



BO MIDT PÅ BISLETT

Falbes gate 18D

Velkommen til  
din nye bolig





# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING  
Kr 7 790 000,-

OMKOSTNINGER  
195 890,-

TOTALPRIS  
7 988 882,-

FELLESKOSTNADER  
4 884,- pr. mnd

FELLESGJELD  
Kr 2 992,-

BRA-I/BRA TOTAL  
70/75 kvm

BOLIGTYPE  
Eierseksjon

EIEFORM  
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM  
2

ETASJE  
3

BYGGEÅR  
1997

ENERGIMERKING  
G - Grønn

TOMTEAREAL  
1650 m² (eiet)

# Din megler



Chloé Lemvik  
Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

chloe.lemvik@emera.no  
+47 406 05 668

Chloé ser hele mennesket bak hvert boligsalg og boligkjøp. Med flerkulturell bakgrunn og bred erfaring forstår hun ulike behov, og vet at et hjem rommer følelser. Derfor legger hun stor vekt på detaljer, slik at prosessen blir profesjonell, smidig og personlig.



















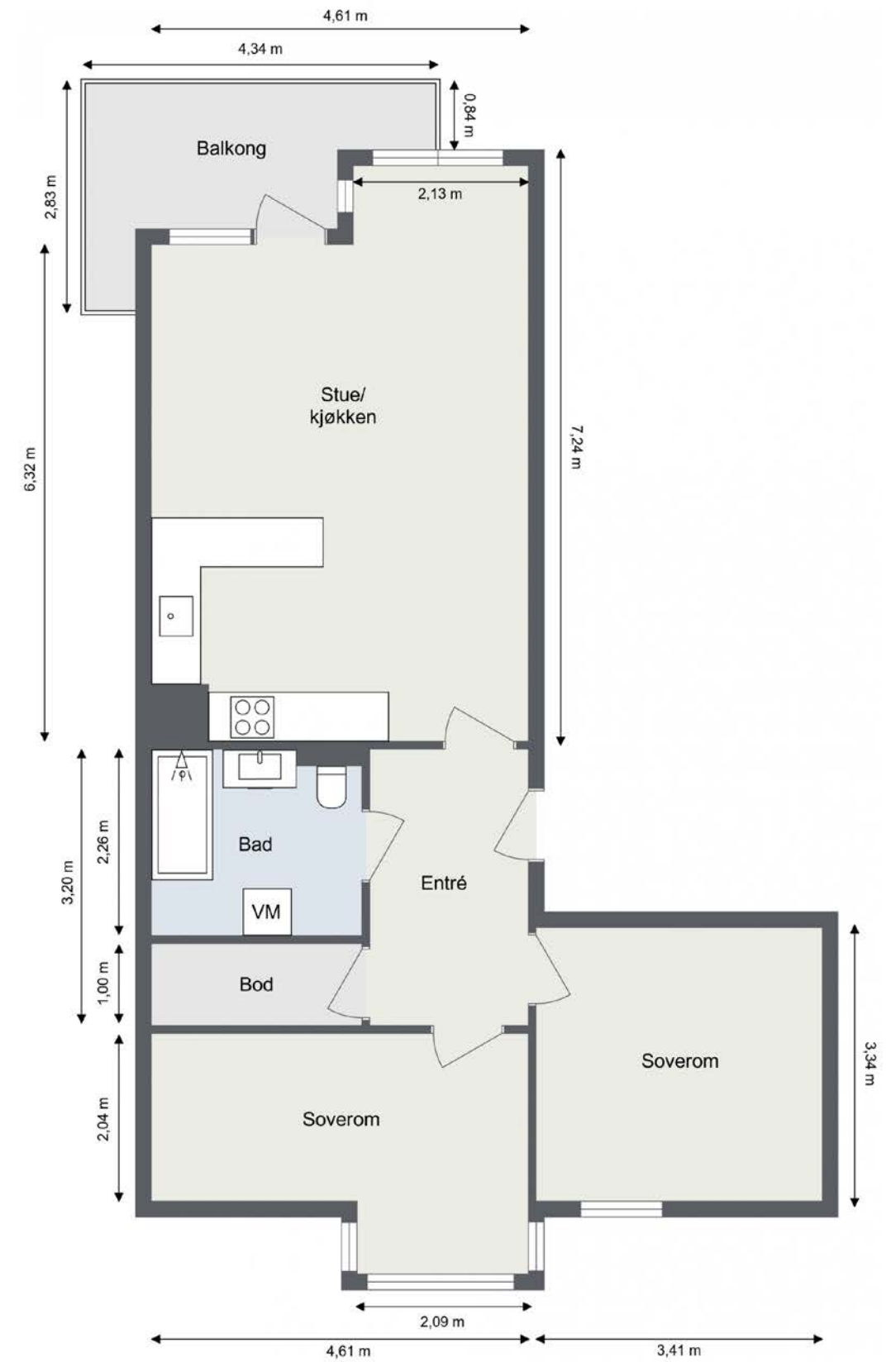






# Plantegning

Tyder



FALBES GATE 18D

# OM EIENDOMMEN

## Økonomi

### Prisantydning

Kr 7 790 000

### Omkostninger kjøpers beløp

7 790 000,00 (Prisantydning)

2 992,00 (Andel av fellesgjeld)

7 792 992,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

194 800,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

195 890,00 (Omkostninger totalt)

7 988 882,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Boligkjøperforsikring: kr 13 500,-

Totalpris inkl. valgfri boligkjøperforsikring: kr 8 002 382,-

### Eierskiftegebyr

Kr 6570

### Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 988 882

### Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 884,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer fyring, varmtvann, internett, trappevask, drift og vedlikehold av fellesarealer, heiser, strøm fellesarealer/boder, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar m.m.

Herav fordelt:

- Felleskostnader: kr 3 310,-

- Fjernvarme: kr 1 220,-

- Kabel-tv: kr 354,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet. Se komplett årsmelding med regnskap vedlagt salgsoppgaven for et komplett















gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Chloé Lemvik  
Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF  
chloe.lemvik@emera.no  
Tlf: 406 05 668

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner  
francis.johansson-merrick@emera.no  
Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera No1 AS  
Organisasjonsnummer 934963385  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

05.12.2025

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og

boligkjøperforsikring  
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester  
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

FALBES GATE 18D

# VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Vest

Oppdragsnr.

01250065

Selger 1 navn

Ranjit Kaur

Selger 2 navn

Jacob Risgaard Knudsen

Gateadresse

Falbes gate 18D

Poststed

OSLO

Postnr

0170

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år10

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: RK, JRK

1

Document reference: 01250065

- 2Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseLagt varmekabler og nytt gulv i 2011 (fra tidligere eier)

Arbeid utført avNordbohus Romerike AS
- 2.1Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?☒ Nei ☐ Ja
- 2.2Er arbeidet byggemeldt?☒ Nei ☐ Ja
- 3Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?☒ Nei ☐ Ja
- 4Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

SvarNei
- 5Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseDet har vært noen utfordringer med fukt i kjeller. Har ikke påvirket boden vår
- 6Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseDet har vært utettheter i felles takterrasse. Dette er blitt utbedret i regi av sameie.
- 7Kjenner du til om det er/har vært problemer

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har i regi av sameiet vært gjort en fornyelse av takterrasse. Detaljer kan fås fra styret.

Arbeid utført av

Flere

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ranjit Kaur    | 5f3b907a5615b2c01bf703<br>1dd243ac6b11456f78 | 27.11.2025<br>09:08:16 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jacob Knudsen  | b22d7a093ab35d282629<br>e5930f1de5a57271b5f9 | 25.11.2025<br>16:00:44 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 01250065

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## FALBES GATE 18 D, 0170 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 515 Seksjon: 54  
301 Oslo kommune.  
Eierseksjon

Dato befaring: 24/11/2025  
Utskriftsdato: 27/11/2025  
Oppdragsnummer: 98580  
Referansenr: 12163

  
DANIEL AAS  
da@tyder.no  
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller. Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

### Standard

Leilighet med noe eldre og normal standard.

### Oppgraderinger i leiligheten

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

- 2015: Montert ny kjøkkeninnredning.
- 2011: Montert varmekabler i bad. (Gjort under tidligere eier)

### Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

### Referansenivå

Bygningen er oppført i 1997, og den tids byggeskikk ligger til grunn

Befaring og eiendomsopplysninger

|                      |                                                   |                                                                                                                                        |                         |
|----------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Rapportdata          |                                                   |                                                                                                                                        |                         |
| Kunde:               | Jacob Singh Risgaard Knudsen & Ranjit Kaur        |                                                                                                                                        |                         |
| Takstmenn:           | Daniel Aas                                        |                                                                                                                                        |                         |
| Befaring/tilstede:   | Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Daniel Aas |                                                                                                                                        |                         |
| Eiendomsopplysninger |                                                   |                                                                                                                                        |                         |
| Eiend.betegnelse:    | Eierseksjon                                       |                                                                                                                                        |                         |
| Matrikkeldata        |                                                   |                                                                                                                                        |                         |
| Matrikkel:           | Kommune: 301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 515 Seksjon: 54   |                                                                                                                                        |                         |
| Eiet/festet:         | Eiet                                              |                                                                                                                                        |                         |
| Areal:               | 1649.5 m²                                         |                                                                                                                                        |                         |
| Eierbrøk seksjon:    | 70 / 9014                                         |                                                                                                                                        |                         |
| Hjemmelshaver:       | Jacob Singh Risgaard Knudsen & Ranjit Kaur        |                                                                                                                                        |                         |
| Adresse:             | Falbes gate 18 D, 0170 Oslo                       |                                                                                                                                        |                         |
| Kilder og vedlegg    |                                                   |                                                                                                                                        |                         |
| Dokument/kilde:      | Dato:                                             | Kommentar:                                                                                                                             | Status: Sider: Vedlagt: |
| Eier                 | 24/11/2025                                        | Opplysninger gitt av eier per telefon.                                                                                                 |                         |
| Egenerklæring        | 27/11/2025                                        | Eiers egenerklæring er mottatt.                                                                                                        |                         |
| Ambita infoland      | 20/11/2025                                        | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. |                         |

Bygninger på eiendommen

Leilighet

|                     |      |  |  |  |
|---------------------|------|--|--|--|
| Bygningsdata        |      |  |  |  |
| Byggeår             | 1997 |  |  |  |
| Arealer NS3940:2012 |      |  |  |  |





Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,43 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluket er plassert under badekaret og er derfor kun minimalt besiktiget. Ventilen som gir tilgang til sluket er fuget igjen.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert en sprekt flis på vegg ved dør. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2





























Sak 1

**Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**  
Ali Sheikh Munir er valgt.

Sak 2

**Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**  
Som protokollfører ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble (navn) foreslått.

Sak 3

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- Vedlegg**
- 1. Styrets arbeid og sameiets drift 2024-2025 - F 18.pdf
  - 2. kommentarer til regnskapet 7042.pdf
  - 3. EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18.pdf
  - 4. 7042 Eiers.Sameiet Falbes Gate 18.pdf

Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

**Forslag til vedtak**  
Styrets godtgjørelse settes til 400 000

S





Styret minner om at parkering av biler og liknende i indre gård eller i garasjen utenfor egen parkeringsplass bare er tillatt eller særskilt tillatelse fra styret eller i forbindelse med transport ved flytting, levering eller bortkjøring av større gjenstander, arbeid som medfører levering eller fjerning av slike gjenstander, og liknende.

#### Kabel-TV og bredbånd

Sameiet har avtale med Telia om levering av kabel-TV og bredbånd. Den nye avtalen fra 2022 gjør at den enkelte i større grad kan bestemme hva man ønsker av TV og internett i grunnpakka si. De som ønsker det, kan inngå avtale med Telia om levering av raskere bredbånd enn det som ligger i grunnpakka, og andre tjenester Telia tilbyr. Avtalen løper til 2026.

De enkelte beboerne kan også inngå avtale med Lynet om å få installert fiber til sin seksjon. Alle står fritt til å inngå en slik avtale, og den enkelte betaler selv for dette.

#### Dugnad

Den årlige dugnaden ble i 2025 gjennomført 21. mai. Ny dugnad vil bli gjennomført i 2026.

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser sameietslikviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

#### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr – 372 732.

#### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.









Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 20. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 7042 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

















