Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Gøteborggata 7 B
0566 OSLO
Gnr./Bnr.: 227/179
Seksjonsnr. : 32
Oslo kommune

Areal

Selveierleilighet.
Bruksareal: 47 m² (BRA-i: 42 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 47 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Tom Ivar Stensen

Mobil: 95368338

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.01.2026
Referansenummer	15078261
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0002
Hjemmelshaver/selger	Hans Øvergaard/Inger B K G Øvergaard
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Hans Øvergaard/Inger B K G Øvergaard.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-8 °C
Rapportdato	22.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gøteborggata 7 B
Postnummer/sted	0566 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/179
Seksjonsnr.	32
Tomt	Eiet tomt: 427 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet.	1892		

Byggemåte

Selveierleilighet i Eierseksjonssameie Gøteborggata 7, beliggende i bydel Grünerløkka, i Oslo kommune. Sameiet består av 20 seksjoner og har felles tomt. Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, plenarealer, sittegrupper, trær og prydbusker.

Boligbygg over 3 etasjer, samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av naturstein. Bærende vegger av murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger består av pussede flater. Taket er av typen saltak i trekonstruksjoner (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer fra 2015 med karmer av tre og to-lags glass. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Elektrisk gulvvarme på bad.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Leiligheten har callinganlegg.

Leiligheten består av: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer to kjellerboder.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Vannrør	8	
Kjøkken		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetsmåling	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	42			42	
	Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.				
Kjeller		5		5	
		To boder.			
SUM	42	5		47	
	Total bruksareal: 47 m²				

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på 2 og 3 m2 (BRA-e).

Leiligheten inneholder 42 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 1998, verifisert via sluk. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speilskap over servant. Lysarmatur med stikkontakt over speilskap. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning		
TG i	Fallforhold (gulv)		Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Overflater vegger		Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Overflater gulv		Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er riss/sprekker i gulvfliser ved dusj. Ukjent årsak. Skade bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Vannrør		Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner		På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater med malt strietapet. Himling av malt flate. Innredning fra ca. år 2000, ifølge selgers opplysning. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning under overskap. Frittstående kjøleskap og stekeovn. Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
TG i	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales etablert.
TG 2	Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av alder/slitasje med stedvise misfarginger, hull etter tidligere vegghengte gjenstander. Videre registreres rennemerker ved vindu er av ukjent årsak. Oppfølging med jevnlig mellomrom anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i beleggets overflatemateriale. Vurdert å være av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malt strietapet og malt teglstein. Himlingsflater av malte flater. Profilerte innerdører. Innerdører med glassfelt mot stue fra gang. Garderobeskap på soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Ventilasjon	
TG 2	Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av slitasje med stedvise hull og merker etter tidligere vegghengte gjenstander, eksempelvis på soverom. Arbeider med overflatebehandling kan vurderes.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Videre registreres stedvise sprekker mellom gulvbord. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører/karmer har slitasje med stedvise hakk og merker. Videre mangler stedvis propper til skruehull i karmer. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré/gang og stue.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det registreres noe målbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til 5 mm i entré/gang og 17 mm i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet. Leiligheten har ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk i bad og periodisk mekanisk avtrekk i kjøkken.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Hovedstoppekran	
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i felles trappegang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det er levert samsvarserklæring på kun utbedring av sikringsskap og det mangler dermed samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at forholdet tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2015).

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Vinduer - Dører

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Leiligheten har brannslukker.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Leiligheten har røykvarsler.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I soverom og gang er takhøyden målt til ca 2,53 meter, i stue er takhøyden målt til 2,62 meter og på bad er takhøyden målt til 2,40 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende utskiftning av gammel hovedsikring hvor festet var knekt/ defekt. Montering av ny hovedsikring og overspenningsvern. Utskiftning av gamle elementautomater med nyenjordfeilautomater, datert 01.06.2022.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 17.06.2022 , arbeidene gjelder Utskifting av hovedsikring og montering av overspenningsvern. Utskifting av sikringer til nye jordfeilautomater.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 05.01.2022.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 07.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

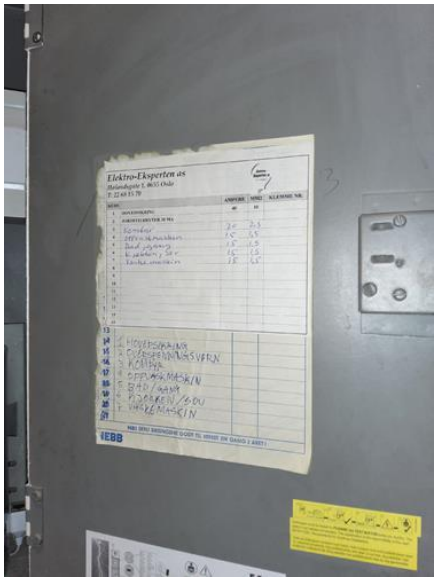
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklæring

Gøteborggata 7 B, 0566 OSLO

07 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gøteborggata 7 B	Gøteborggata 7 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

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.

Dattera vår bodde her i noen år først. Deretter har den vært leid ut i noen år før vi flyttet inn sjøl 16.feb2025. Vi kommer til å bo her til salg er gjennomført i mars 2026.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Agria Dyreforsikring Nuf-1A

Informasjon om selger

Selger

Øvergaard, Hans

Selger

Øvergaard, Inger Borghild

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet toalett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke selskap, mottatt faktura

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 **I din leilighet, 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**

2011

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet vinduer i regi av sameie

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Regi av sameie

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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten?**

☐ 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 36216742

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Øvergaard, Hans	**2026-01-07**

Identification

bankID Øvergaard, Hans

Name	Date
Øvergaard, Inger Borghild Kristina Gotland	**2026-01-07**

Identification

bankID Øvergaard, Inger Borghild Kristina Gotland

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Øvergaard, Hans	07/01-2026	BANKID
Øvergaard, Inger Borghild	17:00:11	BANKID
Kristina Gotland	07/01-2026	
	17:03:15	

Gøteborggata 7A

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Sofienberg Linje 17	5 min 0.4 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 2 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	11 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

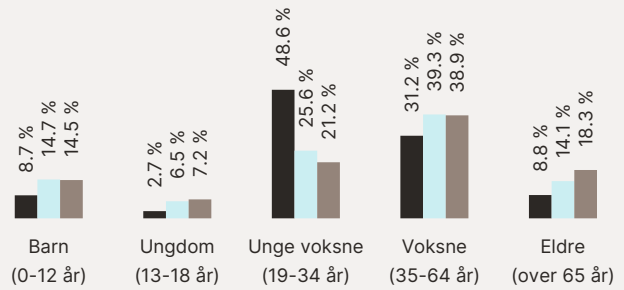
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiaparken/Sofienbergpar...	2 019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Rodeløkka	2 min
Kiwi Københavngata	4 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

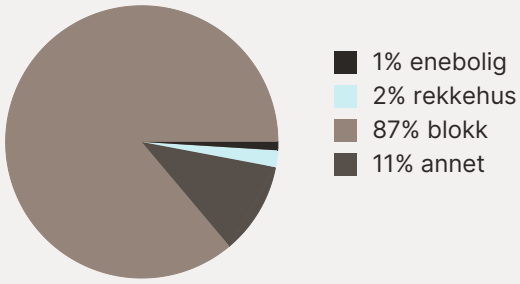
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sofienbergparken balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Fresh Fitness - Carl Berner	7 min
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min

Boligmasse



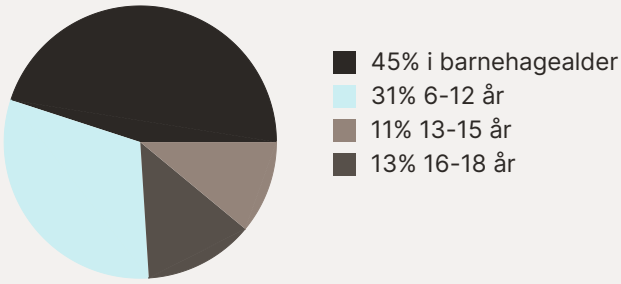
«Utmerket beliggenhet, med godt kollektivtilbud og rekreasjonsområder (museer, parker, uteliv og restauranter).»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

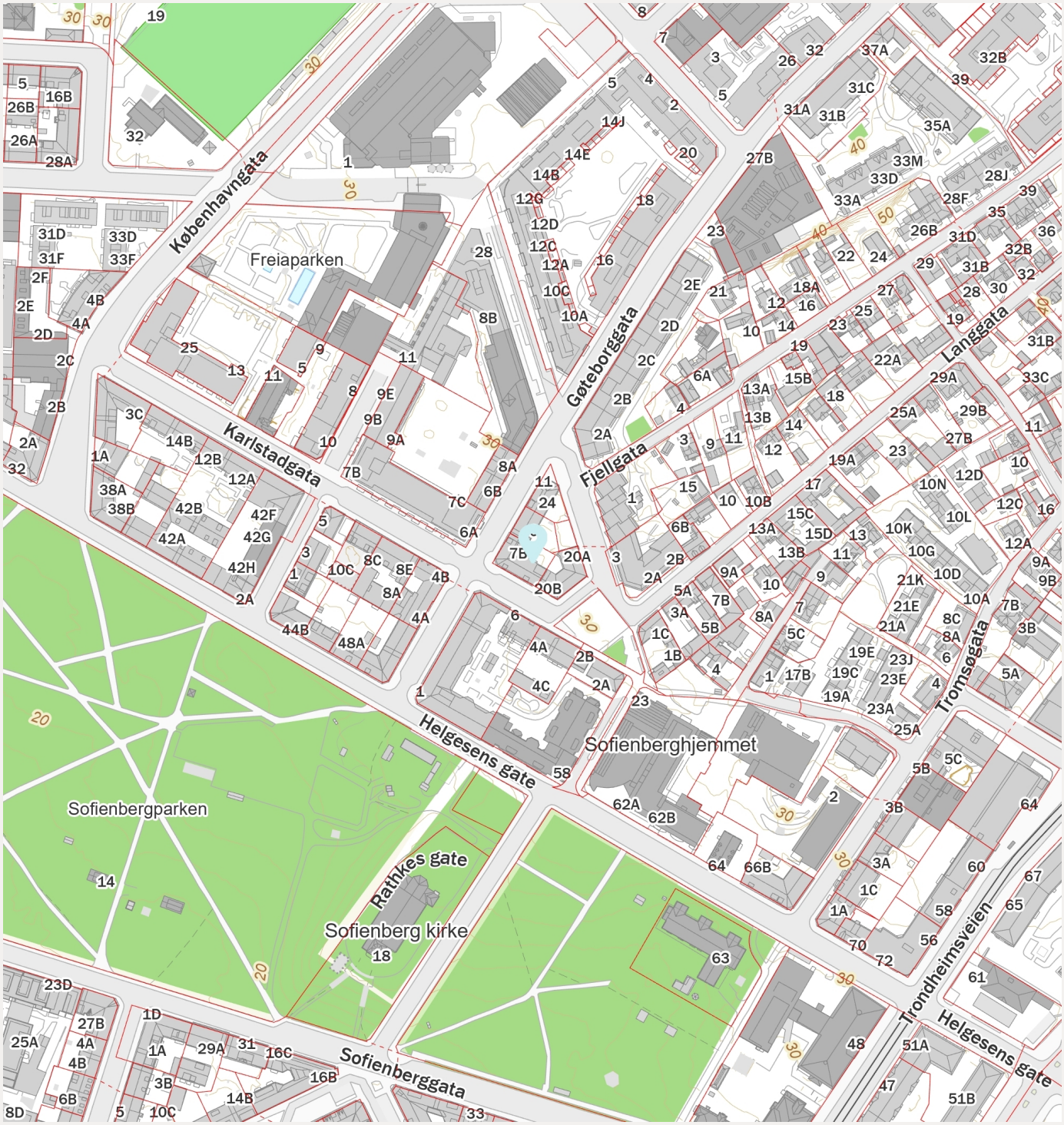


Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

BURKELAND, LÅNG & CO

ADVOKATFELLESSKAP MNA

I kontorfellesskap:
Advokat Torstein Burkeland (H)
tb@blco.no
Advokat Espen Lång
el@blco.no
Advokat Kirsti Haltbrekken Burkeland
khb@blco.no
Advokat Pernille Unhjem
pu@blco.no

Schala & Partners Sagene (org. nr. 914 983 401

Att.: Anette Borvik

E-post: ab@schalapartners.no

Oslo, 12. januar 2026

Deres referanse: 19260002

Eierseksjonssameiet Gøteborggata 7
Gnr. 227 bnr. 179 seksjon nr. 32 i Oslo (0301)
Selgere: Hans og Inger KG Øvergaard.

Viser til deres brev i e-post av 08.01.26.

Advokatfirmaet Røer ANS er forretningsfører for Eierseksjonssameiet Gøteborggata 7.

Eiendommen er eiet.

Felleskostnader er kr 4.343,- pr. måned.

Felles lån – total restgjeld:
DNB 1213.29.20654 kr 76.736 (saldo pr. august 2025)
DNB 1636.96.64488 kr 200.000,- (saldo pr. august 2025)

Likningstallene for seksjon nr. 31 utgjør pr. 31.12.2024:

Andel formue:	kr	13.174,-
Andel gjeld:	kr	13.824,-
Andel inntekter:	kr	646,-
Andel rentekostnader:	kr	424,-

Oversender gjeldende vedtekter, årsregnskap 2024, årsberetning 2024, budsjett 2025, protokoll fra årsmøtet 07.04.25.

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 52162904 .

Vårt gebyr for megleropplysninger utgjør kr 5.454 inkl. mva

Faktura for eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva.

Dersom det trengs ytterligere opplysninger ta kontakt med:

Styrets leder: Torstein Burkeland, tb@blco.no

Med vennlig hilsen
for advokatfirmaet Røer ANS

<*Signert digitalt*>

Kirsti Haltbrekken Burkeland
Advokat

Vedlegg

EIERSEKSJONSSAMEIET GØTEBORGGT. 7

Forretningsfører: **Advokatfirmaet Røer Ans**
v/Advokat Torstein Burkeland
Frognerveien 10, Oslo
Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo
Sentralbord: **21 51 20 50.**
E-postadresse: **tb@blco.no**

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Oslo, den 25. mars 2025

Til sameierne i Eierseksjonssameiet Gøteborggt. 7

Herved innkalles til ordinært årsmøte:

Mandag 7. april 2025 kl. 20:00

i Frognerveien 10 (Frogner Atrium) 2. etasje i lokalene til Burkeland, Lång & Co Advokatfellesskap

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning 2024.
3. Revidert årsregnskap for 2024.
4. Budsjett for 2025.
5. Sak fra styret, særskilt honorar, jf. vedlegg.
6. Sak om tvangssalg.
7. Revisjon.
8. Valg.

Som bilag følger:
1. Styrets årsberetning 2024.
2. Revidert regnskap 2024
3. Budsjett 2025
4. Vedlegg til punkt 5.
5. Revisjonsberetning (ettersendes)

Med vennlig hilsen

Eierseksjonssameiet Gøteborggt. 7
for styret

<Digitalt signert>

Torstein Burkeland
styreleder

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv:

Alle sameiere har anledning til å delta på årsmøtet med forslag, tale- og stemmerett.

I det tilfellet du ikke har anledning til å delta, kan du gi en annen fullmakt til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngått skriftlig før årsmøtet starter. Den skal enten sendes til tb@blco.no før årsmøtet igangsettes eller leveres ved registreringen på årsmøtet.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

……

Årsmøte i Eierseksjonssameiet Gøteborggt. 7 mandag 7. april 2025 kl. 20:00

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____

Fullmakten innebærer å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet.

Sted:_____

Dato:_____

Eiers navn:_____

Eiers signatur:_____

EIERSEKSJONSSAMEIET GØTEBORGGT. 7

Styrets årsberetning for driftsåret 2024

1. Tillitsvalgte:

Fra forrige ordinære sameiermøte torsdag 2. mai 2024 i Eierseksjonssameiet Gøteborggt. 7 ble følgende tillitsvalgte valgt:

Styreleder: Torstein Burkeland
Styremedlem: Alf-Einar Strømsnes
Styremedlem: Eirik Spillum
Varamedlem: Ingunn Gotland Øvergaard

2. Forretningsfører:

Advokatfirmaet Røer ANS.

Revisor er Moore DA, Oslo.

3. Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 20 eierseksjoner, hvorav samtlige er boligseksjoner. Sameiet ligger i Oslo kommune og har gnr. 227 bnr. 179 (kommunenummer: 0301).

Eierseksjonssameiet har ingen ansatte og reglene vedrørende likestilling, arbeidsmiljø og sykefravær kommer således ikke til anvendelse. Det ytre miljøet forurenses ikke ved sameiets drift.

4. Vaktmestertjenesten:

Det er ingen avtaler om vaktmestertjeneste. Håndverkstjenester «kjøpes inn» ved behov. I tillegg gjøres mye på dugnad, især av to av styremedlemmene.

5. Forsikring:

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret hos Gjensidige. Polisenummer 52162904.

Fullverdiforsikringen vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at

forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, for eksempel ved rehabilitering og/eller påbygging.

6. HMS:

Eierseksjonssameiet vurderer å ha tilstrekkelig internkontrollsystemer blant annet med oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter, kontroll med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr, samt snørydding mv.

Det foretas jevnlige inspeksjoner av fellesarealer og bygningsmassen.

7. Kabel-tv/internett:

Telia er leverandør av fellestjeneste for Sameiet.

8. Styrets arbeid i 2024:

Styret har i denne perioden avholdt svært mange formelle og uformelle styremøter. På grunn av brannskaden i gården har dette året omfattet en betydelig arbeidsmengde på styret. Herunder nevnes svært mange byggemøter, omfattende kontakt med forsikringsselskapet og entreprenør. Likeledes har det vært avholdt et stort antall befaringer og besiktigelser.

Likeledes har den aktuelle perioden omfattet en helt unormal høy arbeidsmengde for styret mht. kontakt med seksjonseierne, leietagere og andre interessenter i forbindelse med utbedringene av brannskadene.

En slik prosess som Eierseksjonssameiet har også medført et stort behov for oppfølging av ulike tema som har dukket opp.

I praksis har styret hatt nærmest kontinuerlig kontakt gjennom hele perioden.

Normalt har styret som målsetting å avholde formelle styremøter ca. hver 6. – 8. uke.

Styret har betydelig fokus på kostnadskontroll. Det erkjennes at kostnaden til sameiet har økt betraktelig. Herunder nevnes særskilt økningene i offentlige avgifter. Styret følger opp dette og forsøker å holde kostnadene så lave som mulige.

Videre har styret opprettholdt det videre arbeidet med forbedring av sameiets HMS-arbeid og øvrig etterlevelse av gjeldende regelverk.

Likeledes har styret i år hatt prosjekter mht. å forbedre vanntrykket i gården, det har vært enkelte vannlekkasjer, det har vært søkt å finne bedre løsninger for porten inn til gården m.v.

Styret holder videre løpende kontakt med forretningsfører. I fellesskap mener vi å ha meget god kontroll på sameiets økonomi.

EIERSEKSJONSSAMEIET GØTEBORGGT. 7

9. Regnskapet for 2024:

Det vises til det vedlagte regnskapet. Vi mener dette gir et korrekt bilde av gjeldende, økonomisk tilstand for sameiet.

10. Felleskostnader:

Styret har betydelig fokus på en effektiv kostnadskontroll. Hensett den betydelige prisstigningen på kostnadene til sameiet er det en løpende vurdering av om felleskostnadene bør økes noe.

Oslo,

<Signert digitalt>
……..
Torstein Burkeland, styreleder/forretningsfører

<Signert digitalt>
……..
Alf-Einar Stømsnes, styremedlem

<Signert digitalt>
……..
Eirik Spillum, styremedlem

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Gøteborggt 7

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter			
Fakturerte fellesutgifter		935 784	870 784
Sum driftsinntekter		**935 784**	**870 784**
Driftskostnader			
Kabel-TV		86 402	86 152
Kommunale avgifter		260 396	209 236
Forsikringer		131 772	107 447
Styrehonorar inkl arbeidsgiveravgift	1	86 716	78 739
Honorarer	1	46 068	88 456
Strøm		91 665	161 473
Renhold		27 532	29 423
Reparasjon og vedlikehold	2	146 334	166 941
Andre driftskostnader	3	22 554	35 471
Sum driftskostnader		**899 438**	**963 338**
Driftsresultat		**36 346**	**-92 554**
Finansinntekter		13 029	0
Finanskostnader	4	8 786	6 428
Sum netto finansposter		**4 243**	**-6 428**
Årsresultat		**40 588**	**-98 982**
Overført annen egenkapital		40 588	-98 982
Sum disponert		**40 588**	**-98 982**

Balanse

Eierseksjonssameiet Gøteborggt 7

EIENDELER	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Ikke betalte fellesutgifter	5	66 400	33 174
Forskuddsbetalte kostnader		110 541	108 713
Bankinnskudd		88 849	3 556
Sum omløpsmidler		**265 790**	**145 443**
Sum eiendeler		**265 790**	**145 443**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	7	-13 716	-54 304
Sum opptjent egenkapital		**-13 716**	**-54 304**
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	79 843	83 960
Sum langsiktig gjeld		**79 843**	**83 960**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		162 972	0
Forskuddsbetalte fellesutgifter	5	27 475	22 232
Skyldige offentlige avgifter		0	9 729
Annen kortsiktig gjeld		9 216	83 826
Sum kortsiktig gjeld		**199 663**	**115 787**
Sum gjeld		**279 506**	**199 747**
Sum egenkapital og gjeld		**265 790**	**145 443**

Oslo, xx.xx.2025

Torstein Burkeland
Styreleder

Alf Einar Strømsnes
Styremedlem

Eirik Spillum
Styremedlem

Eierseksjonssameiet Gøteborggt 7

Noter til årsregnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak for å gi en rettvisende oversikt over sameiets drift og stilling.

Klassifisering og verdsettelse
Omløpsmidler og kortsiktig gjelder omfatter poster som forfaller innen ett år etter regnskapsårets utgang.

Note 1	**Honorarer**	**2024**	**2023**
	Styrehonorar	76 000	69 000
	Arbeidsgiveravgift	10 716	9 739
	Sum styrehonorar	**86 716**	**78 739**
	Øvrige honorarer		
	Revisor - revisjon	30 688	19 125
	Revisor - andre tjenester	0	4 125
	Forretningsførsel og regnskap	68 000	59 956
	Andre konsulenthonorarer	26 109	5 250
	Tilbakeført avsatt styrehonorar tidligere år	-78 729	0
	Sum eksterne honorarer	**46 068**	**88 456**

Note 2	**Reparasjon og vedlikehold**	**2024**	**2023**
	Rehabilitering av sokkel	0	156 015
	Rep. av låssylindere	0	10 926
	Rep. og vedlikehold bygning	104 371	0
	Rep. og vedlikehold VVS	31 913	0
	Rep. og vedlikehold EL, uteareal mv	10 049	0
	Sum reparasjon og vedlikehold	**146 334**	**166 941**

Note 3	**Andre driftskostnader**	**2024**	**2023**
	Kopiering og porto	0	4 762
	Kontroll av brannalarmanleggg	0	6 498
	Containerleie	7 333	12 069
	Tilleggs-/miljøgebyr Oslo kommune	5 000	1 000
	Bankomkostninger	3 583	2 220
	Andre driftskostnader	6 638	8 922
	Sum andre driftskostnader	**22 554**	**35 471**

Note 4	Langsiktig gjeld	2024	2023
	Lån 1213.29.20654		
	Restlån pr 01.01.	83 960	88 061
	Nedbetalt i år	-4 117	-4 101
	Restlån pr 31.12.	**79 843**	**83 960**

Ved utgangen av året var renten på 8,7 %. Lånet tilbakebetales over 20 år.

Sameiet hadde pr 31.12. gjeld på kr 79 843 til kredittinstitusjoner, hvorav kr 51 684 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 5	Mellomværende med sameiere	2024	2023
	Restanser på sameiere	66 400	33 174
	Forskuddsbetalte fellesutgifter	-27 475	-22 232
	Sum mellomværende med sameiere	**38 925**	**10 942**

Note 6	Egenkapital og disponible midler	2024	2023
	Egenkapital		
	Saldo 01.01.	-54 304	44 678
	Årsresultat	40 588	-98 982
	Saldo 31.12.	**-13 716**	**-54 304**
	Disponible midler		
	Disponible midler pr 01.01.	29 656	132 739
	Årets resultat	40 588	-98 982
	Endring langsiktige lån	-4 117	-4 101
	Disponible midler pr 31.12.	**66 128**	**29 656**
	Spesifikasjon av disponible midler		
	Fordringer	176 941	141 887
	Bankinnskudd	88 849	3 556
	Kortsiktig gjeld	-199 663	-115 787
	Sum disponible midler	**66 128**	**29 656**

Sameiets egenkapital er tapt. Det vil i årene framover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets gjeld, samt gjenvinne egenkapitalen gjennom fellesutgiftene. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

EIERSEKSJONSSAMEIET GØTEBORGGATA 7

BUDSJETT	**BUDSJETT 2025**	**BUDSJETT 2024**	**REGNSKAP 2024**
INNTEKTER			
ANDEL FELLESKOSTNADER	991931	934 704	935 784
SUM FELLESKOSTNADER	**991 931**	**934 704**	**935 784**
FINANSINNTEKT	13 029	0	13 029
SUM INNTEKTER	**1 004 960**	**934 704**	**948 813**
UTGIFTER			
FASTE KOSTNADER			
FORSIKRING	141 000	115 000	131 772
OSLO KOMMUNE, AVGIFTER	310 000	251 083	260 396
KABEL-TV/BREDBÅND	87 000	0	86 402
STRØM	92 000	161 673	91 665
SUM	**630 000**	**527 756**	**570 235**
ADMINISTRASJON			
FORRETNINGSFØRSEL INKL. MVA.	61 440	60 000	60 000
ETABLERINGSGEBYR	0	8 000	8 000
REVISJON	18 750	11 000	30 688
ANDRE HONORARER	0	0	26 109
ARBEIDSGIVERAVGIFT	11 000	9 739	10 716
TILBAKEFØRT AVSATT STYREHONORAF	0	0	-78 729
STYREHONORAR	82 000	76 000	76 000
SUM	**173 190**	**164 739**	**132 784**
VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER			
RENHOLD	30 000	29 423	27 532
VEDLIKEHOLD	130 000	100 000	146 334
DIVERSE DRIFTSKOSTNADER	12 000	121 623	18 971
BANKGEBYR	4 200	0	3 583
RENTER	23 600	6 428	8 786
SUM	**199 800**	**257 474**	**205 206**
SUM UTGIFTER	**1 002 990**	**949 969**	**908 225**
Overskudd+ / Underskudd -	**1 970**	**-15 265**	**40 588**

Oslo, 25.03.2025

Torstein Burkeland
Styreleder

Alf Einar Strømsnes
Styremedlem

Eirik Spillum
Styremedlem

Til årsmøte har styret en særskilt sak. Denne har vært varslet både på det ekstraordinære årsmøtet og det ordinære årsmøtet i 2024:

Det hitsettes fra årsberetningen:

Styret har i denne perioden avholdt svært mange formelle og uformelle styremøter. På grunn av brannskaden i gården har dette året omfattet en betydelig arbeidsmengde på styret. Herunder nevnes svært mange byggemøter, omfattende kontakt med forsikringsselskapet og entreprenør. Likeledes har det vært avholdt et stort antall befaringer og besiktigelser.

Likeledes har den aktuelle perioden omfattet en helt unormal høy arbeidsmengde for styret mht. kontakt med seksjonseierne, leietagere og andre interessenter i forbindelse med utbedringene av brannskadene.

Styremedlemmene har, i stedet for å leie inn eksterne, tatt denne oppfølgingen selv. Årsaken er kunnskap om gården og for å spare Sameiet for unødvendige kostnader.

Som meddelt tidligere er disse oppgavene langt utenfor det ordinære styrearbeidet i gården. Dette må således tilleggshonoreres.

Forslag til vedtak:
For merarbeidet med oppfølgingen av brannskadene mottar styret et engang tilleggshonorar på kr. 85.000,- + arbeidsgiveravgift m.v. Selve fordelingen foretas internt i styret. Dette dekker arbeidene i 2024 / 2025.

EIERSEKSJONSSAMEIET GØTEBORGGT. 7

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Tid: Mandag 07.04.2025

Sted: Burkeland, Lång & Co

BankID Signing
Nikolai Bjørnebye
2025-04-13

BankID Signing
Lars Heknebye
2025-04-22

Den 7. april 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Gøteborggt. 7.

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering:
Torstein Burkeland ble valgt til møteleder.
Kirsti Haltbrekken Burkeland (forretningsfører) ble valgt til protokollfører.
Nikolai Bjørnebye og Lars Hekneby ble valgt til protokollvitner.
Det ble foretatt registrering. I alt ble det registrert 6 stemmer.

Det ble enstemmig vedtatt at møtet var lovlig innkalt.

2. Styrets årsberetning 2024:
Den ble gjennomgått og tatt til etterretning av årsmøtet.

3. Revidert årsregnskap for 2024:
Dette ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

4. Budsjett for 2025:
Budsjettet ble gjennomgått og enstemmig vedtatt. I henhold til det vedtatte budsjettet utbetales styrehonoraret på kr 82.000,- til styret.

5. Sak fra styret, særskilt honorar:
Engangs tilleggshonorar til styret på kr 85.000, - ble enstemmig vedtatt.

6. Sak om tvangssalg:
Av 6 stemmeberettigede stemte fem for å gi fullmakt til styret å fortsette arbeidet og en stemte imot at styret skulle avslutte arbeidet. Flertallet stemte for at styret skulle fortsette arbeidet med tvangssalg.

7. Revisjon:
Styret foreslår at revisjon gjøres internt.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

8. Valg:

Følgende ble valgt:

Torstein Burkeland (styreleder) valgt for to år.
Alf-Einar Strømsnes (styremedlem) valgt for to år.
Eirik Spillum (styremedlem) valgt for to år.
Hans Øvergaard (varamedlem) valgt for ett år.

BankID Signing
Nikolai Bjørnebye
2025-04-13

BankID Signing
Lars Heknebye
2025-04-22

****

Mer forelå ikke til behandling.

---------- ----------

Nikolai Bjørnebye Lars Hekneby

Vedlegg: Innkalling
Budsjett 2025
Revisjonsberetning

BankID Signing
Nikolai Bjørnebye
2025-04-13

BankID Signing
Lars Heknebye
2025-04-22

EIERSEKSJONSSAMEIET GØTEBORGGT. 7

Forretningsfører: **Advokatfirmaet Røer Ans**
v/Advokat Torstein Burkeland
Frognerveien 10, Oslo
Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo
Sentralbord: **21 51 20 50.**
E-postadresse: **tb@blco.no**

Innkalling til årsmøte

BankID Signing
Nikolai Bjørnebye
2025-04-13

BankID Signing
Lars Heknebye
2025-04-22

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Oslo, den 25. mars 2025

Til sameierne i Eierseksjonssameiet Gøteborggt. 7

Herved innkalles til ordinært årsmøte:

Mandag 7. april 2025 kl. 20:00

i Frognerveien 10 (Frogner Atrium) 2. etasje i lokalene til Burkeland, Lång & Co Advokatfellesskap

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning 2024.
3. Revidert årsregnskap for 2024.
4. Budsjett for 2025.
5. Sak fra styret, særskilt honorar, jf. vedlegg.
6. Sak om tvangssalg.
7. Revisjon.
8. Valg.

Som bilag følger:
1. Styrets årsberetning 2024.
2. Revidert regnskap 2024
3. Budsjett 2025
4. Vedlegg til punkt 5.
5. Revisjonsberetning (ettersendes)

Med vennlig hilsen

Eierseksjonssameiet Gøteborggt. 7
for styret

<Digitalt signert>

Torstein Burkeland
styreleder

BankID Signing
Nikolai Bjørnebye
2025-04-13

BankID Signing
Lars Heknebye
2025-04-22

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv:

Alle sameiere har anledning til å delta på årsmøtet med forslag, tale- og stemmerett.

I det tilfellet du ikke har anledning til å delta, kan du gi en annen fullmakt til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngått skriftlig før årsmøtet starter. Den skal enten sendes til tb@blco.no før årsmøtet igangsettes eller leveres ved registreringen på årsmøtet.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

……

Årsmøte i Eierseksjonssameiet Gøteborggt. 7 mandag 7. april 2025 kl. 20:00

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____

Fullmakten innebærer å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet.

Sted:_____

Dato:_____

Eiers navn:_____

Eiers signatur:_____

BankID Signing
Nikolai Bjørnebye
2025-04-13

BankID Signing
Lars Heknebye
2025-04-22

BankID Signing
Nikolai Bjørnebye
2025-04-13

EIERSEKSJONSSAMEIET GØTEBORGGATA 7

BUDSJETT	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2024	REGNSKAP 2024
INNTEKTER			
ANDEL FELLESKOSTNADER	991931	934 704	935 784
SUM FELLESKOSTNADER	**991 931**	**934 704**	**935 784**
FINANSINNTEKT	13 029	0	13 029
SUM INNTEKTER	**1 004 960**	**934 704**	**948 813**
UTGIFTER			
FASTE KOSTNADER			
FORSIKRING	141 000	115 000	131 772
OSLO KOMMUNE, AVGIFTER	310 000	251 083	260 396
KABEL-TV/BREDBÅND	87 000	0	86 402
STRØM	92 000	161 673	91 665
SUM	**630 000**	**527 756**	**570 235**
ADMINISTRASJON			
FORRETNINGSFØRSEL INKL. MVA.	61 440	60 000	60 000
ETABLERINGSGEBYR	0	8 000	8 000
REVISJON	18 750	11 000	30 688
ANDRE HONORARER	0	0	26 109
ARBEIDSGIVERAVGIFT	11 000	9 739	10 716
TILBAKEFØRT AVSATT STYREHONORAF	0	0	-78 729
STYREHONORAR	82 000	76 000	76 000
EENGANGSVEDERLAG STYRET	85 000		
SUM	**258 190**	**164 739**	**132 784**
VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER			
RENHOLD	30 000	29 423	27 532
VEDLIKEHOLD	130 000	100 000	146 334
DIVERSE DRIFTSKOSTNADER	12 000	121 623	18 971
BANKGEBYR	4 200	0	3 583
RENTER	23 600	6 428	8 786
SUM	**199 800**	**257 474**	**205 206**
SUM UTGIFTER	**1 087 990**	**949 969**	**908 225**
Overskudd+ / Underskudd -	**-83 030**	**-15 265**	**40 588**

BankID Signing
Lars Heknebye
2025-04-22

Oslo, 25.03.2025

Torstein Burkeland
Styreleder

Alf Einar Strømsnes
Styremedlem

Eirik Spillum
Styremedlem

BankID Signing
Eirik Spillum
2025-04-08

BankID Signing
Torstein Burkeland
2025-04-09

BankID Signing
Alf-Einar Strømsnes
2025-04-10

Moore AS
Tullins gate 2
N-0166 Oslo
T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 823 389 272 MVA
www.moore-norway.no

Til årsmøtet i

Eierseksjonssameiet Gøteborggt 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Gøteborggt 7 som viser et overskudd på kr 40 588. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, hverken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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, hverken 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.

BankID Signing
Nikolai Bjørnebye
2025-04-13

BankID Signing
Lars Heknebye
2025-04-22

Medlemmer av Den norske Revisorforening.
Registrert i Foretaksregisteret.
An independent member firm of Moore Global Network Limited.
Member firms in principal cities throughout the world.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskaps-estimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjon-ene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 26. mars 2025
MOORE AS

Bjørn M. Nausthеller
Statsautorisert revisor

BankID Signing
Nikolai Bjørnebye
2025-04-13

BankID Signing
Lars Heknebye
2025-04-22

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET GØTEBORGGT: 7.

Vedtatt i sameiermøte 15.12.1998. Endret i årsmøte 10.04.2019

§ 1. Navn, forretningskontor og formål.

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Gøtreborggt. 7. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiets har til formål å ivareta seksjonseierenes fellesinteresser i i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 227, bnr. 179 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett.

Sameiet er organisert med årsmøte og styre.

Sameiet består av 20 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 15.09.2000.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en sammenhengende og klar avgrenset del av en bygning med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller felleanleggene kan vedtas i samsvar med reglene i eierseksjonslovens § 25. 5. ledsd.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner, jfr. eierseksjonslovens § 23.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved for eksempel støy, lukt e.lign.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre fellesarealer, fellesanlegg, utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, for eksempel endre farge, foreta utskiftning av vindusglass e.lign.

Innvendige endringer i bruksretten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksrett.

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter den enkelte leilighets størrelse i kvadratmeter i forhold til samlet antall kvadratmeter, d.v.s. sameiebrøken slik den fremkommer i seksjoneringsbegjæringen.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter i henhold til lov om forsinkelsesrente, eller tilsvarende fremtidig lov, og purregbyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis. Styret kan beslutte at forskuddsvis betaling er månedlig eller kvartalsvis.

For felles ansvar og forpliktelset hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameierforholdet i samsvar med eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. Vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier skal i samsvar med eierseksjonslovens § 32 holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierens vedlikeholdansvar for innvendig vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning (stoppekran for vann) inn til bruksenheten og for elektriske ledninger til og med bruksenhetens hovedsikring.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt angitt i eierseksjonslovens § 32, annet ledd bokstav i) omfatter kun innsiden av vinduer, verandaer - og ytterdører til bruksenheten. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (for eksempel punkterte) dersom dette er et teknisk og forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseier er forpliktet til å utføre et forsvarligvedlikehold av endringer utført på utvendige fasader og bygningsmessige forandringer så som innglassing, leveg, gjerder o.l. som seksjonseier har montert/bygget på fellesareal. Seksjonseieren er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres bruksenhet og ev. fellesarealer som måtte være forårsaket av

innretningen. Kostnader til de- og remontering av slike installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjon innretningen tilhører. Styret avgjør på saklig grunnlag om remontering skal tillates.

Egenandel eller forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, eller utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt dekkes av seksjonseier.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens § 34.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig vedlike i samsvar med eierseksjonslovens § 33. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles varmtvannsberedere og utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, herunder nødvendig utskifting av slike.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygs inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt skal sameiett erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skade på bruksenheten, jfr. eierseksjonslovens § 35.

§ 5. Vedlikeholdsfond.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvis betaling til dekning av felleskostnader.

§ 6. Registrering av seksjonseiere og leietagere.

Erververe og leietagere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjoner som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktspersons bopeladresse til styret. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 7. Styret og styrets oppgaver.

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og 2 varamedlemmer, som velges for to år av gangen dersom ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges særskilt.

Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarforsikring og rettshjelpforsikring.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret bestemmer fordelingen av styregodtgjørelse vedtatt av årsmøtet.

Forretningsfører kan representere seksjonseierne i samsvar med eierseksjonslovens § 62.

§ 8. Styremøtet.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til sted, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedelemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9. Årsmøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 – del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.'

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlem, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles.

1. Konstituering, herunder godkjenne innkalling, velge møteleder. Velge en seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder, velge en referent og godkjenne dagsorden.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskap for forutgående år og eventuelt godkjenne dette.
4. Styrets forslag til budsjett.
5. Vedta godtgjørelse til styret for foregående år.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen´
7. Valg av styreleder, styremdelemmer, varamedlemmer og valgkomité, når valgperioden er utløpt.
8. Valg av revisor ved behov.

§ 11. Innkalling og møteledelse,

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til seksjonseiere med kjent adresse,

Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal lede av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

§ 12. Årsmøtets vedtak.

I årsmøtet har hver seksjonen en stemme. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Med e unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminneli (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

1. Endring av vedtektene.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tiomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
3. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
4. Salg, kjøp, bortfeste eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter, jfr. eierseksjonsloven § 50.

Alle seksjonseierne må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunjkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

1. Salg eller bortfeste av vesentlige deler av eiendommen.
2. Oppløsning av sameiet.
3. Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
4. Tiltak som går ut over seksjionseiernes bo- eller bruksinteresser uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

13. Habilitet.

Styret,

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinterese i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Årsmøtet.

Ingen kan delta i avstemning om:

1. Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
2. Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet.
3. Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesse.
4. Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Andre ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 14. Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og skikkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap, utarbeides årsberetning og årsoppgjør i samsvar med bestemmelsenr gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15. Forretningsfører.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke kan overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet beslutte at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer ann fem år.

16. Mislighold.

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensreglene.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. neglisjering av pålegg sameier har fått fra styret med hjemmel i eierseksjonsloven, vedtektene, husordensreglene eller vedtak på ordinært/ekstraordinært årsmøte.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighod gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17. Fravikelse.

Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kaptel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 18. Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

B. B. J.-No. 75.90
Bilag

727 — 753
90.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af 1 Baaningshus.

for Matr.-No. 7 Gøteborggaden

Indleveret 15 Mai 1890. Attesteret 31. 12. 1890

Overendes den ovrige Sundhedskommission.
Naar Trinitatskasserne placeres paa et saadant Avstand og vides Intet at bemerke ved Planen der medtilles her Approbation. —

Christiania den 15 Mai 1890
Sven Lindhoe

182
1890

Trinitatskasserne anses antagne paa Vedkommende Betingelser.
Chr 17/5 90
Tillæg

622 — 90 I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 17 Mai 1890
Pleim

20/6-90

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting av vinduer
reparasjonsarbeid samt innredning av dusj og w.w. i samtlige etasjer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Göteborggaten 7		72/3381

Byggherre

Gunnar Lundgaard,
Boks 33,

1720 Greåker.

Ansvarshavende

Entrepr.Kr. F.Bråthen,
Boks 24,

3050 Mjöndalen.

KR/TL

Dato
26.oktober 1977

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Kaare Regbo
Bygningsinspektør
K.Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

199800453 41

Homlong og Raknestangen Ark.firma A/S
Postboks 3179 Elisenberg
0208 OSLO

Dato: 28 NOV. 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800453-40 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Per Bekkedahl	Arkivkode:

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 7	Eiendom:	227/179/0/0
Tiltakshaver:	Per Jan Doksæter	Adresse:	Schefericampsallee 57 D-20357 Hamburg, TYSKLAND
Søker:	Homlong og Raknestangen Ark.firma A/S	Adresse:	Postboks 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Per Bekkedahl
saksbehandler

Kopi til: Per Jan Doksæter, Schefericampsallee 57 D-20357 Hamburg, TYSKLAND

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201409517-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 12.01.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GØTEBORGGATA 7 A-B	Eiendom:	227/179/0/0
Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET GØTEBORGGT 7	Adresse:	Postboks 1975, 0125 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GØTEBORGGATA 7 A-B

Dokumentasjon fremlagt i søknad datert 16.12.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2015 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
EIERSEKSJONSSAMEIET GØTEBORGGT 7, Postboks 1975, 0125 OSLO, trulsagjersoe@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.04.2025
	202456279 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse: GØTEBORGGATA 7
Tiltakshaver: EIERSEKSJONSSAMEIET GØTEBORGGT 7
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 227/179/0/0
Søker: absolutt arkitektur as
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Gøteborggata 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bygg mottatt 09.04.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456279			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2	A3120B	10.05.2024	1/22
Fasade Gøteborggata	A3310	10.05.2024	1/25
Fasade Karlstadgata	A3320	10.05.2024	1/26
Fasade sørøst gårdsrom	A3330	10.05.2024	1/27
Fasade sørøst gårdsrom	A3330	10.05.2024	1/28
Plan 1 etasje	A3110	09.04.2025	14/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
EIERSEKSJONSSAMEIET GØTEBORGGT 7, Postboks 1975 Vika, 0125 OSLO

F. C. J. No. 75.90
Bilag.
727/90.
Stadsingeniørens Kontor
Ad 622-90 I
Kristiania
Kristiania Brandvæsen
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Nr 3 Götgatan.

2 dje och 3 dje Etage

16,25

7,05

1,35

8,12

1,20

16,90

10,00

14,60

Kl 4 Etage Karlskrogagatan

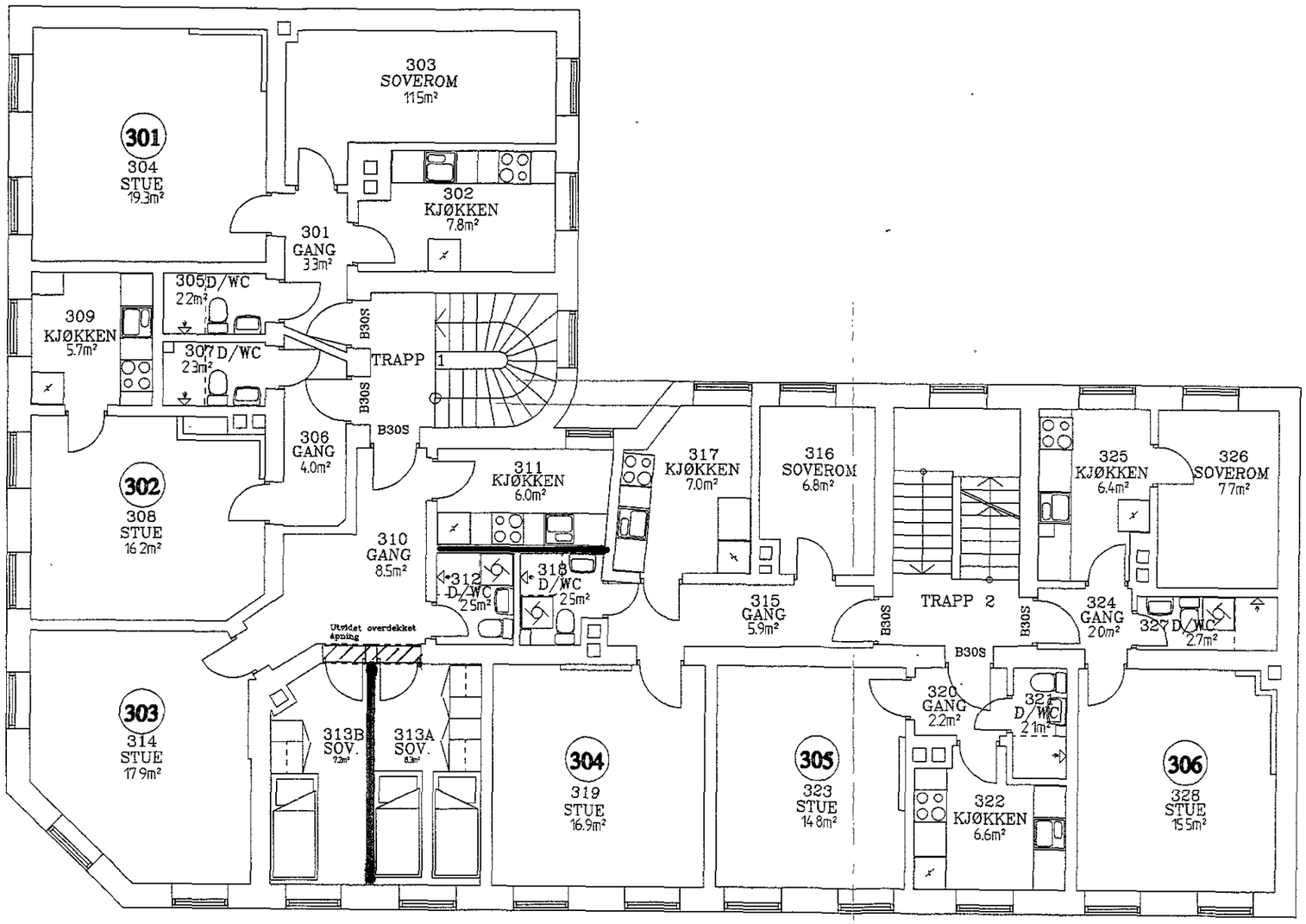
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 Alen

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 Fot.

199800453 41

ETASJENS BRUTTOAREAL – 315,6 M²

BRUTTOAREAL – LEILIGHET 301 – 58.5m²
BRUTTOAREAL – LEILIGHET 302 – 36.5m²
BRUTTOAREAL – LEILIGHET 303 – 63.9m²
BRUTTOAREAL – LEILIGHET 304 – 50.6m²
BRUTTOAREAL – LEILIGHET 305 – 32.8m²
BRUTTOAREAL – LEILIGHET 306 – 47.3m²



Vegger som flyttes.

Ny vegg

3

B	SOVEROM 313	27.01.98	JR.
A	DIV. KORREKSJONER	30.12.97	JR.
REV	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

GØTEBORGGATA 7
REPARASJONSPLAN
BYGGHERRE PER JAN OOKSÆTER

Målestokk 1 · 100

Dato 27 1197

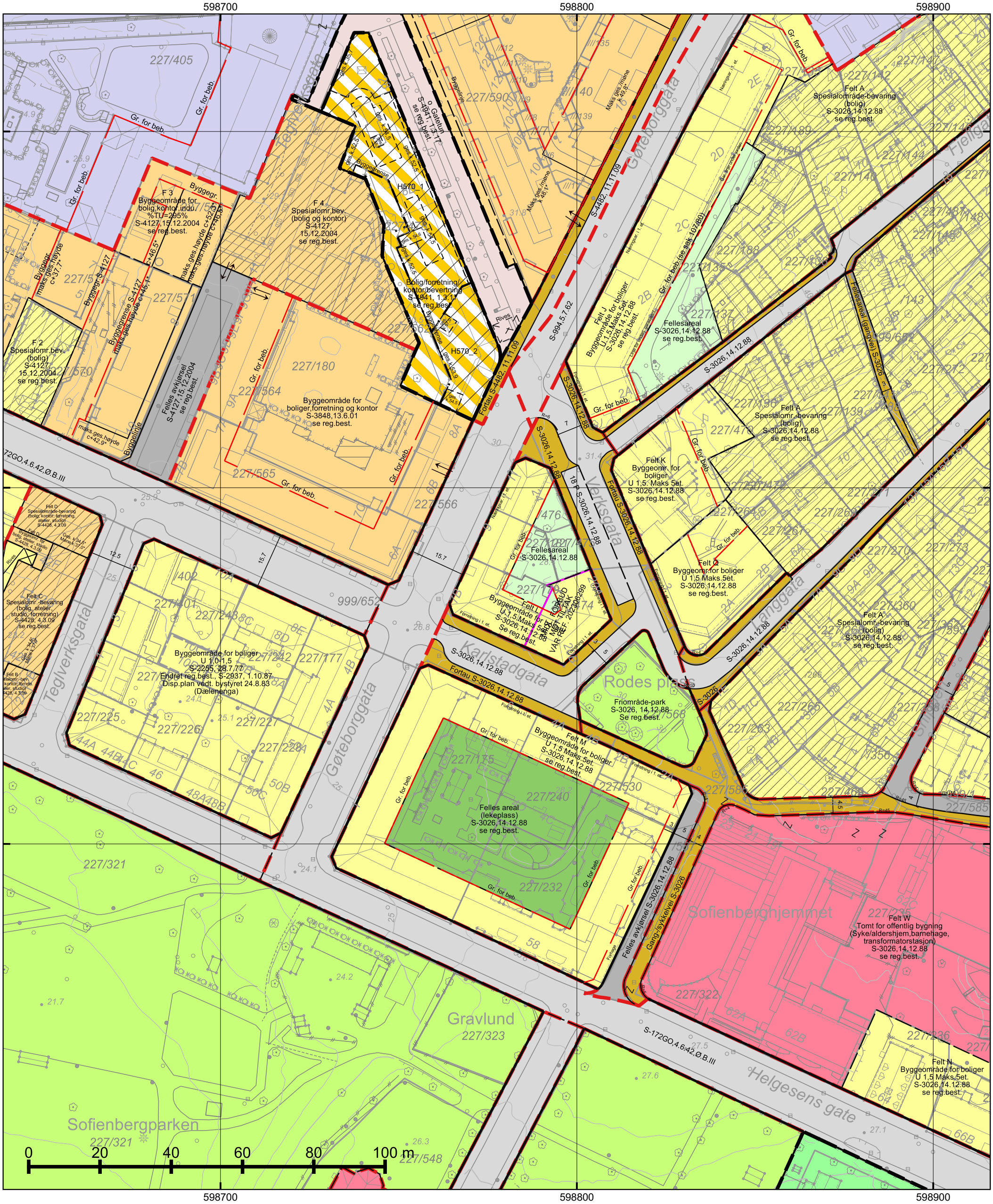
Erstatning for:

Sign. JR.

PLAN AV 3. ETASJE

Tegn. nr -14 (PL_3ET_R)

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 – 0259 OSLO – TLF. 22 43 18 87 – FAX. 22 44 54 60



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151464/ 86524698
Adresse: Gøteborggata 7
Gnr/Bnr: 227/179
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

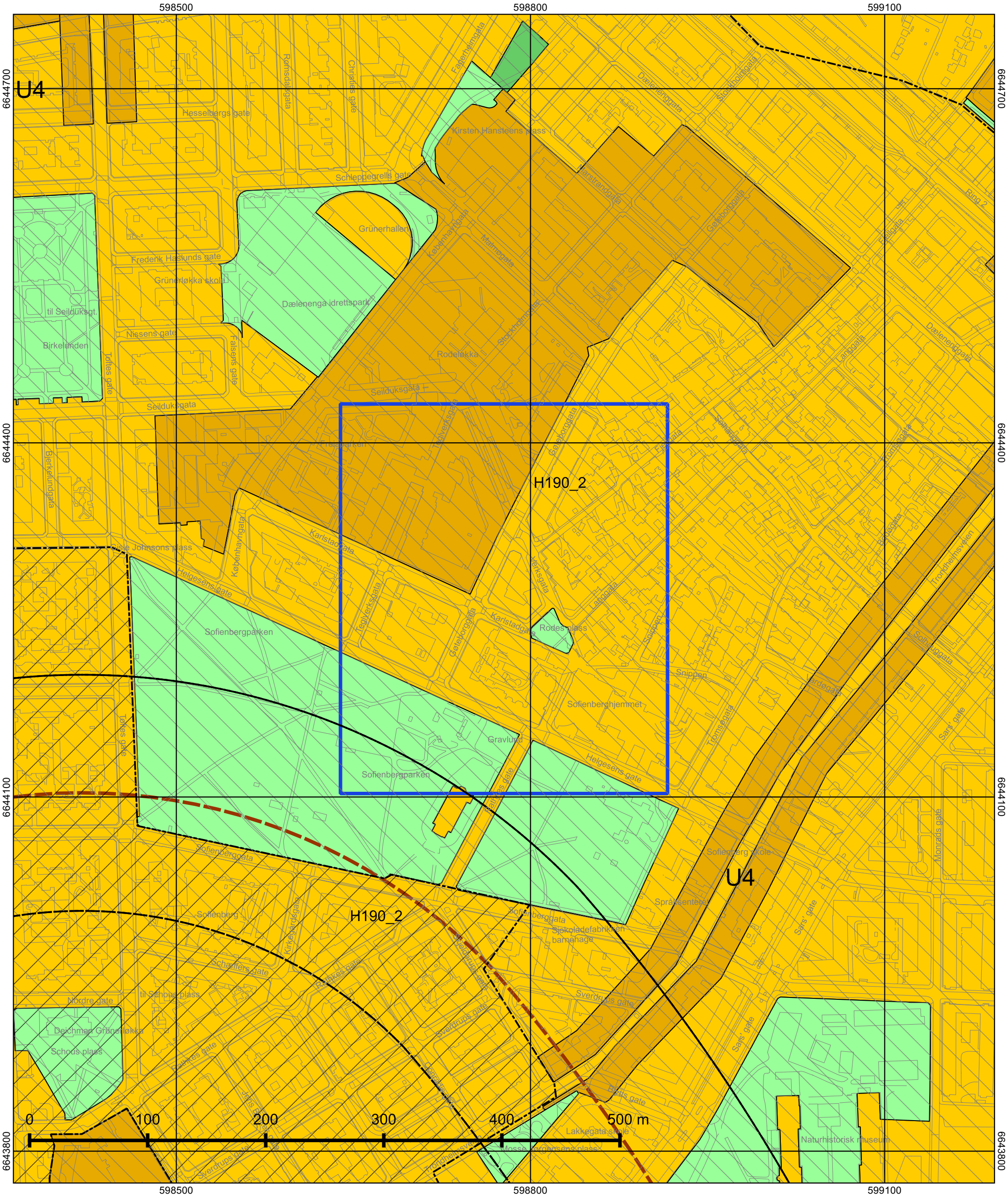
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151464/86524698
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
GØTEBORGGATA 7A

Dato: 08.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524698
8923245

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 179

Vi viser til bestilling av 20260108 for GØTEBORGGATA 7A.

GNR. 227 BNR. 179

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.05.1890.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

427 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

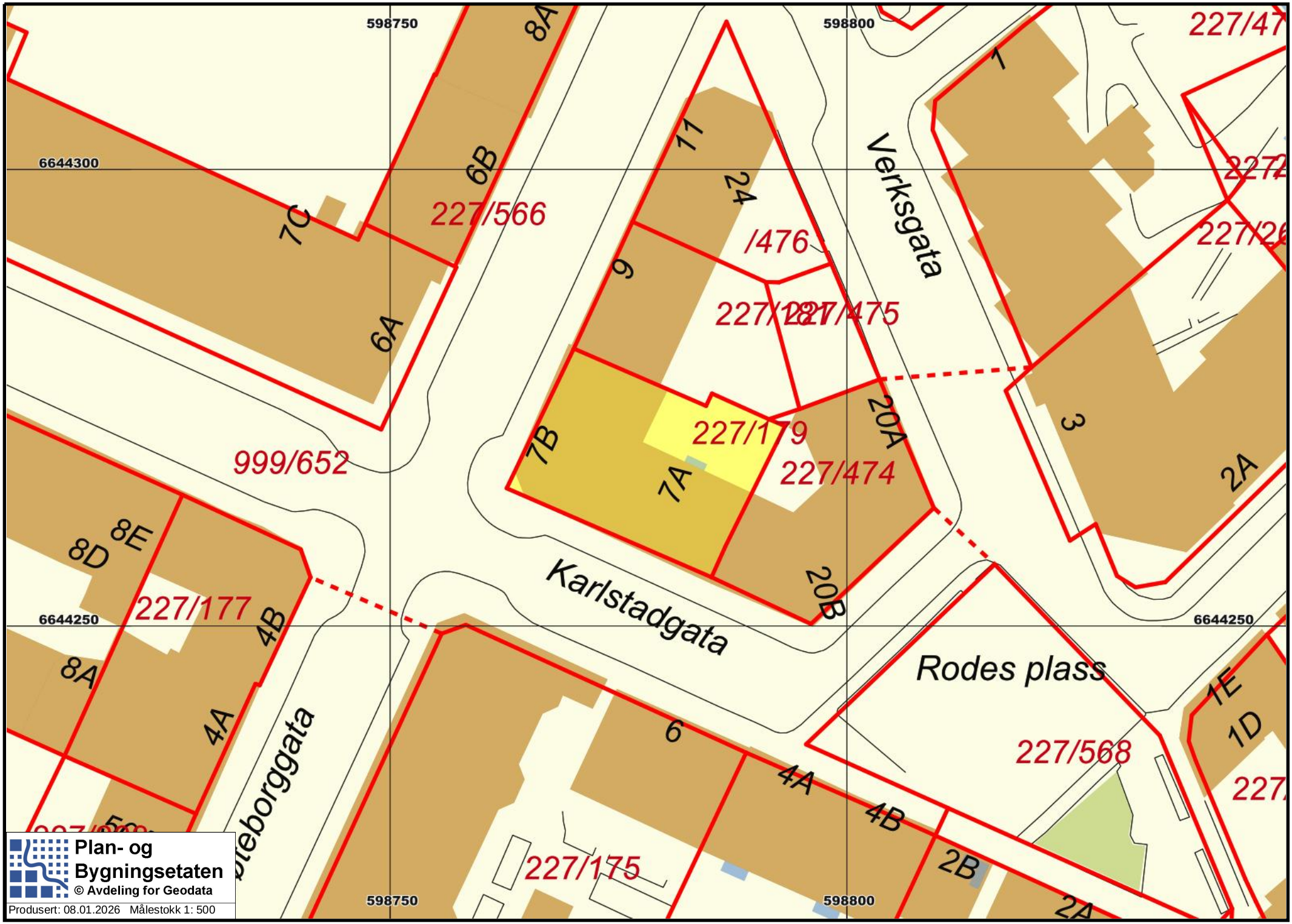
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598750
598800
6644300
6644250
227/47
227/566
227/476
227/475
227/179
227/474
227/177
227/568
227/175
999/652
Verksgata
Karlstadgata
Rodes plass
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.01.2026 Målestokk 1: 500