 km |
| Kiwi Lillestrøm Stasjon | 4 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lillestrøm Torv | 9 min |
| Apotek 1 Kanalveien | 1 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Solbakken, gymsal<br>Aktivitetshall | 7 min<br>0.6 km |
| Torva idrettsplass<br>Fotball, sandvolleyball | 12 min<br>1.1 km |
| SATS Lillestrøm | 2 min |
| Fresh Fitness Lillestrøm | 5 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Tærudparken p-hus | 3 min |
| Byhaven Parkering Skedsmo | 7 min |

For ytterligere servicetilbud, er det kort avstand til Strømmen Storsenter, med over 200 forretninger og tilknyttede virksomheter. På Strømmen er det i tillegg et stort hovedbibliotek, en rekke forretninger og flere trivelige kaféer. Videre kan du også ta turen til Lørenskog hvor du finner kjøpesentrene Metro og nye Triaden.

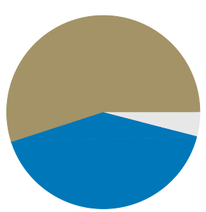
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Liker du å starte eller avslutte dagen med en joggetur, anbefales ruten gjennom Elvebredden kunstpark langs Nitelva og Sagelva. Kunstparken skaper opplevelser og inntrykk med flotte skulpturer fra anerkjente samtidskunstnere. Området er godt opparbeidet og det er lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkelen.

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og drivingrange. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm. De fagre Romeriksåsene ligger heller ikke langt unna, og her er det gode muligheter for både bading, fotturer, fiske og de gode markaopplevelsene. I sommerhalvåret er Nebbursvollen friluftsbad et populært sted. Her finner du vannsklier, flere bassenger, kiosk og flotte grøntområder med rom for ekte nytelse, når godværet melder seg. Umiddelbar nærhet til SATS som ligger i nabobygget.

Leilighetene i Kanalveien ligger rett ved Lillestrøm stasjon, et regionalt trafikk-knutepunkt og Norges tredje største togstasjon. Med tog inn til Oslo sentrum vil man kun bruke ca.

## BOLIGMASSE



11 min, og til Oslo Lufthavn Gardermoen tar det ca. 12 min. Med bil kommer du deg til Oslo sentrum på ca. 16 min. Lillestrøm har for øvrig en svært sentral beliggenhet med kort vei til E6-aksen for rask transport på strekningen Oslo/Gardermoen og videre veiforbindelser til hele det sentrale østlandsområdet.

Fra Lillestrøm Syd er det kort avstand til flere barnehager, både kommunale og private samt skoler i alle trinn. Kort sykkelavstand for barna til Volla skole samt Vigernes skole. Skedsmo og Lillestrøm videregående skole ligger også godt innen rekkevidde. Nærmeste barnehage heter Sølepytten eller Lillestrøm barnehage.

**Bebyggelse**
Supersentralt boligområde i Lillestrøm bestående av næring, hotell og leiligheter.

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Volla skole (1-7 kl.)<br>253 elever, 12 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Vigernes skole (1-7 kl.)<br>516 elever, 22 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Kjellervolla skole (1-7 kl.)<br>304 elever, 14 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>590 elever, 37 klasser | 7 min<br>2.6 km |
| Bråtejordet skole (8-10 kl.)<br>370 elever, 16 klasser | 7 min<br>3.4 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Strømmen videregående skole<br>515 elever, 45 klasser | 4 min<br>2.2 km |

## BARNEHAGER

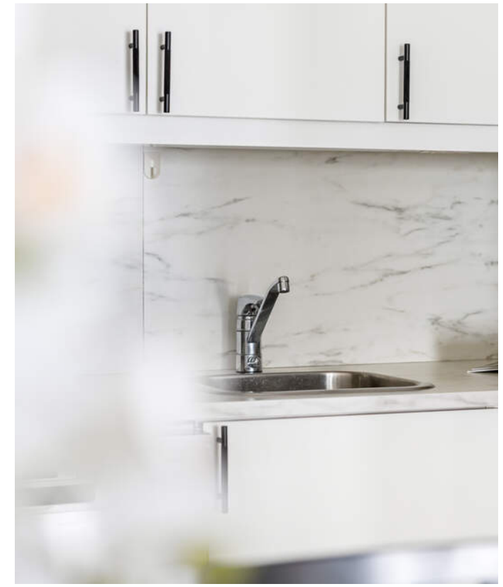
| | |
|---|---|
| Sølepytten barnehage (1-5 år)<br>16 barn | 12 min<br>0.9 km |
| Lilleborg barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 14 min<br>1 km |
| Torva barnehage (0-5 år)<br>74 barn | 11 min<br>1 km |

# BALKONG MED UTSIKT

Ut fra stuen ligger en hyggelig uteplass på ca. 8 kvm. vendt ut mot atriumet. Balkongen har takoverbygg, rekkverk med glassfelt, tredekke, utebelysning og stikkontakt. Plass til grill og utemøbler.

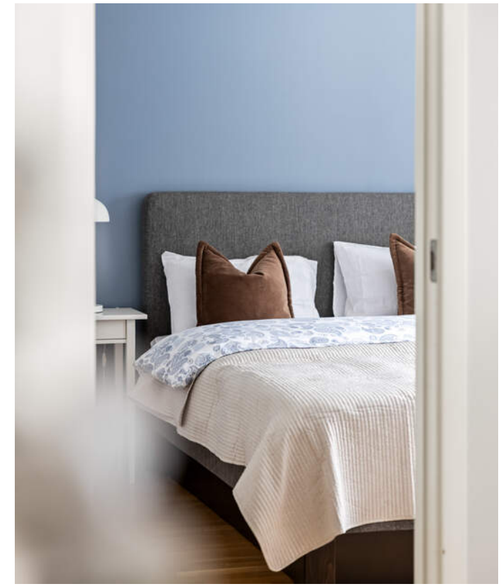
## STUE OG KJØKKEN

Åpent allrom med stue/kjøkken og utgang til balkongen. Rommet har lyse overflater, parkettgulv og store vinduer som slipper inn godt med dagslys. Plass til både spisebord og sofagruppe.



## KJØKKENET

Tidløst kjøkken i åpen løsning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet har integrert keramisk topp og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin.



SOVEROM MED
TILLIGGENDE
BOD/GARDEROBEROM.

FLISLAGT BAD MED VARMEKABLER I GULVET OG OPPLEGG FOR VASK/TØRK.

REMA 1000
6-23 (7-23)
REMA 1000
6-23 (7-23)

KONA
electric

# PRAKTISK INFORMASJON

**Parkering**
Garasjeplass i felles garasjeanlegg under bygget medfølger.
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

**Tomtestørrelse**
5 351 m²

**Beskrivelse av tomt**
Pent opparbeidet felles atrium med beplantning, gressplen, stenlagte internveier og sitteplasser for et hyggelig og sosialt miljø.

**TAKST OG TILSTAND**

**Byggemåte**
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:
- Balkong: Terrassebord er noe slitt.
- Kjøkken: Det er enkelte riper i benkeplaten.
- Bad: Det ble observert riss i en veggflis i dusjsonen. Det er enkelte hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Servantskap er noe fuktskadet. TG2 er satt på bakgrunn av at konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep.
- Overflater: Parkett i er noe slitt. Parkett ved kjøleskap er noe fuktskadet.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Bygningssakskyndig**
Roy Bekkesletten (befaringsdato: Torsdag, 26. februar 2026)

**Sammendrag selgers egenerklæring**
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Hele borettslaget ble pusset opp. Fasade nymalt. Nye vannavløp fra terrassene. Nye skillevegger på terrasser. Organisert av styret.

**Innhold**
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av entré, bod, bad, stue/kjøkken og soverom.
Det er balkong utenfor stuen samt én ekstern kjellerbod.
Garasjeplass.

**Areal**
Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 8 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

**Standard**
En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Heisadkomst opp til leiligheten som ligger i 3. etasje. Entreen har lyse overflater, parkettgulv og callinganlegg ved ytterdøren. Plass til knaggrekke og skoskap.

Stue/kjøkken:
Åpent allrom med stue/kjøkken og utgang til balkongen. Rommet har lyse overflater, parkettgulv og store vinduer som slipper inn godt med dagslys. Plass til både spisebord og sofagruppe.

Tidløst kjøkken i åpen løsning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet har integrert keramisk topp og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Balkong:
Ut fra stuen ligger en hyggelig uteplass på ca. 8 kvm. vendt ut mot atriumet. Balkongen har takoverbygg, rekkverk med glassfelt, tredekke, utebelysning og stikkontakt. Plass til grill og utemøbler.

Bad:
Badet har flislagt gulv med sokkelflis og underliggende varme samt lyse veggfliser. Utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i skap, speil og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Soverom:
Lunt og romslig soverom med parkettgulv og malte overflater i hvitt og blått. Tilliggende bod/garderoberom.

**Oppvarming**
Fjernvarme via radiatorer.
Varmekabler på badet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

**Energimerke**
Grønn D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen norgespris. denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.

# KJERNEINFORMASJON

**SAMEIET / ØKONOMI**

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning

**Om sameiet**
Sameiet består av totalt 133 seksjoner. 129 Boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Bruk av vaktmester avtales med styret.
Heis driftes av OTIS AS. Ved stans skal styret kontaktes.
Systemnøkler: bestilles via styret.

Styrets mailadresse er kanalveien@styrerommet.no
Adresse til sameiets hjemmeside er
http://vibbo.no/kanalveien-eierseksjonssameie
Telefon og mailadresser til Styrets medlemmer ligger på sameiets hjemmeside.

Sameiets økonomi:
Sameiets årsregnskap i 2024 viste et positivt resultat på kr. 475 935,-
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 921 814.

**Felleskostnader pr. mnd**
3.372,-

TV/bredbånd, fjernvarme, felleskostnader BO, vedlikeholdsfond, garasje, felleskostnader likt beløp alle seksjoner.

Felleskostnadene er fordelt som følger:
FK likt beløp alle seksjoner: 305,-
Garasje: 92,-
Vedlikeholdsfond: 76,86
Felleskostnader BO: 1714,-
Fjernvarme: 570,-
TV/bredbånd: 614,-

Eierne av boligseksjonene skal belastes særskilt for følgende kostnadselementer:
Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
Vedlikehold, renhold og drift av fellesarealer i boligdelen.
Gårdsrom i plan 2.
Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger i boligdelen.
Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
Vedlikehold og drift av heiser i boligdelen.
Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
Varmtvann betales etter måling.
Fjernvarme fordeles etter sameiebrøk
Kommunale utgifter
Forsikring av sameiets eiendom.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av kostnadspostene nevnt under pkt. 3.7.

**Andel fellesformue**
2.732,- per onsdag, 31. desember 2025

**Styregodkjennelse**
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer. Les mer i sameiets husordensregler.

**Forsikring**
Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer1984090

**Sikringsordning**
Sameiet har ikke sikringsordning.

**Formuesverdi primær**
899.119,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**
3.596.477,- for 2024

**Info eiendomssskatt**
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.
Eiendomsskatt betales av den enkelte seksjonseier.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Andre utgifter**
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, eiendomsskatt, forsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid  som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest på bolig og forretningsbygg datert 08.01.2013.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**
Tirsdag, 8. januar 2013

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

3205/81/2479/40:
04.01.2011 - Dokumentnr: 2573 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg. (stedsevarig rett)
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2479
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2026 - Dokumentnr: 217270 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Aktiv Oppgjør AS
Org.nr: 987 281 758
Elektronisk innsendt

13.01.2011 - Dokumentnr: 30716 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/15043

16.09.2014 - Dokumentnr: 782784 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/15056
01.01.2020 - Dokumentnr: 234757 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:2479 Snr:40

01.01.2024 - Dokumentnr: 198526 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:2479 Snr:40

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i et område regulert til

bolig/forretning/kontor i henhold ti reguleringskartet. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

**Vei/Vann/Avløp**
Offentlig tilknytning.

**Radonmåling**
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

**Konsesjon**
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

**Odelsrett**
Det er ikke odel på eiendommen.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

**Omk. kjøper beskrivelse**
4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
————————————————
113 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))
126 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

————————————————
4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))
4 626 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Betalingsbetingelser**
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

**Overtakelse**
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes

også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

**Boligkjøperforsikring**
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

**Innbo og løsøre**
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

**Eier**
jarle bidne
Jutta Karin Cornelia Bidne

**Tilbud på lånefinansiering**
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

**Meglers vederlag**
Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 40 000,00
Sum fastpris og andre inntekter 100 290,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

**Personopplysningsloven**
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

**Hvitvaskingsreglene**
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

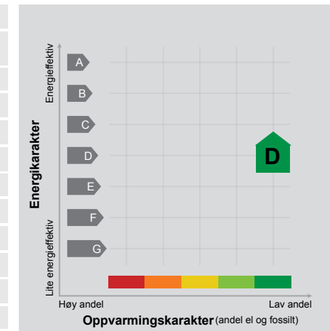
**Vedlegg til salgsoppgave**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

# VEDLEGG



## Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester KANALVEIEN EIERSEKSJONSSAMEIE |
| Antall registrerte enheter | 4 |
| Postnummer | 2004 |
| Sted | LILLESTRØM |
| Kommunenavn | Lillestrøm |
| Gårdsnummer | 81 |
| Bruksnummer | 2479 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300018750 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-232665 |
| Dato | 13.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Kanalveien 9
# 2004 LILLESTRØM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2010

BRA: 54 $m^2$
BRA-i: 49 $m^2$

Rapportdato: 26.2.2026 (Gyldig til 26.2.2027)

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 10 | 7 | 0 | 1 |

Supertakst
GNR: 81 BNR: 2479 SNR: 40

Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Kanalveien 9
2004 Lillestrøm





## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
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

**TG-3**

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

**TG-IU**

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40314

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.







# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Balkong, terrasse, platting | Terrassebord er noe slitt. |
| Kjøkken | Det er enkelte riper i benkeplaten. |
| Våtrom - Overflater | Det ble observert riss i en veggflis i dusjsonen. Det er enkelte hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser. |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. |
| Våtrom - Sanitærutstyr | Servantskap er noe fuktskadet. |
| Våtrom - Fukt | TG-2 er satt på bakgrunn av at konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep. |
| Overflater på innvendige gulv | Parkett i er noe slitt. Parkett ved kjøleskap er noe fuktskadet. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| El. varme | Ikke vurdert. |

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **23.2.2026** | **26.2.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Jarle Bidne** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Jutta Karin Cornelia Bidne** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Roy Bekkesletten** | Telefon: | **41624600** |
| Firma: | **Takstmann Roy Bekkesletten AS** | Epost: | **roy@bekkesletten.no** |
| Tittel: | | Adresse: | **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak** |

**Egne premisser:**

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Kanalveien 9, 2004 Lillestrøm** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3205** | Gårdsnr: | **81** | Bruksnr: | **2479** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **40** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **2010** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Betongkonstruksjon forblendet med liggende panel og malt puss. Flatt tak i betong. Etasjeskille er betongdekke.

# 5. Arealinformasjon







Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | **49** | **49**<br>Romfordeling:<br>Entré, bad, bod, soverom og stue/kjøkken.<br>Himlingshøyde er ca 2,33 m - ca 2,40 m. | **0** | **0** | **8** |
| **Kjeller** | **5** | **0** | **5**<br>Romfordeling:<br>Bod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **54** | **49** | **5** | **0** | **8** |

## Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
Utover ovennevnte areal er det:
1 biloppstillingsplass i fellesgarasje.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Balkong med betongdekke og tregulv. Størrelse ca 8 m². | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
| Terrassebord er noe slitt. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Overflatebehandlinger bør påregnes. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Malt entrédør med trekarm.<br>Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.<br>Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer og balkongdør ble overflatebehandlet utvendig i 2025. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |







## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Ja |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Ja |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-2** |
| Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, keramisk topp, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og laminatplater mellom overskap og benkeplate.<br><br>Det er enkelte riper i benkeplaten.<br><br>Vedrørende "Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja". Se punkt "Øvrig : Overflater på innvendige gulv" | |

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern, Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |

Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## 6.6 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-1** |





## 6.7 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Hovedsikring på 63 Amp.<br>6 kurser. | |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, bereder ikke installert |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

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. 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.

## 6.8 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |
| **Oppsummering av vannbåren varme** | **TG-1** |

## 6.9 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

## 6:10 Våtrom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv.<br>Flislagte vegger.<br>Letthimling (aluminium). | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |
| Det ble observert riss i en veggflis i dusjsonen.<br>Det er enkelte hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. | |
| **Anbefalte tiltak overflater** | |
| Hull etter tidligere sanitærutstyr anbefales å fuge igjen. | |

### Membran, tettesjikt og sluk







| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |
| Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. | |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Bad med servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-2** |
| Servantskap er noe fuktskadet. | |
| **Anbefalte tiltak sanitærutstyr** | |
| Servantskap bør vurderes utskiftet. | |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-2 |
|---|---|
| Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er en prefabrikert baderomskabin. Det ble gjennomført tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag. TG-2 er satt på bakgrunn av at konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep. | |

**Dokumentasjon**

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.11 Overflater på innvendige gulv

| Beskrivelse |
|---|
| Parkett. |

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|
| Parkett i er noe slitt.<br>Parkett ved kjøleskap er noe fuktskadet. Det ble søkt etter fukt, uten noen unormale utslag. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det anbefales å slipe og lakkere/evt. skifte parkettgulv. | |

## 6.12 Overflater på innvendige vegger

| Beskrivelse |
|---|
| Malte flater. |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

## 6.13 Overflater på innvendige himlinger

| Beskrivelse |
|---|
| Malte flater. |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

## 6.14 Innerdører

| Beskrivelse |
|---|
| Malte innerdører. |







| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

## 6.15 El. varme

| Beskrivelse |
|---|
| Det er varmekabler på bad. |

| Oppsummering | TG-IU |
|---|---|
| Ikke vurdert. | |

## 6.16 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

# Egenerklæring

**Kanalveien 9, 2004 LILLESTRØM**

**18 Feb 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Kanalveien 9 | Kanalveien 9 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

07.02.2020

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Eieren bodde der siste to år. Før dette var leiligheten utleid.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, 7790711

## Informasjon om selger

**Selger**

Bidne, Jutta Karin Cornelia

**Selger**

Bidne, Jarle

## Forbehold

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





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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utfort?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Hele borettslaget ble pusset opp. Fasade nymalt. Nye vannavløp fra terrassene. Nye skillevegger på terrasser. Organisert av styret.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Organisert av borettslaget

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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





☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 88313381**





Vedlegg

## Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| BIDNE, JARLE | 2026-02-18 | BIDNE, JUTTA KARIN CORNELIA | 2026-02-18 |
| Identification | | Identification | |
| bankID BIDNE, JARLE | | bankID BIDNE, JUTTA KARIN CORNELIA | |

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| BIDNE, JARLE | 18/02-2026 09:33:35 | BANKID |
| BIDNE, JUTTA KARIN CORNELIA | 18/02-2026 09:29:33 | BANKID |





**KANALVEIEN SAMEIE – LILLESTRØM**

# Beboerreglement

***Generelt***

1. Disse beboerreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".
2. Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av beboerreglementet fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes leilighet, er informert om og overholder beboerreglene.
3. Beboerne plikter å rette seg etter beboerreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende
4. Styrets medlemmer plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Videre er vaktmesteren bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
5. Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.

**Ro og orden**

6. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke må brukes slik at naboene sjeneres.

   Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Lyd-/musikkanlegg må benyttes med varsomhet da bassen forplanter seg i betongen. Mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 må det vises særlig hensyn.
7. Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for de øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet. Overnevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forehånd.
8. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, bør ikke brukes mellom kl. 23.00 og 08.00. Husk å påse at alle nevnte maskiner er plassert riktig og er i vater.

**Leilighetene**

9. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
10. Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets samtykke, jfr. vedtektene.
11. Maling av taket / balkongen over er ikke tillatt da dette anses som fasadeendring.
12. Det er det den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann.
13. Blomsterkasser og blomsterpotter på terrassen er den enkelte beboers ansvar.. Blomsterkassene skal monteres på balkongkantens innside pga sikkerhet.
14. Vanning av blomsterkasser og/eller blomsterpotter må gjøres med varsomhet, slik at vann ikke renner ned til naboene under. Bruk av slange for vanning og spyling på terrassene, er ikke tillatt.

**KANALVEIEN SAMEIE – LILLESTRØM**

15. Tørking av tøy på terrassene kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Tøyet kan henges under gelender høyde. Det er ikke tillatt å montere tørkesnorer oppunder tak på ovenforliggende balkong.
16. Grilling på terrassene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Beboerne er selv ansvarlige for evt. skader som følge av uriktig bruk av grill på terrassene. Bruk av engangsgrill er forbudt.
17. Markiser og utvendig screen er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt, jfr. Infoskriv fra vår valgte leverandør Lady Persienneindustri AS.
18. Det er forbudt å sette opp parabol uten godkjennelse fra styret, jfr. § 2 i vedtektene. Søknad må skje skriftlig.
19. Beboerne har ansvar for at ingen kaster leker eller andre gjenstander ut av vinduer eller ut fra terrassen.
20. Søppel må ikke oppbevares på terrassene eller i annet fellesareal.

***Oppgangene og fellesområder***

21. Inngangsdørene til oppgangene, boder og søppelrom skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og lignende har egen nøkkel.
22. Det er ikke tillatt å hensette søppel, barnevogner, sykler, og lignende i oppgangene og på svalgangene. **Husk rømningsvei ved brann!** Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i beboernes egen bod.
23. De som ønsker å ha blomster og matter på gulvet i gangen, er selv ansvarlige for renholdet rundt disse og påse at de ikke er til hindring for vanlig ferdsel og rømningsvei. Vaktmester rengjør ikke under boboernes blomter og matter i ganger, ta derfor matten inn i leiligheten på vaktmesterens rengjørignsdag.
24. Den enkelte beboer sørger selv for at postkasse er merket med standard navneskilt. Skilt til postkasse ønskes å være ensartet i sameiet, og bestilles av den enkelte fra www.posten.no.

    Oversikt for navneskilt ved ringetablå ajourholdes av styret, beboerne melder endringer til styret.
25. Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Søppel samles sammen av den enkelte beboer, pakkes inn i plastposer og kastes i søppelsjaktene. Det er ikke tillatt å klatre i plantestativene på fellesarealene.
26. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer, inkludert garasjeanlegget. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.
27. Fellesareal er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem.
28. Leking med ball på ute-fellesarealet er ikke tillatt. Sykling på gangveier og gressplen er forbudt.
29. Vaktmester klipper alle plener og vedlikeholder grøntareal med trær og busker.

***Kjellerganger og boder***

30. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene. NB! Det er ikke tillatt å lagre gassbeholdere i kjellerboder, de kan lagres ute på terrassen.







**KANALVEIEN SAMEIE – LILLESTRØM**

***Søppelanlegg/søppelrom og rom for oppsamling av papir***

31. Søppelanlegget må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte. Det må ikke kastes pakker eller gjenstander som kan sette seg fast i sjaktene. **Det er forbudt å sette søppel ved siden av sjaktene.**
32. Større gjenstander som for eksempel TV-apparater, vaskemaskiner og kjøleskap må man få bortkjørt for egen regning. Slike ting skal ikke plasseres i søppelrom eller fellesarealer. Elektriske artikler og glass/flasker skal ikke hensettes eller kastes i søppelrommene. Elektriske artikler kan leveres i elektriske butikker, og glass/flasker skal kastes i kommunens glassbeholdere.
33. Søppelrommet skal låses når du forlater rommet.
34. Papir skal legges i containerne i rommet for papirinnsamling. NB! I dette rommet skal det kun kastes papir og papp. Husk alltid å låse døren når du forlater rommet.

***Garasjeanlegget***

35. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst.
36. Ikke la uvedkommende få se kodene/telefonnumrene til garasjeportene.
37. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.
38. Garasjeplassene skal ikke benyttes til oppbevaring av esker, gjenstander, materialer el. Styret har myndighet til å fjerne dette, dersom beboer etter anmodning ikke tar dette vekk.

***Dyrehold***

39. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer.
40. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Fellesområdene i atriumene skal ikke benyttes til lufting av dyr. Hvis uhellet først er ute skal ekskrementene fjernes umiddelbart med hundepose eller lignende. Posen skal selvfølgelig kastes i nærmeste søppelkasse.
41. Det er ikke tillatt å la dyret gjøre fra seg rundt hoveddørene til oppgangene eller på søylene ved inngangsdørene.
42. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse reglene blir brutt. Katter skal, i likhet med hund, være i bånd på fellesområdene. Overtredelse meddeles styret.

***Eierskifte***

43. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre samt forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og beboerregler.

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Borettslagseiendom: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |

soderbergpartners.no/eiendom

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**

Kanalveien 9, 2004 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 2479, snr. 40 i Kanalveien Eierseksjonssameie, oppdragsnr.: 1510260080
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91663383, e-post: re@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

**BUDGIVERE:**

| | |
|---|---|
| Navn: _____ | Navn: _____ |
| Fødselsdato: _____ | Fødselsdato: _____ |
| Adr.: _____ | Adr.: _____ |
| Postnr.: _____ Sted: _____ | Postnr.: _____ Sted: _____ |
| Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ | Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ |
| E-post: _____ Arb.: _____ | E-post: _____ Arb.: _____ |
| Dato: _____ Sign.: _____ | Dato: _____ Sign.: _____ |

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

**Rune Emilsen**
Partner/Eiendomsmegler
MNEF
916 63 383
re@proaktiv.no

PROAKTIV

**Aure og Valskaar AS**
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no