PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

ULLEVÅLSVEIEN 97C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ULLEVÅLSVEIEN 97 C, 0359 OSLO

Gnr: 216 Bnr: 245 Seksjon: 7
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	26/11/2025
Utskriftsdato:	11/12/2025
Oppdragsnummer:	98597
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med to balkonger.

Standard

Leiligheten viser tydelige tegn på aldring og slitasje. Det må påregnes kostnader for oppussing.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i ca. 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Bjørn Eivind Madsstuen
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 216 Bnr: 245 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1198.4 m^2
Eierbrøk seksjon:	88 / 2290
Hjemmelshaver:	Bjørn Eivind Madsstuen
Adresse:	Ullevålsveien 97 C, 0359 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/11/2025		Opplysninger gitt av eier over telefon.		
Egenerklæring	27/11/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	26/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1899

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	89	89	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	89	89	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom, Spisestue	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	14	0	0
2. etasje	89	0	0	10
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	89	18	0	10
Sum BRA:	107			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom, Spisestue		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/ teglstein
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987 og 1986.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør til baktrapp i brannklasse B30.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte og profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm i soverom og ca. 50 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Den målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 6 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m².
Tremmer på dekke og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 102 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Terrassebord og rekkverksbord anbefales skiftet ut, da de viser tydelige tegn til aldring, betydelig slitasje og mangelfullt vedlikehold.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 20 liter, produsert i 2015, montert i benkeskap på kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2003, montert i himling i bad.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i støpejern. Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran for kjøkken er lokalisert i kjøkken. Hovedstoppekran for bad er lokalisert i inspeksjonsluke i bad.
Tilstandsvurdering:	Hovedstoppekran i bad er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern og kobberrør til innvendig bruk en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad og vegg i kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entre.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent alder.
- Løses sikringene ofte ut? Ukjent.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.

Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Anlegget er av eldre alder og det må påregnes kostander til oppgraderinger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kum i rustfritt stål. Laminat benkeplate. Kullfilterventilator.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er preget av alder og bruksslitasje. Enkelte elementer er ikke komplett. Oppgraderinger må påregens.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvbelegg og gulvtepper.
Tilstandsvurdering:	Innvendige gulvflater har omfattende sprekker og betydelig slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Strietapet. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av slitte overflater med merker og rifter.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takessplater. Takplater. Sparklet og malt himling. Himlingshøyde ca. 3,01 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	Overflater har synlige merker, riper, avflassing og bærer preg av alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er av ukjent alder. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert avflassing av flis, samt manglende fug/ flis ved avløp til toalett. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert løse håndkle holdere. Dette har medført synlig skruehull. Det anbefales å utbedre eller tette med egnet fugemasse. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil over servant.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant og gulvstående klosett
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og slitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i soverom bak dusjsone. Veggen er av murverk/betong, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251188

Selger 1 navn
Bjørn Eivind Madsstuen

Gateadresse
Ullevålsveien 97C

Poststed	Postnr
OSLO	0359

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP1572410.9.1.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et gammelt bad, noen sprekker i fliser. Jeg kjenner ikke til andre feil eller mangler.

Document reference: 40251188

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251188

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felleskostnader skal økes med 6% fra 1.januar 2026. Sameiet arbeider med en vedlikholdsplan for de neste 10 årene som skal presenteres for sameierne i 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var i 2025 klesmøll på loftet i oppgang A og B. Behandlet av Anticimex.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251188

Tilleggskommentar

Det er en gammel leilighet som er i behov av totaloppussing. Balkong mot gaten er rehabilitert i regi av sameiet for noen år siden. Felles avløpsrør i hele gården ble i 2025 utbedret i regi av sameiet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251188

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Eivind Madsstuen	fcba6a4286a5b94ff025c3 2d41fc8ac85b469ed9	26.11.2025 15:52:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251188

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

PrivatMegleren Renommé AS
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Ullevålsveien 97**

02.12.2025

Vi viser til forespørsel av 02.12.25

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ullevålsveien 97
Organisasjonsnr:	987588012
Gnr./bnr:	216 / 245
Eier(e):	Bjørn Eivind Madsstuen
Seksjons-/andelsnr:	7
Adresse:	Ullevålsveien 97C, 0359 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/u97
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/u97/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring Nuf, avtalenr 1572410
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Sameiet disponerer 9 parkeringsplasser som fordeles etter listeansiennitet.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.992,- pr. md.
Internett	kr 364,- pr. md.
Dugnad	kr 100,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.456,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	4756	399

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink. mva

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Ullevålsveien 97
8. mai 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Ullevålsveien 97

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 08.05.2025
Tidspunkt: 19.00-21.00
Sted: Fagerborg Skole rom 211 som i fjor

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNMELDTE SAKER

5.1 Plan for vedlikehold og energieffektivisering

6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Rolf Nygaard	På valg:	2025
Styremedlem	Magnus Aabø Mellem	På valg:	2026
Styremedlem	Peder August Fasting	På valg:	2025
Varamedlem	Janne Mesøy	På valg:	2025
Varamedlem	Tove Heggedal Theodorsen	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/u97/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP1572410.8.1

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har det siste året gjennomført 6 styremøter i tillegg til hyppig kommunikasjon på slack. Vi har gjennomført to dugnader med godt oppmøte og i sommer måtte seljene langs gjerde takke for seg. I vår ble veggen rundt de nye branndørene i baktrappen (endelig) malt. Det ble inngått avtale med Vaktmesterkompaniet for snømåking og Ren Dunk for vasking av søppeldunker. Samtidig ble avtalen med Rentokil ble sagt opp og erstattet med nyinnkjøpte proffe rottefeller som styret administrerer selv.

I sommer ble det oppdaget meget dårlig forfatning på avløpsrør i forbindelse med oppussing av et bad, noe som er forståelige når rørene er fra 1928. Dette ble starten på arbeidet som skulle definere denne styreperioden, der Proline og Rørporalen har byttet, reparert eller fornyet alle avløpsrør i hele bygget. Etter flere overraskelser underveis i kjelleren og mange uker med avstengt vann er arbeidet endelig ferdig, bare litt over tidsplan og budsjett. Tusen takk for tålmodigheten alle sammen, nå er det forhåpentligvis 100 år til neste gang.

Vi har også hatt besøk av møll i to leiligheter, og de har vist seg å være gjester som ikke er så lett å bli kvitt. Vi håper alle har satt opp møllfellene styret har delt ut og at møllene finner andre steder å feriere i år.

Vi har i perioden hatt to lekasjer fra taket, en på høsten og en på våren. Styret har lenge vært klar over at taket er høyt på listen over bygningsdeler som må forbedres, men nå ser det ut som at vi virkelig ikke kan vente lenger. Vi har derfor brukt mye tid de siste månedene på befaring og innhenting av tilbud til nytt tak, samt andre vedlikeholdstiltak som mener er fornuftige å gjennomføre samtidig og som vi ønsker å diskutere på årsmøtet.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Ullevålsveien 97

Orgnr: 987 588 012

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**380 455**	**312 840**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 307	258 942
Avdrag lån	165 822	191 326
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-164 515**	**67 616**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**215 940**	**380 455**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	226 013	402 707
Kortsiktig gjeld	10 073	22 252
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**215 940**	**380 455**

✔ Signert 29-04-2025 13:01:55 UTC

Sameiet Ullevålsveien 97

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 383 355	1 304 946	1 382 508	1 575 000
Annen driftsrelatert inntekt		0	12 625	200 004	1 525 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 383 355**	**1 317 571**	**1 582 512**	**3 100 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	9 870	9 870	9 900	9 900
Styrehonorar	4	70 000	70 000	70 000	70 000
Forsikring		156 049	139 282	151 800	170 400
Forretningsførsel		66 480	62 540	66 500	68 760
Revisjon		9 785	7 725	7 800	7 730
Kommunale avgifter		359 495	304 881	355 200	403 920
Energi/fyring		52 155	42 573	42 000	47 160
Kabel-TV/internett		91 600	105 640	89 700	98 760
Vedlikehold	5	431 210	194 959	624 200	9 195 240
Vaktmestertjenester		0	0	0	22 320
Renhold	6	49 401	45 327	54 700	48 840
Andre driftskostnader	7	93 397	56 718	50 400	43 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 389 441**	**1 039 516**	**1 522 200**	**10 186 230**
DRIFTSRESULTAT		**-6 086**	**278 055**	**60 312**	**-7 086 230**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		10 642	120	0	0
Finanskostnader		3 249	19 233	3 996	124 920
RESULTAT FINANSPOSTER		**-7 393**	**19 113**	**3 996**	**124 920**
Resultat		**1 307**	**258 942**	**56 316**	**-7 211 150**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	1 307	258 942		
SUM DISPONERING		**1 307**	**258 942**		

✔ Signert 29-04-2025 13:01:55 UTC

Sameiet Ullevålsveien 97

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-1 527	3 101
Forskuddsbetalte kostnader	**9**	62 737	75 451
Bankinnskudd		164 802	324 155
SUM OMLØPSMIDLER		**226 013**	**402 707**
SUM EIENDELER		**226 013**	**402 707**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**8**	215 940	214 633
SUM EGENKAPITAL		**215 940**	**214 633**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10**	0	165 822
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**165 822**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 073	20 082
Påløpt rente		0	1 134
Annen påløpt kostnad		0	1 036
SUM KORTSIKTIG GJELD		**10 073**	**22 252**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**226 013**	**402 707**

✔ Signert 29-04-2025 13:01:55 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 29-04-2025 13:01:55 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	1 239 655
Kabel-TV/Internett	89 700
Garasjer	54 000
Sum innkrevde felleskostnader	**1 383 355**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 9 870.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 70 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	55 135
Vedlikehold VVS	292 696
Vedlikehold elektro	18 166
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	35 141
Vedlikehold brannsikring	17 335
Serviceavtale brannsikring	6 242
Serviceavtale VVS	6 494
Sum vedlikehold	**431 210**

NOTE 6 - RENHOLD

Mattleie	7 122
Renhold	39 319
Renhold tillegg	2 960
Sum renhold	**49 401**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	12 991
Containerleie	5 298
Lyspærer og sikringer	45 563
Nøkler og låser	4 703
Egenandeler forsikring	6 000
Kostnader dugnad	3 548
Annen fremmed tjeneste	499
Kontingenter	2 072
Servicekostnad	4 005
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 955
Konstaterte tap på fordringer	763
Sum andre driftskostnader	**93 397**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	214 633
Overført til/fra egenkapital	1 307
Opptjent egenkapital 31.12	**215 940**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	30 312
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	23 850
Andre forskuddsbetalte kostnader	8 575
Sum forskuddsbetalte kostnader	**62 737**

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**OBOS-Banken**
Lånenummer	9820.78.24534
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2019
Løpetid	5 år
Innfrielseår	2024
Rentesats (nominell)	8,00 %
Opprinnelig lånebeløp	**1 000 000**
Lånesaldo 01.01	165 822
Opptak i periode	
Avdrag i periode	165 822
Lånesaldo 31.12	**0**

✔ Signert 29-04-2025 13:01:55 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 97

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 97.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 ansvarlig 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, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DBSPX-5VKSB-2VG5J-GO5E5-5BTU5-Z4D34

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 70.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. INNMELDTE SAKER

5.1 Plan for vedlikehold og energieffektivisering

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet Ullevålsveien 97 ble etablert i 1988 nesten 90 år som leiegård. På dette tidspunktet ble det etablert nye loftsleiligheter, og salg av disse finansierte blant annet bytte av tak og vinduer. Dette er nå snart 40 år siden, og både tak og vinduer har nådd sin forventede levealder, noe som vises på flere eiere har fått kjenne på.

I 2024 hadde vi to lekasjer fra taket, og i 2025 kom det enda én. Vi skadene ble raskt oppdaget og utbedret, og førte heldigvis ikke til store skader på bygg og inventar. Selskapet som utbedret skadene har anbefalt oss på det sterkeste å gjøre ytterligere tiltak på taket, da det vil oppstå nye skader på grunn av flass, rust og råte. Om fremtidige skader blir mer omfattende får vi begrenset hjelp fra forsikring etter at takets alder når 40 år.

Vi har tidligere sett på mindre utbedringer og fornying av tak, men har etterhvert konkludert med at dette vil være litt for lite litt for sent, og ikke en investering som kan forsvares i forhold til tidshorisonten. En slik fornying vil heller ikke telle som nytt tak opp mot forsikring. Derfor har styret blitt enige om at nytt tak må prioriteres og at takbytte bør utføres så fort det lar seg gjøre.

Når taket skal byttes trenger man stillas, og dette i seg selv kan koste over en halv million å sette opp. Styret har derfor sett på muligheten for å kombinere takbyttet med et annet etterspurt tiltak som også krever stillas: bytte av vinduer og balkongdører.

Forventet levetid for et vindu er 30-40 år, men med totalt rundt 200 vinduer og dører vil det være en del variasjon. Noen vinduer er helt ok, mens andre har råtten vinduskarm og punkterte glass. På grunn av stillas og kvantumsrabatter er det allikevel fornuftig å bytte ut alle vinduer og balkongdører i en omgang.

Dersom vinduene fulgte datidens forskrifter hadde de en U-verdi på rundt 2,4 da de var nye, noe som vil øke litt over tid ettersom vinduet forringes.

Nye vinduer vil ha en U-verdi på rundt 1,0, det vil si at de slipper ut mindre enn halvparten så mye energi og vil føre til lavere energibruk og økt komfort.

Både tak og vinduer er store investeringer som krever en del finansiering utenom vanlige felleskostnader (tak: ca. 3,5 mill, vinduer: ca. 4,5 mill). Her har styret sett på en kombinasjon av lån og støtteordninger. Oslo kommune har støtteordninger for vinduer som i vårt tilfelle kan se ut til å dekke 15 % av denne investeringen. I tillegg har vi sett på mulighet for støtte fra Enova og har fått utarbeidet en energianalyse (vedlagt). Der ser vi at bytte av vinduer alene ikke vil nå Enovas minimumkrav for støtte, som er 20 % energiforbedring. Men i denne analysen dukket det opp et annet tiltak som alene vil føre til 50-60 % energiforbedring: Tiltak 2 – Varmepumpe luft-vann.

Dette tiltaket består i å anlegge felles oppvarming og varmtvann for hele bygget via varmepumpe og store varmtvannstanker i kjelleren. I rapporten snakker de om luft-vann, men etter befaring fra flere leverandører mener vi at væske-vann med dype energibrønner vil være mer hensiktsmessig for oss, da dette er enda mer effektivt og ikke krever støyende vifter i bakgården. En bonus her er at varmepumpen kan snus om sommeren og gi rimelig kjøling i leilighetene. Dette er tiltaket er selvfølgelig også en stor investering (ca. 4 mill), men vi mener at med Enova-støtte, reduserte strømkostnader og billigere rente i form av grønt lån vil gjøre dette være en fornuftig investering. I tillegg har vi sett på mulighet for å etablere solceller på taket da dette er en mindre kostnad som ser ut til å betale seg selv ned på under 5 år på grunn av energi-produksjon.

Siden dette er store investeringer ønsker vi at alle eiere setter seg grundig inn energianalysen samt vedlagte kostnadsanalyser. Vi har utarbeidet kostnadsanalyser for følgende tre alternativer

1. Kun nytt tak
2. Nytt tak, vinduer og balkongdører
3. Nytt tak, vinduer, balkongdører, væske-vann varmepumpe og solceller

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet ønsker å gjennomføre alle tiltak i alternativ 3, det være seg nytt tak, solceller, vinduer, balkongdører, væske-vann varmepumpe med vannbåren varme og varmtvann. Tiltakene vil i sin helhet finansieres av felles lån.

Styrets vurdering:

Styret har i løpet av de siste månedene innhentet mange tilbud og diskutert løsninger med flere ulike leverandører, og er engasjerte til å gjennomføre alle tiltakene i alternativ 3, da vi anser dette som det beste for bygningen med tanke på vedlikehold, komfort og løpende kostnader. Selv om dette alternativet har de høyeste lånekostnadene, mener vi at penger spart på energi og motatt støtte mer enn veier opp for dette. I tillegg vil en slik oppgradering sannsynligvis slå ut veldig positivt i en verdivurdering.

Samtidig er dette store prosjekter som vil påvirke beboerne økonomisk og ved endringer på leilighetene, og det er derfor viktig at beslutningen tas av årsmøtet og ikke styret alene. Her ønsker vi en god diskusjon der problemstillinger kan belyses slik at vi finner den løsningen sameierne ønsker seg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Rolf Nygaard stiller til valg som styreleder for **et** år

5.2 Valg av et styremedlemmer

Peder August Fasting stiller til valg som styremedlem for **to** år

5.3 Valg av to varamedlemmer

Janne Mesøy stiller til valg som varamedlem for **et** år
Tove Heggedal Theodorsen stiller til valg som varamedlem for **et** år

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Vedlegg til sak 5.1: Kostnad vedlikehold

Alternativ 1: Kun nytt tak

Kostnader

Total kostnad før støtte	3,401,350 kr	
Maks støttebeløp (enova)	0 kr	30 % av total kostnad dersom prosent forbedring > 20 %
Støtte (Oslo kommune)	0 kr	
Total kostnad etter støtte	3,401,350 kr	

Energiregnskap

Totalt forbruk (kWt/år)	504,977
Energi spart (kWt/år)	0
Energi prod. (kWt/år)	0
Prosent forbedring	0.00%
Pris per kWt	1.50 kr
Spart utgift per år	0 kr

Lån

Lånebeløp	3,401,350 kr	
Rente	7.50%	
År	20	
Beløp per måned	27,401 kr	

Seksjon	Teller	Andel	Kostnad lån per måned	Energi spart pr mnd	Faktisk økt kostnad pr mnd	Totalt		
						Før	Etter	Etter (med spart energi)
1	55	2.48%	680 kr	0 kr	680 kr	3,344 kr	4,024 kr	4,024 kr
2	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,110 kr	6,195 kr	6,195 kr
3	96	4.32%	1,184 kr	0 kr	1,184 kr	5,538 kr	6,722 kr	6,722 kr
4	80	3.60%	986 kr	0 kr	986 kr	4,682 kr	5,668 kr	5,668 kr
5	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,110 kr	6,195 kr	6,195 kr
6	72	3.24%	888 kr	0 kr	888 kr	4,254 kr	5,142 kr	5,142 kr
7	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,110 kr	6,195 kr	6,195 kr
8	96	4.32%	1,184 kr	0 kr	1,184 kr	6,238 kr	7,422 kr	7,422 kr
9	80	3.60%	986 kr	0 kr	986 kr	4,682 kr	5,668 kr	5,668 kr
10	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,510 kr	6,595 kr	6,595 kr
11	86	3.87%	1,060 kr	0 kr	1,060 kr	5,003 kr	6,063 kr	6,063 kr
12	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,510 kr	6,595 kr	6,595 kr
13	96	4.32%	1,184 kr	0 kr	1,184 kr	5,538 kr	6,722 kr	6,722 kr
14	80	3.60%	986 kr	0 kr	986 kr	4,682 kr	5,668 kr	5,668 kr
15	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,110 kr	6,195 kr	6,195 kr
16	86	3.87%	1,060 kr	0 kr	1,060 kr	5,003 kr	6,063 kr	6,063 kr
17	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,810 kr	6,895 kr	6,895 kr
18	96	4.32%	1,184 kr	0 kr	1,184 kr	5,538 kr	6,722 kr	6,722 kr
19	80	3.60%	986 kr	0 kr	986 kr	5,082 kr	6,068 kr	6,068 kr
20	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,510 kr	6,595 kr	6,595 kr
21	86	3.87%	1,060 kr	0 kr	1,060 kr	5,003 kr	6,063 kr	6,063 kr
22	99	4.46%	1,222 kr	0 kr	1,222 kr	5,699 kr	6,921 kr	6,921 kr
23	120	5.41%	1,482 kr	0 kr	1,482 kr	7,223 kr	8,705 kr	8,705 kr
24	83	3.74%	1,025 kr	0 kr	1,025 kr	5,543 kr	6,568 kr	6,568 kr
25	125	5.63%	1,543 kr	0 kr	1,543 kr	7,090 kr	8,633 kr	8,633 kr
Totalt	**2220**	**100.00%**	**27,382 kr**	**0 kr**	**27,382 kr**	**132,922 kr**	**160,304 kr**	**160,304 kr**
						Endring:	**20.6%**	**20.6%**

Alternativ 2: Nytt tak, vinduer og balkongdører

Kostnader

Total kostnad før støtte	9,101,350 kr	
Maks støttebeløp (enova)	0 kr	30 % av total kostnad dersom prosent forbedring > 20 %
Støtte (Oslo kommune)	855,000 kr	
Total kostnad etter støtte	8,246,350 kr	

Energiregnskap

Totalt forbruk (kWt/år)	504,977
Energi spart (kWt/år)	98,323
Energi prod. (kWt/år)	0
Prosent forbedring	19.47%
Pris per kWt	1.50 kr
Spart utgift per år	147,485 kr

Lån

Lånebeløp	8,246,350 kr
Rente	7.50%
År	20
Beløp per måned	66,432 kr

Seksjon	Teller	Andel	Kostnad lån per måned	Energi spart pr mnd	Faktisk økt kostnad pr mnd	Totalt		
						Før	Etter	Etter (med spart energi)
1	55	2.48%	1,648 kr	305 kr	1,343 kr	3,344 kr	4,992 kr	4,687 kr
2	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,110 kr	7,741 kr	7,254 kr
3	96	4.32%	2,870 kr	531 kr	2,339 kr	5,538 kr	8,408 kr	7,877 kr
4	80	3.60%	2,392 kr	442 kr	1,949 kr	4,682 kr	7,074 kr	6,631 kr
5	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,110 kr	7,741 kr	7,254 kr
6	72	3.24%	2,152 kr	398 kr	1,754 kr	4,254 kr	6,406 kr	6,008 kr
7	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,110 kr	7,741 kr	7,254 kr
8	96	4.32%	2,870 kr	531 kr	2,339 kr	6,238 kr	9,108 kr	8,577 kr
9	80	3.60%	2,392 kr	442 kr	1,949 kr	4,682 kr	7,074 kr	6,631 kr
10	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,510 kr	8,141 kr	7,654 kr
11	86	3.87%	2,571 kr	476 kr	2,095 kr	5,003 kr	7,574 kr	7,098 kr
12	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,510 kr	8,141 kr	7,654 kr
13	96	4.32%	2,870 kr	531 kr	2,339 kr	5,538 kr	8,408 kr	7,877 kr
14	80	3.60%	2,392 kr	442 kr	1,949 kr	4,682 kr	7,074 kr	6,631 kr
15	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,110 kr	7,741 kr	7,254 kr
16	86	3.87%	2,571 kr	476 kr	2,095 kr	5,003 kr	7,574 kr	7,098 kr
17	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,810 kr	8,441 kr	7,954 kr
18	96	4.32%	2,870 kr	531 kr	2,339 kr	5,538 kr	8,408 kr	7,877 kr
19	80	3.60%	2,392 kr	442 kr	1,949 kr	5,082 kr	7,474 kr	7,031 kr
20	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,510 kr	8,141 kr	7,654 kr
21	86	3.87%	2,571 kr	476 kr	2,095 kr	5,003 kr	7,574 kr	7,098 kr
22	99	4.46%	2,963 kr	548 kr	2,415 kr	5,699 kr	8,662 kr	8,114 kr
23	120	5.41%	3,594 kr	665 kr	2,929 kr	7,223 kr	10,817 kr	10,152 kr
24	83	3.74%	2,485 kr	460 kr	2,025 kr	5,543 kr	8,028 kr	7,568 kr
25	125	5.63%	3,740 kr	692 kr	3,048 kr	7,090 kr	10,830 kr	10,138 kr
Totalt	**2220**	**100.00%**	**66,386 kr**	**12,282 kr**	**54,104 kr**	**132,922 kr**	**199,308 kr**	**187,026 kr**
						Endring:	**49.9%**	**40.7%**

Alternativ 3: Nytt tak, vinduer, balkongdører, væske-vann varmepumpe og solceller

Kostnader

Total kostnad før støtte	15,229,888 kr	
Maks støttebeløp (enova)	4,568,966 kr	30 % av total kostnad dersom prosent forbedring > 20 %
Støtte (Oslo kommune)	930,708 kr	
Total kostnad etter støtte	9,730,214 kr	

Energiregnskap

Totalt forbruk (kWt/år)	504,977
Energi spart (kWt/år)	295,270
Energi prod. (kWt/år)	42,440
Prosent forbedring	66.88%
Pris per kWt	1.50 kr
Spart utgift per år	506,565 kr

Lån

Lånebeløp	9,730,214 kr	
Rente	6.50%	(Grønt lån)
År	20	
Beløp per måned	72,546 kr	

Seksjon	Teller	Andel	Kostnad lån per måned	Energi spart pr mnd	Faktisk økt kostnad pr mnd	Totalt		
						Før	Etter	Etter (med spart energi)
1	55	2.48%	1,799 kr	1,047 kr	752 kr	3,344 kr	5,143 kr	4,096 kr
2	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,110 kr	7,983 kr	6,311 kr
3	96	4.32%	3,134 kr	1,824 kr	1,310 kr	5,538 kr	8,672 kr	6,848 kr
4	80	3.60%	2,612 kr	1,520 kr	1,092 kr	4,682 kr	7,294 kr	5,774 kr
5	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,110 kr	7,983 kr	6,311 kr
6	72	3.24%	2,350 kr	1,368 kr	983 kr	4,254 kr	6,604 kr	5,237 kr
7	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,110 kr	7,983 kr	6,311 kr
8	96	4.32%	3,134 kr	1,824 kr	1,310 kr	6,238 kr	9,372 kr	7,548 kr
9	80	3.60%	2,612 kr	1,520 kr	1,092 kr	4,682 kr	7,294 kr	5,774 kr
10	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,510 kr	8,383 kr	6,711 kr
11	86	3.87%	2,808 kr	1,634 kr	1,174 kr	5,003 kr	7,811 kr	6,177 kr
12	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,510 kr	8,383 kr	6,711 kr
13	96	4.32%	3,134 kr	1,824 kr	1,310 kr	5,538 kr	8,672 kr	6,848 kr
14	80	3.60%	2,612 kr	1,520 kr	1,092 kr	4,682 kr	7,294 kr	5,774 kr
15	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,110 kr	7,983 kr	6,311 kr
16	86	3.87%	2,808 kr	1,634 kr	1,174 kr	5,003 kr	7,811 kr	6,177 kr
17	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,810 kr	8,683 kr	7,011 kr
18	96	4.32%	3,134 kr	1,824 kr	1,310 kr	5,538 kr	8,672 kr	6,848 kr
19	80	3.60%	2,612 kr	1,520 kr	1,092 kr	5,082 kr	7,694 kr	6,174 kr
20	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,510 kr	8,383 kr	6,711 kr
21	86	3.87%	2,808 kr	1,634 kr	1,174 kr	5,003 kr	7,811 kr	6,177 kr
22	99	4.46%	3,236 kr	1,883 kr	1,353 kr	5,699 kr	8,935 kr	7,052 kr
23	120	5.41%	3,925 kr	2,284 kr	1,641 kr	7,223 kr	11,148 kr	8,864 kr
24	83	3.74%	2,713 kr	1,579 kr	1,134 kr	5,543 kr	8,256 kr	6,677 kr
25	125	5.63%	4,084 kr	2,377 kr	1,708 kr	7,090 kr	11,174 kr	8,798 kr
Totalt	**2220**	**100.00%**	**72,495 kr**	**42,184 kr**	**30,311 kr**	**132,922 kr**	**205,417 kr**	**163,233 kr**
						Endring:	**54.5%**	**22.8%**

Merkostnad per ekstra tiltak

	Tak	Vinduer	Varmepumpe+Solceller	Totalt
Bruttokostnad	3,401,350 kr	5,700,000 kr	6,128,538 kr	15,229,888 kr
Støtte	0	855,000 kr	4,644,674 kr	5,499,674 kr
Totalt etter støtte	3,401,350 kr	4,845,000 kr	1,483,864 kr	9,730,214 kr
Energiforbedring per år (kWt)	0	98,323	239,387	337,710
Strømpris	1.50 kr	1.50 kr	1.50 kr	1.50 kr
Energiforbedring per år (kr)	0 kr	147,485 kr	359,081 kr	506,565 kr
Energiforbedring per måned (kr)	0 kr	12,290 kr	29,923 kr	42,214 kr
Total lånekostnad	27,401 kr	39,031 kr	6,114 kr	72,546 kr
Netto kostnad etter energiforbedring	27,401 kr	26,741 kr	-23,810 kr	30,332 kr

Seksjon	Teller	Andel	Nettokostnad tak (etter besparelser)	Nettokostnad vinduer (etter besparelser)	Nettokostnad Varmepumpe + solceile (etter besparelser)	Totalt (etter besparelser)
1	55	2.48%	680 kr	663 kr	-590 kr	752 kr
2	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
3	96	4.32%	1,184 kr	1,155 kr	-1,029 kr	1,310 kr
4	80	3.60%	986 kr	963 kr	-857 kr	1,092 kr
5	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
6	72	3.24%	888 kr	866 kr	-771 kr	983 kr
7	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
8	96	4.32%	1,184 kr	1,155 kr	-1,029 kr	1,310 kr
9	80	3.60%	986 kr	963 kr	-857 kr	1,092 kr
10	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
11	86	3.87%	1,060 kr	1,035 kr	-921 kr	1,174 kr
12	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
13	96	4.32%	1,184 kr	1,155 kr	-1,029 kr	1,310 kr
14	80	3.60%	986 kr	963 kr	-857 kr	1,092 kr
15	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
16	86	3.87%	1,060 kr	1,035 kr	-921 kr	1,174 kr
17	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
18	96	4.32%	1,184 kr	1,155 kr	-1,029 kr	1,310 kr
19	80	3.60%	986 kr	963 kr	-857 kr	1,092 kr
20	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
21	86	3.87%	1,060 kr	1,035 kr	-921 kr	1,174 kr
22	99	4.46%	1,222 kr	1,193 kr	-1,062 kr	1,353 kr
23	120	5.41%	1,482 kr	1,447 kr	-1,288 kr	1,641 kr
24	83	3.74%	1,025 kr	1,000 kr	-890 kr	1,134 kr
25	125	5.63%	1,543 kr	1,505 kr	-1,340 kr	1,708 kr
Totalt	2220	100.00%	27,382 kr	26,722 kr	-23,810 kr	30,294 kr

Fordeling av energikostnader etter alternativ 3

På grunn av felles oppvarmin og varmtvann vil felleskostnadene øke med cirka 250 kr per måned for å dekke kostnader knyttet til dette. Dette må muligens økes noe mer på grunn av kjøling. Hver leilighet vil i snitt spare 1900 kr på strøm og ved per måned. De i 1. etasje vil nok spare litt mer enn dette, mens de på loftet vil spare litt mindre.

	kWt/år	Kr/år	Felles i dag (kWt, 2024)	Privat i dag (kWt, 2024)	Totalt etter alt 3	Felles, alt 3 (kWt)	Privat, alt 3 (kWt)
Romoppvarmin	315,778	473,667 kr	26,024	289,754	20,508	20,508	0
Ventilasjon	577	866 kr	577	0	577	577	0
Varmtvann	95,106	142,659 kr	0	95,106	52,666	52,666	0
Vifter	1,191	1,787 kr	1,191	0	1,191	1,191	0
Belysning	36,373	54,560 kr	0	36,373	36,373	0	36,373
Teknisk utstyr	55,952	83,928 kr	0	55,952	55,952	0	55,952
Totalt	**504,977**	**757,466 kr**	**27,792**	**477,185**	**167,267**	**74,942**	**92,325**

	Totalt	Per måned	Totalt per seksjon	Per måned per seksjon
Felles i dag	41,688 kr	3,474 kr	1,668 kr	139 kr
Privat i dag	715,778 kr	59,648 kr	28,631 kr	2,386 kr
Felles etter alt 3	112,413 kr	9,368 kr	4,497 kr	375 kr
Privat etter alt 3	138,488 kr	11,541 kr	5,540 kr	462 kr
Endring felles	**70,725 kr**	**5,894 kr**	**2,829 kr**	**236 kr**
Endring privat	**-577,290 kr**	**-48,108 kr**	**-23,092 kr**	**-1,924 kr**

Forbehold i beregningene:

- Alle byggesøknader blir godkjent
  - Byantikvaren må godkjenne vinduer og plan og bygg må godkjenne innstallering av vannbåren varme.
- Alle støtte-søknader blir godkjent med fullt søknadsbeløp
  - Oslo kommune bør støtte vinduer og solceller med henholdsvis 15 % og 20 %
  - Enova har konkurranse om midlene, der vi bør være innenfor med tanke på statistikk fra tidligere søknadsprosesser. Enova kan redusere støtte dersom de feks mener at nytt tak ikke kan regnes med i prosjektet
- Fremtidig strømpris antatt å være 1,50 kr per kWt (inkl. mva, nettleie og alle andre avgifter)
- DnB innvilger lån på hele beløpet vi søker om med indikativ rentee
  - Tidligere gitt oss indikativt tilbud på 7 mill med rente på 7,50 %
- Vi kvalifiserer til grønt lån (minus 1 prosentpoeng) ved væske-vann varmepumpe
- Felleskostnader vil øke tilsvarende lånekostnad
  - Vi har allerede en litt godt overskudd etter forrige lån ble ferdig nedbetalt og vi økte med 15 % i januar i år
  - Fellesutgifter til oppvarming vil komme i tillegg da dette blir felles fremover
- Spart energi følger sameierbrøk
  - Dette stemmer nok ikke, da de lavere etasjene vil ha høyere oppvarmingskostnader per kvm sammenlignet med høyere etasjer. Dessuten er det forskjeller i solforhold og innetemperatur.

Regneark for spesielt interesserte

Se:
https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Sd0TQiuwiJJx5R_eQgXUE1qDVvv1xJlpTDtyYEgbf1Y/edit?usp=sharing
eller

https://tinyurl.com/energiu97

1

ENERGIANALYSE

Ullevålsveien 97A-C
Sameiet Ullevålsveien 97



Utarbeidet 11.10.2024 av Energihuset

Energihuset

INNHOLD

INNLEDNING 3
OM SAMEIET 4
HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT 5
MÅL 5
GRUNNLAGSDATA 6
FORBRUK 6
OBSERVASJONER OG RESULTAT 7
LISTE OVER TILTAK 8
TILTAK 1: VARMEPUMPETILTAK LUFT-LUFT 8
TILTAK 2: VARMEPUMPETILTAK LUFT-VANN 8
TILTAK 3: SOLCELLETILTAK 8
TILTAK 4: DØR- OG VINDUSTILTAK 8
TILTAK 5: ETTERISOLERING KJELLERTAK 8
TILTAK 6: VARMTVANNSTILTAK 8
TILTAK 7: VENTILASJONSTILTAK 8
TILTAK 8: ETTERISOLERING FASADER 8
TILTAK 1 9
TILTAK 2 10
TILTAK 3 11
TILTAK 4 12
TILTAK 5 13
TILTAK 6 14
TILTAK 7 15
TILTAK 8 16
KONKLUSJON 17
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK 18
REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK 19
TILTAK – VEIEN VIDERE 20
ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS 21
FORBEHOLD: 22

Energihuset

INNLEDNING

Etter oppdrag fra Sameiet Ullevålsveien 97 er det gjennomført energianalyse på adressene:
Ullevålsveien 97A, 0359 Oslo
Ullevålsveien 97B, 0359 Oslo
Ullevålsveien 97C, 0359 Oslo

Energihuset vil med denne analysen gi sameiet muligheter til å oppnå reduserte energikostnader og en forbedret energiprofil ved å optimalisere sameiet. Analysen skal gi et godt innblikk i forbedring- og besparelsespotensiale samt hvilke tiltak som bør eller kan gjennomføres for å oppnå målene i analysen.

Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat, men en detaljprosjektering vil gi endelig kostnadsbildet for tiltaket, da faktorer som ikke er fanget opp ved befaringen i forbindelse med byggene kan påvirke leveransen. Som utgangspunkt må en derfor ta høyde for **+/- 20%** feilmargin på kostnadsestimatet som blir presentert i denne analysen. Når det gjelder besparelsesgraden er dette et mer presist estimat, men vi tar høyde for en feilmargin på **+/- 10%**.

Tiltak som blir presentert er leveranser i form av teknisk utstyr og styringssystemer. Sameiet står fritt til å selv velge de tiltak de finner hensiktsmessig å gjennomføre for å redusere sine energikostnader og klimaavtrykk. Dette gjelder også i forhold til innkjøp av utstyret og eventuelle tjenester i leveransene som blir presentert.

Ny teknologi kan optimalisere energiforbruket i sameiet og løsningene som blir presentert svarer på de behovene og målene som er identifisert for å redusere energikostnadene og klimaavtrykket til sameiet.

OM SAMEIET

Byggeår: 1897
Bygningskategori: Boligblokk (leiligheter)
Antall boenheter: 25
Areal: 2 724m²
Byggestandard: -
Energibærere: Elektrisitet
Rehabiliteringsår: 1987
Rehabiliteringsinformasjon: Vi er ikke informert om konkrete rehabiliteringer i sameiet siden oppføringsår, men basert på stemplinger i vinduer og dører så er det trolig gjennomført en større rehabilitering av sameiet når loftsleilighetene ble utbygget i 1987.



En oversikt over sameiet og tomtearealet

HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

Analysen er gjennomført med bakgrunn i innhentet informasjon om sameiet og etter samtaler med styreleder i sameiet. Med dataene som er innhentet har vi fått de nøkkelfaktorer for sameiet som er nødvendig for å få oversikt over forbruk og eksisterende energiprofil. Det er i tillegg gjort en befaring av byggene og de eksisterende tekniske installasjonene, samt termografering.

Det benyttes elektrisitet for oppvarming av sameiet og til produksjon av forbruksvann.

Nettselskapet i området er Elvia.

MÅL

Målet med analysen er å synliggjøre for Sameiet Ullevålsveien 97 hvordan de kan redusere energiforbruket og klimaavtrykket i sameiet, og hvor stort det totale besparingspotensialet er, samt et estimat for hva optimalisering gjennom tiltakene vil ha av kostnader.

I sameiet har vi definert følgende behovsavklaring:

- Forbedre effektprofilene
- Forbedre energieffektiviteten
- Optimalisere energi brukt til oppvarming av sameiet
- Redusere energikostnader og gi et mer bærekraftig sameie.

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

- Mål 1: Redusere energibehovet i sameiet ved å benytte nye og mer effektive metoder.
- Mål 2: Redusere strømkostnadene ved å redusere forbruket i sameiet
- Mål 3: Redusere strømkostnadene ved å etablere solproduksjon i sameiet

GRUNNLAGSDATA

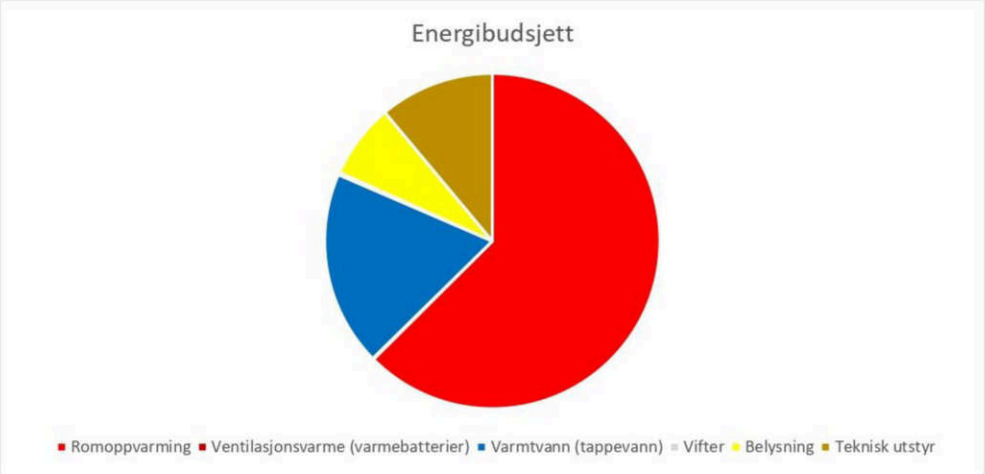
FORBRUK

Energiberegninger er gjennomført etter standard NS3031:2014 ved bruk av beregningsverktøyet Simien 6.
Disse energiberegningene estimerer at det kreves en årlig leveranse av elektrisitet tilsvarende **370 294 kWh** og bioolje tilsvarende **134 683 kWh** for oppvarming og generell bruk i sameiet.

Dette gir et samlet simulert årlig energiforbruk i sameiet på **504 977 kWh**.
Dette tilsvarer et estimert/målt årlig forbruk fordelt på arealet av sameiet på **185 kWh/m²**.

NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ NS 3031:2014

Simulert levert energi ved lokalklima		
Romoppvarming	315 778	kWh/år
Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	577	kWh/år
Varmtvann (tappevann)	95 106	kWh/år
Vifter	1 191	kWh/år
Belysning	36 373	kWh/år
Teknisk utstyr	55 952	kWh/år
Totalt	**504 977**	**kWh/år**



OBSERVASJONER OG RESULTAT

Basert på sameiets potensiale vil vi presentere resultatene vi har kommet frem til gjennom kartleggingen og analysen som er gjort.

Ved befaring ble det gjort følgende observasjoner:

Oppvarming:

- Det benyttes hovedsakelig elektrisitet for oppvarming av leilighetene i sameiet, men det er også utstrakt bruk av ved med fyring i peis.
- Oppvarmingskilder er varmekabler på bad, panelovner og i en leilighet varmebatteri i ventilasjon.

Ventilasjon

- Det finnes ingen ventilasjon i 24. av leilighetene annet enn mekanisk avtrekk (det er 1. felles avtrekksvifte per inngangsparti) på kjøkken og bad.
- Avtrekket på badene er kontinuerlig 24 timer i døgnet hele året da det ikke er inn- eller utkobling for avtrekksviften. Ventilatoren på kjøkkenet kan justeres.
- En av leilighetene har balansert ventilasjon med varmebatteri og varmegjenvinning som ble installert i 2014.

Vann og sanitær

- Tappevann til leilighetene blir produsert ved bruk av varmtvannsbereder (el-kolbe). Hver leilighet har hver sin varmtvannsbereder.

Annet-/generelt:

- Vinduene og dørene i sameiet er for det meste fra 1987. Det ble trolig gjort en større rehabilitering av bygget når loftsleilighetene ble bygget i 1987.
- Fasadeveggene i sameiet virker ikke å være rehabilitert med ekstra isolasjon fra byggeår, men vi har valgt å anta at det er ca. 4-5cm med isolasjon i veggene.

LISTE OVER TILTAK

TILTAK 1: VARMEPUMPETILTAK LUFT-LUFT

- Etablering av luft-til-luft-varmepumpe i hver leilighet
- Se side 9 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 2: VARMEPUMPETILTAK LUFT-VANN

- Etablering av felles varmesentral med oppvarming fra luft-til-vann-varmepumpe med etablering av felles oppvarming og tappevann
- Se side 10 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 3: SOLCELLETILTAK

- Muligheter for produksjon av strøm ved bruk av solceller
- Se side 11 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 4: DØR- OG VINDUSTILTAK

- Utskifting av eldre vinduer og dører til moderne 3-lags vinduer og tetting av luftlekkasjer
- Se side 12 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 5: ETTERISOLERING KJELLERTAK

- Økt isolasjonsgrad over loftsgulv-/himling vil redusere oppvarmingsbehovet og redusere kuldebroer
- Se side 13 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 6: VARMTVANNSTILTAK

- Felles oppvarming av forbruksvann (tappevann) ved bruk av varmepumpe
- Se side 14 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 7: VENTILASJONSTILTAK

- Balansert ventilasjon vil øke komforten innendørs ved redusering av vindusutlufting
- Aktiv varmegjenvinning vil redusere energiforbruket
- Se side 15 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 8: ETTERISOLERING FASADER

- Godt isolerte vegger bedre på varmen om vinteren og sørger for mindre kjølebehov om sommeren ved å holde varmen ute
- Se side 16 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 1

VARMEPUMPETILTAK LUFT-LUFT

Leilighetene i sameiet blir oppvarmet ved bruk av panelovner-/frittstående ovner og varmekabler. Da disse varmekildene er av varierende årstall, og i snitt har en virkningsgrad på ca. 1, så anbefaler vi at man vurderer å benytte alternative oppvarmingskilder, hvis dette tillates i sameiet.

Vi anbefaler at man ser på etablering av en luft-til-luft-varmepumpe i hver leilighet som kan dekke hoveddelen av oppvarmingsbehovet. Panelovner og varmekabler på bad kan benyttes som spisslast, men det anbefales at man eventuelt også vurderer overgang til panelovner med termostatfunksjon for de eldre ovnene som ikke allerede har dette.

Varmepumpene kan også levere kjøling til leilighetene ved behov som per i dag ikke har noen form for kjøling.

Vi anbefaler også at man vurderer etablering av varmepumpe i trappeoppgangene, og i kjeller da dette vil redusere oppvarmingsbehovet i leilighetene – samtidig som det gir en mer komfortabel temperatur om vinteren.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **151 210 kWh**.

TILTAK 2

VARMEPUMPETILTAK LUFT-VANN

Sameiet bruker per i dag tradisjonelle elektriske oppvarmingskilder som panelovner og varmekabler for oppvarming av leilighetene og fellesarealer. Forbruksvann (tappevann) blir oppvarmet ved bruk av varmtvannsberedere (el-kolber) i hver leilighet.

Vi anbefaler at man samler borettslagets felles oppvarmings- og varmtvannsbehov og ser på etablering av en varmesentral bestående av luft-til-vann-varmepumper med PSHI-teknologi som kan dekke borettslagets energibehov for oppvarming- og forbruksvann. Varmepumper med PSHI-teknologi kan produsere opp til 75°C direkte – noe som reduserer behovet for tradisjonelle el-kolber (varmtvannsberedere). Dagens varmtvannstanker kan beholdes til akkumulering.

Det vil være behov for etablering av et vannbårent system i sameiet, med radiatorovner eller viftekonvektorer for oppvarming i hver leilighet, og i eventuelle fellesarealer hvor det ønskes oppvarming.

Da varmepumpene er reversible så kan de også levere kjøling, men da må det etableres 4-veis viftekonvektorer slik at de kan levere både varme- og kjøling til leilighetene.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **295 270 kWh**.

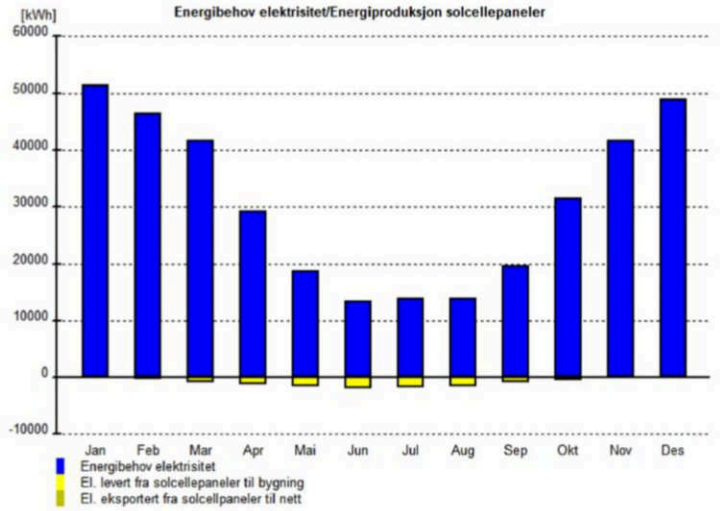
Energihuset

TILTAK 3

SOLCELLETILTAK

Vi har sett på muligheten til etablering av solcelleanlegg på taket av sameiet for produksjon av solenergi som kan benyttes direkte innenfor byggets strømmålere. Det anbefales at man ser på dette tiltaket i kombinasjon med tiltak 2 eller 6 da dette tiltaket vil øke mengde elektrisitet som forbrukes i sameiet – solcellene vil derfor kunne være med på å drifte fellesanlegget, og dermed kostnadene.

Deler av takarealet kan utnyttes i forbindelse med utnyttelse av solenergi. Detaljprosjektering av taket vil gi svar på om det vil være nødvendig med utbedring av taket før solcellepaneler bør etableres. Solcellepaneler har en levetid på ca. 30 år. Det er dermed viktig å se på takets status og vedlikeholdsplan for å unngå å måtte gjøre utbedringer etter at anlegget er montert, da dette vil gi ekstra kostnader.



Energiproduksjon solceller [kWh]													
Panel	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt
Produsert Solceller	164	467	973	1425	1750	2072	1905	1667	1064	536	250	113	12386
Levert til bygning	164	467	973	1425	1750	2072	1905	1667	1064	536	250	113	12386

Simien beregner at **12 386 kWh** kan benyttes innenfor sameiets målere – noe som gjør at all produsert strøm fra solcelleanlegget vil kunne brukes direkte.

Ved søknad om støtte for gjennomføring av tiltak gjennom Enovas støtteordning er det kun benyttet strøm innenfor byggets egne målere som teller mot energikarakteren.

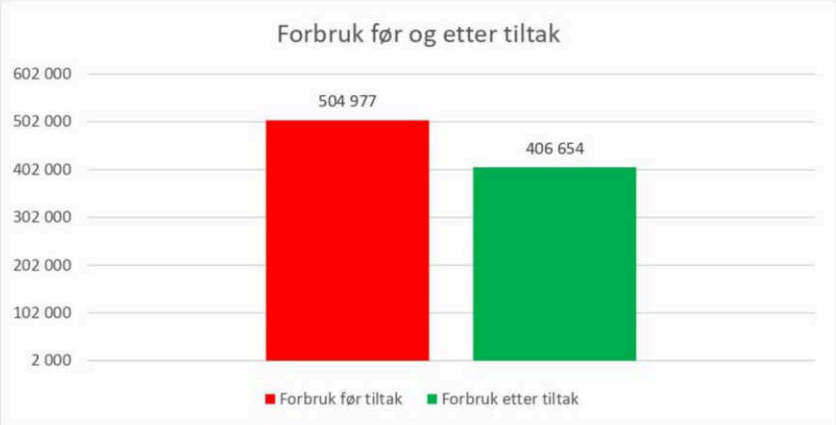
TILTAK 4

DØR- OG VINDUSTILTAK

Sameiet ble oppført i 1897, og gjennomgikk sist en vesentlig rehabilitering i 1987 da samtlige vinduer og dører ble utskiftet. Vi har sett på utskifting av disse vinduene og dørene da de nærmer seg 40 år, og er modne for utskifting. Vinduer og dører har som regel en forventet levetid på 30-35 år.

Vi anbefaler derfor at man ser på utskifting av samtlige verandadører, ytterdører og vinduer fra 1987 og eldre. Vi har simulert med krav til TEK17 (0,8 i u-verdi) på vinduer og dører. Ved gjennomføring av dette tiltaket vil man kunne oppleve et langt tettere bygg med mindre trekk, - noe som vil gi en økt innekomfort, i tillegg til reduserte oppvarmingskostnader.

Det lekker mye varme ut av gamle vinduer og dører. Ved å bytte til nye vinduer med god isolasjonsevne kan man redusere energiforbruket til oppvarming, få jevnere innetemperatur og unngå kalderas fra vinduene. Godt isolerte vinduer halverer varmetapet sammenlignet med vanlige vinduer. Det gir bedre innemiljø, økt komfort og lavere energikostnader.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **98 323 kWh**.

Energihuset

TILTAK 5

ETTERISOLERING KJELLERTAK

Sameiet ble oppført i 1897, og har gjennomgått flere rehabiliteringer gjennom årene, men vi kan ikke se at det gjort noen tiltak for etterisolering av kjellergulvet.

Kjelleren sliter per i dag med mye fuktproblematikk, og blir per i dag oppvarmet opp til 13°C for å unngå fukt. Grunnet mangel på isolasjon mellom kjeller og leilighetene i 1.etg, så fører temperaturforskjellen til merkbart kalde gulv.

Vi anbefaler derfor at man etterisolerer kjellertaket. Tiltaket vil gjøre at leilighetene i 1.etg. vil få en betydelig reduksjon i oppvarmingskostnadene sine, og et langt mer komfortabelt inneklima. Vi har i våre simuleringer benyttet 25cm med isolasjon etter gjennomført tiltak.

Den største fordelen med å etterisolere er at det gir bedre kontroll over innetemperaturen. Tilstrekkelig isolasjon gjør det enklere å holde det kaldt om sommeren og varmt om vinteren. Særlig om vinteren er det mye penger å spare på å ha et godt isolert bygg. Da hindrer isolasjonen at den varme luften siver ut. Dermed bruker man mindre penger på oppvarming. Det samme gjelder på varme sommerdager da isolasjonen holder bedre på kulden.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **12 583 kWh**.

Energihuset

TILTAK 6

VARMTVANNSTILTAK

Leilighetene i sameiet har per i dag individuelle varmtvannsberedere i hver leilighet for produksjon av forbruksvann (tappevann). Dette gjør at det finnes 25. varmtvannsberedere av varierende alder og tilstand – noe som gjør at man er mer utsatt for vannskader. I tillegg opptar også varmtvannsbererderne plass i leilighetene.

Vi anbefaler at man vurderer etablering av en luft-til-vann-varmepumpe som kan produsere varmtvann med varmtvannsberedere som spisslast og til akkumulering av varmtvann. For gjennomføring av tiltaket må det da også etableres rørføringer fra kjeller til hver enkelt leilighet.

Tiltaket kan ikke kombineres med tiltak 2 da dette tiltaket allerede inkluderer samme type løsning.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **44 703 kWh**.

Energihuset

TILTAK 7

VENTILASJONSTILTAK

24 av de 25 leilighetene i sameiet har per i dag ingen aktiv ventilasjon annet enn mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Avtrekket har ingen varmegjenvinning – noe som gjør at oppvarmet luft blir fjernet fra leilighetene og ført ut gjennom avtrekket. Et balansert ventilasjonsanlegg vil kunne gjenvinne hoveddelen av oppvarmet luft som per i dag ikke gjenbrukes samtidig som det kan gi oppvarming hvis man anskaffer varmebatteri i ventilasjonen.

Vi anbefaler derfor at man vurderer etablering av balansert ventilasjon i hver leilighet for etablering av varmegjenvinning i sameiet.

Et balansert ventilasjonsanlegg vil kunne øke innekomforten i leilighetene da man slipper lufting på vinteren, samtidig som man kan vil kunne bruke ventilasjonsanlegget til å tilføre sval luft om sommeren.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **74 735 kWh**.

Energihuset

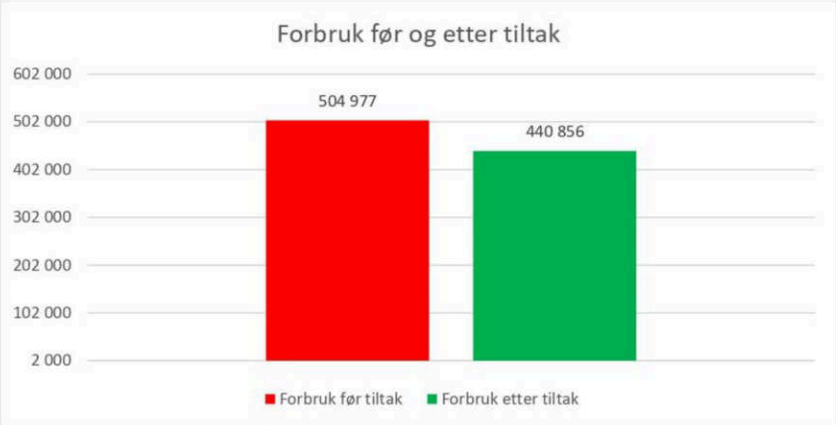
TILTAK 8

ETTERISOLERING FASADER

Sameiet ble oppført i 1987 etter en ukjent byggestandard, men vi antar at det er noe isolasjon i veggene som gir noe isolasjonsgrad. Vi har vurdert at dette gir en u-verdi på ca. 0,58.

Sett fra et energiøkonomisk synspunkt er tiltaket et kostbart tiltak med lang inntjeningstid. Dette er derfor et tiltak som må ses i sammenheng med nødvendig vedlikehold av bygget, og burde utføres når fasadeveggene har behov for å rehabiliteres. I våre beregninger har vi skissert etterisolering av fasadeveggene ned til en u-verdi på 0,22 – noe som tilsvarer ca. 15cm med isolasjon.

Den største fordelen med å etterisolere er at det gir bedre kontroll over innetemperaturen. Tilstrekkelig isolasjon gjør det enklere å holde det kaldt om sommeren og varmt om vinteren. Særlig om vinteren er det mye penger å spare på å ha et godt isolert bygg. Da hindrer isolasjonen at den varme luften siver ut. Dermed bruker man mindre penger på oppvarming. Det samme gjelder på varme sommerdager da isolasjonen holder bedre på kulden.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **64 121 kWh**.

Energihuset

KONKLUSJON

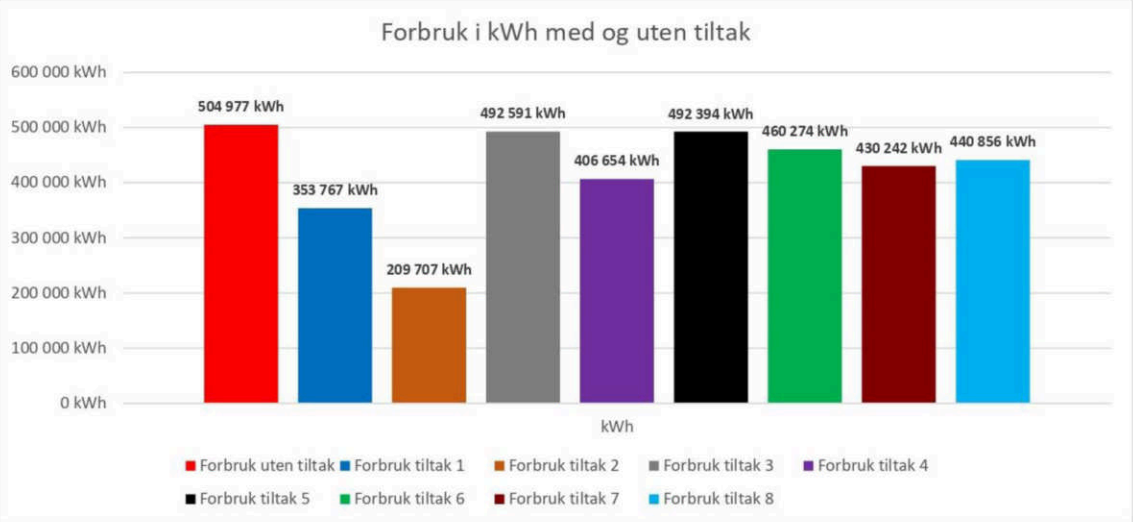
Basert på våre funn under befaringen og utarbeidingen av denne rapporten så kommer vi følgende konklusjon for redusering av forbruket i sameiet:

Sameiet bærer preg av at det er bygget på slutten av 1800-tallet, med vesentlig mindre isolasjonsgrad i tak, gulv og vegger. I tillegg nærmer det seg 40 år siden forrige store rehabilitering ble gjennomført, med vinduer og dører fra 1987. Sameiet benytter ren elektrisitet og ved for oppvarming av leilighetene, så de største utgiftene er i forbindelse med oppvarming av sameiet. Vi har basert vår konklusjon på kostnytte for hvert tiltak.

Det mest lønnsomme tiltaket sameiet kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor at vurderer etablering av luft-til-luft-varmepumper i hver leilighet og i fellesarealer som kan ta hovedoppvarmingen med panelovner og gulvvarme som spisslast. Det er simulert at dette vil redusere forbruket i sameiet med **151 210 kWh** (29,9%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent i løpet av ca. 3 år basert på en strømpris på 100 øre/kWh.

Vi anbefaler deretter at dere gjennomfører tiltakene i følgende rekkefølge basert på kostnytte:

Tiltak 2 – Varmepumpetiltak luft-vann
Tiltak 3 – Solcelletiltak
Tiltak 4 – Dør- og vindustiltak
Tiltak 5 – Etterisolering kjellertak
Tiltak 6 – Varmtvannstiltak
Tiltak 7 – Ventilasjonstiltak
Tiltak 8 – Etterisolering fasader



Alle tiltakene er å regne som «enkeltstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. oppvarming, kjøle -og varmtvannbehov endres.

Energihuset

SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

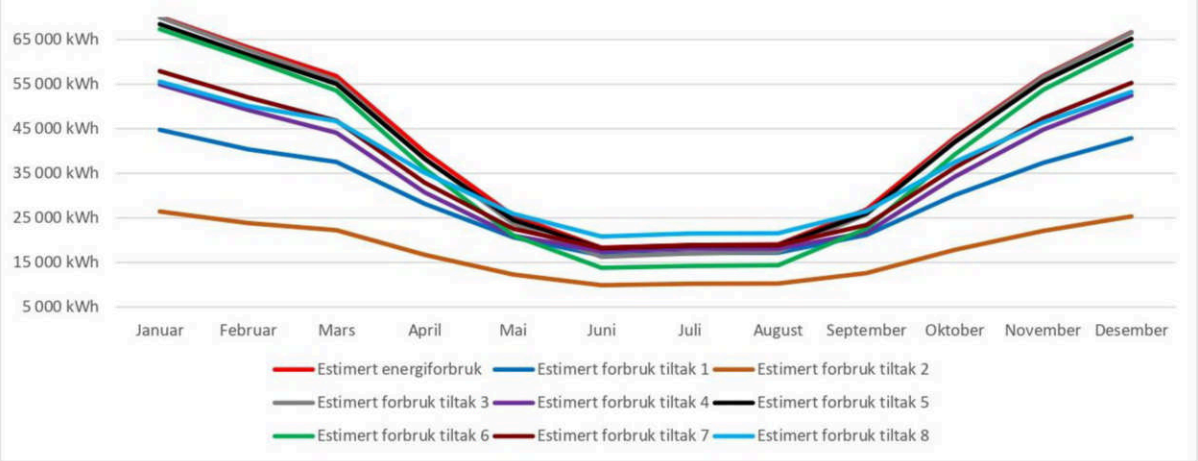
Tatt i hensyn de tiltak vi anbefaler i avsnitt over vil vi kunne estimere nytt forbruk sett mot dagens eksisterende forbruk.

Tabellen under viser simulert nåværende forbruk ved daglig drift og estimert fremtidig forbruk med de ulike tiltak gjennomført.

- **Rød** kolonne viser simulert forbruk uten tiltak
- **Blå** viser estimert forbruk med kun tiltak 1
- **Oransje** viser estimert forbruk med kun tiltak 2
- **Grå** viser estimert forbruk med kun tiltak 3
- **Lilla** viser estimert forbruk med kun tiltak 4
- **Svart** viser estimert forbruk med kun tiltak 5
- **Grønn** viser estimert forbruk med kun tiltak 6
- **Mørk rød** viser estimert forbruk med kun tiltak 7
- **Lyseblå** viser estimert forbruk med kun tiltak 8

Basert på simuleringene til Sameiet Ullevålsveien 97 vil vi se følgende forbedrende resultater:

Måned	Estimert energiforbruk	Estimert forbruk tiltak 1	Estimert forbruk tiltak 2	Estimert forbruk tiltak 3	Estimert forbruk tiltak 4	Estimert forbruk tiltak 5	Estimert forbruk tiltak 6	Estimert forbruk tiltak 7	Estimert forbruk tiltak 8
Januar	70 119 kWh	44 751 kWh	26 422 kWh	69 955 kWh	54 913 kWh	68 442 kWh	67 320 kWh	57 905 kWh	55 546 kWh
Februar	63 227 kWh	40 366 kWh	23 836 kWh	62 760 kWh	49 213 kWh	61 606 kWh	60 695 kWh	51 991 kWh	50 108 kWh
Mars	56 823 kWh	37 574 kWh	22 224 kWh	55 850 kWh	44 106 kWh	55 064 kWh	53 537 kWh	46 779 kWh	46 719 kWh
April	39 749 kWh	28 132 kWh	16 689 kWh	38 324 kWh	30 682 kWh	38 194 kWh	36 010 kWh	32 854 kWh	35 083 kWh
Mai	25 484 kWh	20 647 kWh	12 312 kWh	23 734 kWh	21 001 kWh	24 498 kWh	21 050 kWh	22 552 kWh	25 883 kWh
Juni	18 323 kWh	16 557 kWh	9 898 kWh	16 251 kWh	17 487 kWh	18 173 kWh	13 800 kWh	18 209 kWh	20 807 kWh
Juli	18 903 kWh	17 093 kWh	10 218 kWh	16 998 kWh	18 070 kWh	18 774 kWh	14 228 kWh	18 806 kWh	21 480 kWh
August	19 039 kWh	17 166 kWh	10 261 kWh	17 372 kWh	18 070 kWh	18 858 kWh	14 369 kWh	18 857 kWh	21 570 kWh
September	26 837 kWh	21 154 kWh	12 599 kWh	25 773 kWh	21 689 kWh	26 035 kWh	22 626 kWh	23 404 kWh	26 487 kWh
Oktober	42 993 kWh	30 099 kWh	17 843 kWh	42 457 kWh	34 185 kWh	41 950 kWh	39 200 kWh	36 283 kWh	37 510 kWh
November	56 843 kWh	37 358 kWh	22 087 kWh	56 593 kWh	44 809 kWh	55 632 kWh	53 731 kWh	47 319 kWh	46 431 kWh
Desember	66 635 kWh	42 869 kWh	25 321 kWh	66 522 kWh	52 430 kWh	65 168 kWh	63 708 kWh	55 283 kWh	53 230 kWh
Totalt	504 977 kWh	353 767 kWh	209 707 kWh	492 591 kWh	406 654 kWh	492 394 kWh	460 274 kWh	430 242 kWh	440 856 kWh



Energihuset

REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK

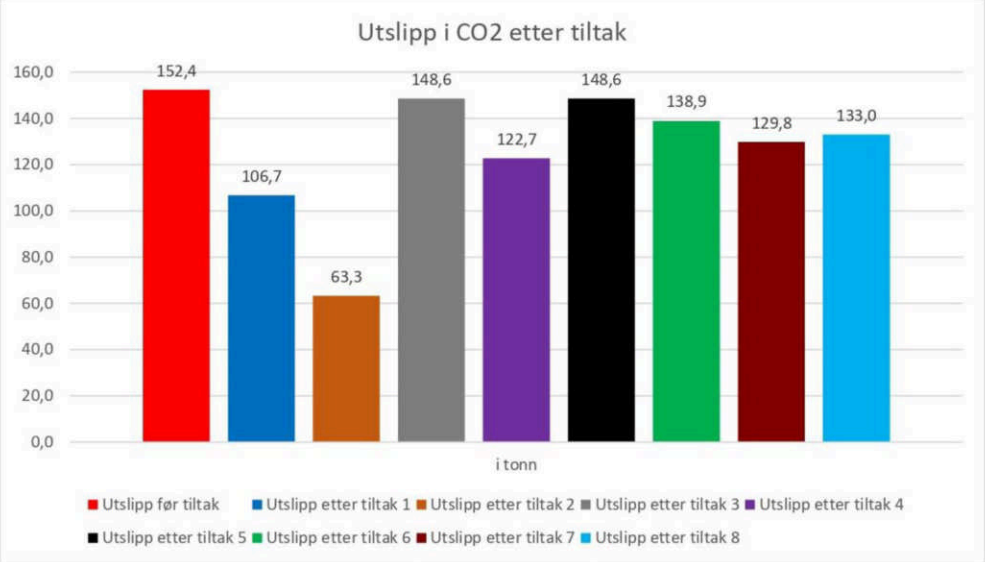
Med bakgrunn i Sameiet Ullevålsveien 97 sitt estimerte elektriske forbruk på **243 069 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «*nordisk miks*»* at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **124,8 tonn CO_2** pr. år. I tillegg kommer årlig forbruk av ved (biobrensel) på **134 683 kWh** hvor kostnaden for produksjonen av energi tilsvarer ca. **49,8 tonn CO_2** pr. år. Et samlet årlig utslipp på **152,4 tonn CO_2** pr. år.

Med skissert redusering av energibruken ved f.eks. tiltak 1 (**29,9%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **45,6 tonn CO_2.** Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **106,7 tonn CO_2**.

For reduksjon av utslipp for de forskjellige tiltakene se diagrammet nedenfor.

**1 tonn C02 tilsvarer ca. 4 500km lang flytur for en person*

**Norge er del av det europeiske strømmarkedet, i tillegg til egen strømproduksjon i Norge får vi tilførsel fra andre land – spesielt land i Norden. Denne miksen av kraftleveranse betegnes som nordisk miks.*



TILTAK – VEIEN VIDERE

Våre funn i denne rapporten viser at det er et meget stort potensial for å optimalisere energikostnadene og klimaavtrykket til Sameiet Ullevålsveien 97.

Energihuset anbefaler at man vurderer gjennomføring av følgende tiltak:

1. Varmepumpetiltak luft-luft
2. Varmepumpetiltak luft-vann
3. Solcelletiltak
4. Dør- og vindustiltak
5. Etterisolering kjellertak
6. Varmtvannstiltak
7. Ventilasjonstiltak
8. Etterisolering fasader

Med disse tiltakene vil en nå målet om et mer energieffektivt sameie som igjen vil gi reduserte energikostnader og klimaavtrykk.

Solproduksjon vil i tillegg gjøre sameiet mer bærekraftig, og selv om reduksjon av forbruk gir reduserte kostnader generelt, vil et solcelleanlegg redusere kostnadene forbundet med nettleie og effektledd i forbindelse med kWp.

Besparelse og estimert kostnadsramme:

Tiltak	Tiltaksbeskrivelse	Kostnad*	Besparelsesgrad [% reduksjon]
1	Varmepumpetiltak luft-luft	NOK 600 000	29,9%
2	Varmepumpetiltak luft-vann	NOK 3 000 000	58,5%
3	Solcelletiltak	NOK 160 000	2,5%*
4	Dør- og vindustiltak	NOK 2 200 000	19,5%
5	Etterisolering kjellertak	NOK 300 000	2,5%
6	Varmtvannstiltak	NOK 1 400 000	8,9%
7	Ventilasjonstiltak	NOK 2 500 000	14,8%
8	Etterisolering fasader	NOK 3 000 000	12,7%
	Totalt	**NOK 13 160 000**	**149,2%**

Besparelsesgrad på tiltak blir sett i hva hvert enkelt tiltak vil redusere på egenhånd. Ved gjennomføring av flere tiltak så vil besparelsesgradene variere basert på utførte tiltak.
Kostnad for hvert tiltak er estimert ut fra gjennomført befaring, datagrunnlag og dagens markedspris. Vi tar forbehold om at pris kan variere og avvik må beregnes. Ved valg av tiltak vil en detaljert prosjektering gi et enda mer konkret kostnadsnivå.
**Besparelsesgrad ved sol og vindproduksjon vil kunne variere i henhold til værforhold og varierer dermed og gjennom året, ref. tabell under avsnittet om simulering. Det er brukt prognoseberegninger, men det kan være avvik.*

Om ønskelig kan Energihuset være behjelpelig med å sette dere i kontakt med leverandører for detaljprosjektering av skisserte tiltak. Energihuset er en uavhengig part, men har samarbeidspartnere som både kan levere enkelt tiltak og totalleveranser av flere tiltak. Vi vil dermed sammen kunne finne leverandøren som er mest hensiktsmessig å gå videre med for å oppnå besparelsene som er skissert.

Energihuset

ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

Ser vi investeringskostnaden opp mot strømprisen kan vi kalkulere lønnsomheten i forhold til tiltakene som bør gjennomføres. Med tanke på dagens strømmarked skisserer vi her 3 ulike scenarioer i forhold til nivå på strømprisen. Vi har latt kostnaden for nettleie være stabil/statisk og satt den til 0,50 øre/kWh, og videre differensier vi da strømprisen i 3 nivåer.

Strømmarkedet er volatilt, og dagens strømpris er på et nivå vi aldri tidligere har sett. Det er vanskelig å forutse fremtidig strømpriser, men vi ser det som lite sannsynlighet at vi vil komme tilbake til de lave strømprisene som Norge har vært vant med.

NVE spår blant annet høyere strømpriser enn hva som er å anse som normalen frem mot år 2040 og begrunnelsen for antakelsene har sammenheng med høyere gasspris, færre kjernekraftverk og strømkabler mot Europa.

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	75 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	**125 øre/kWh**	
Nr	**Tiltaksbeskrivelse**	**Levetid (år)**	**Besparelse (kWh)**	**Besparelse (kr)**	**Estimert pris for tiltak**	**Inntjeningstid (år)**
1	Varmepumpetiltak luft-luft	15	151 210	189 013	600 000	3,2
2	Varmepumpetiltak luft-vann	20	295 270	369 088	3 000 000	8,1
3	Solcelletiltak	30	12 386	15 483	160 000	10,3
4	Dør- og vindustiltak	30	98 323	122 904	2 200 000	17,9
5	Etterisolering kjellertak	50	12 583	15 729	300 000	19,1
6	Varmtvannstiltak	20	44 703	55 879	1 400 000	25,1
7	Ventilasjonstiltak	20	74 735	93 419	2 500 000	26,8
8	Etterisolering fasader	50	64 121	80 151	3 000 000	37,4

Scenario 1: lav spotpris, 0,75 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	100 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	**150 øre/kWh**	
Nr	**Tiltaksbeskrivelse**	**Levetid (år)**	**Besparelse (kWh)**	**Besparelse (kr)**	**Estimert pris for tiltak**	**Inntjeningstid (år)**
1	Varmepumpetiltak luft-luft	15	151 210	226 815	600 000	2,6
2	Varmepumpetiltak luft-vann	20	295 270	442 905	3 000 000	6,8
3	Solcelletiltak	30	12 386	18 579	160 000	8,6
4	Dør- og vindustiltak	30	98 323	147 485	2 200 000	14,9
5	Etterisolering kjellertak	50	12 583	18 875	300 000	15,9
6	Varmtvannstiltak	20	44 703	67 055	1 400 000	20,9
7	Ventilasjonstiltak	20	74 735	112 103	2 500 000	22,3
8	Etterisolering fasader	50	64 121	96 182	3 000 000	31,2

Scenario 2: medio spotpris; 1,00 kr/kWh

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	150 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	**200 øre/kWh**	
Nr	**Tiltaksbeskrivelse**	**Levetid (år)**	**Besparelse (kWh)**	**Besparelse (kr)**	**Estimert pris for tiltak**	**Inntjeningstid (år)**
1	Varmepumpetiltak luft-luft	15	151 210	302 420	600 000	2,0
2	Varmepumpetiltak luft-vann	20	295 270	590 540	3 000 000	5,1
3	Solcelletiltak	30	12 386	24 772	160 000	6,5
4	Dør- og vindustiltak	30	98 323	196 646	2 200 000	11,2
5	Etterisolering kjellertak	50	12 583	25 166	300 000	11,9
6	Varmtvannstiltak	20	44 703	89 406	1 400 000	15,7
7	Ventilasjonstiltak	20	74 735	149 470	2 500 000	16,7
8	Etterisolering fasader	50	64 121	128 242	3 000 000	23,4

Scenario 3: høy spotpris; 1,50 kr/kWh

FORBEHOLD:

Det tas forbehold om trykkfeil og feil i tallgrunnlag i rapporten da den er utarbeidet på bakgrunn av innhentet data fra tredjepart (netteier/Elhub), samt informasjon mottatt fra oppdragsgiver om byggene.

Befaring og målinger som er gjort er innenfor en bestemt tidsperiode og det lagt til grunn i rapporten at perioden representerer normalen når det gjelder bruk i byggene. Ved realisering av et energieffektiviseringsprosjekt i regi av Energihuset må det bli utført detaljkartlegging av de tekniske anlegg i forbindelse med utarbeidelse av tiltak. En slik detaljkartlegging vil i enda større grad gi spesifikk kostnad og besparelsegrad ved gjennomførelse av tiltaket/-ene.

Energihuset

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Ullevålsveien 97
8. mai 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Ullevålsveien 97

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 08.05.2025
Tidspunkt: 19.00-21.00
Sted: Fagerborg Skole rom 211 som i fjor

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNMELDTE SAKER

5.1 Plan for vedlikehold og energieffektivisering

6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Rolf Nygaard	På valg:	2025
Styremedlem	Magnus Aabø Mellem	På valg:	2026
Styremedlem	Peder August Fasting	På valg:	2025
Varamedlem	Janne Mesøy	På valg:	2025
Varamedlem	Tove Heggedal Theodorsen	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/u97/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP1572410.8.1

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har det siste året gjennomført 6 styremøter i tillegg til hyppig kommunikasjon på slack. Vi har gjennomført to dugnader med godt oppmøte og i sommer måtte seljene langs gjerde takke for seg. I vår ble veggen rundt de nye branndørene i baktrappen (endelig) malt. Det ble inngått avtale med Vaktmesterkompaniet for snømåking og Ren Dunk for vasking av søppeldunker. Samtidig ble avtalen med Rentokil ble sagt opp og erstattet med nyinnkjøpte proffe rottefeller som styret administrerer selv.

I sommer ble det oppdaget meget dårlig forfatning på avløpsrør i forbindelse med oppussing av et bad, noe som er forståelige når rørene er fra 1928. Dette ble starten på arbeidet som skulle definere denne styreperioden, der Proline og Rørporalen har byttet, reparert eller fornyet alle avløpsrør i hele bygget. Etter flere overraskelser underveis i kjelleren og mange uker med avstengt vann er arbeidet endelig ferdig, bare litt over tidsplan og budsjett. Tusen takk for tålmodigheten alle sammen, nå er det forhåpentligvis 100 år til neste gang.

Vi har også hatt besøk av møll i to leiligheter, og de har vist seg å være gjester som ikke er så lett å bli kvitt. Vi håper alle har satt opp møllfellene styret har delt ut og at møllene finner andre steder å feriere i år.

Vi har i perioden hatt to lekasjer fra taket, en på høsten og en på våren. Styret har lenge vært klar over at taket er høyt på listen over bygningsdeler som må forbedres, men nå ser det ut som at vi virkelig ikke kan vente lenger. Vi har derfor brukt mye tid de siste månedene på befaring og innhenting av tilbud til nytt tak, samt andre vedlikeholdstiltak som mener er fornuftige å gjennomføre samtidig og som vi ønsker å diskutere på årsmøtet.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Ullevålsveien 97

Orgnr: 987 588 012

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**380 455**	**312 840**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 307	258 942
Avdrag lån	165 822	191 326
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-164 515**	**67 616**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**215 940**	**380 455**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	226 013	402 707
Kortsiktig gjeld	10 073	22 252
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**215 940**	**380 455**

✔ Signert 29-04-2025 13:01:55 UTC

Sameiet Ullevålsveien 97

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 383 355	1 304 946	1 382 508	1 575 000
Annen driftsrelatert inntekt		0	12 625	200 004	1 525 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 383 355**	**1 317 571**	**1 582 512**	**3 100 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	9 870	9 870	9 900	9 900
Styrehonorar	4	70 000	70 000	70 000	70 000
Forsikring		156 049	139 282	151 800	170 400
Forretningsførsel		66 480	62 540	66 500	68 760
Revisjon		9 785	7 725	7 800	7 730
Kommunale avgifter		359 495	304 881	355 200	403 920
Energi/fyring		52 155	42 573	42 000	47 160
Kabel-TV/internett		91 600	105 640	89 700	98 760
Vedlikehold	5	431 210	194 959	624 200	9 195 240
Vaktmestertjenester		0	0	0	22 320
Renhold	6	49 401	45 327	54 700	48 840
Andre driftskostnader	7	93 397	56 718	50 400	43 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 389 441**	**1 039 516**	**1 522 200**	**10 186 230**
DRIFTSRESULTAT		**-6 086**	**278 055**	**60 312**	**-7 086 230**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		10 642	120	0	0
Finanskostnader		3 249	19 233	3 996	124 920
RESULTAT FINANSPOSTER		**-7 393**	**19 113**	**3 996**	**124 920**
Resultat		**1 307**	**258 942**	**56 316**	**-7 211 150**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	1 307	258 942		
SUM DISPONERING		**1 307**	**258 942**		

✔ Signert 29-04-2025 13:01:55 UTC

Sameiet Ullevålsveien 97

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-1 527	3 101
Forskuddsbetalte kostnader	**9**	62 737	75 451
Bankinnskudd		164 802	324 155
SUM OMLØPSMIDLER		**226 013**	**402 707**
SUM EIENDELER		**226 013**	**402 707**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**8**	215 940	214 633
SUM EGENKAPITAL		**215 940**	**214 633**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10**	0	165 822
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**165 822**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 073	20 082
Påløpt rente		0	1 134
Annen påløpt kostnad		0	1 036
SUM KORTSIKTIG GJELD		**10 073**	**22 252**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**226 013**	**402 707**

✔ Signert 29-04-2025 13:01:55 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 29-04-2025 13:01:55 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	1 239 655
Kabel-TV/Internett	89 700
Garasjer	54 000
Sum innkrevde felleskostnader	**1 383 355**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 9 870.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 70 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	55 135
Vedlikehold VVS	292 696
Vedlikehold elektro	18 166
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	35 141
Vedlikehold brannsikring	17 335
Serviceavtale brannsikring	6 242
Serviceavtale VVS	6 494
Sum vedlikehold	**431 210**

NOTE 6 - RENHOLD

Mattleie	7 122
Renhold	39 319
Renhold tillegg	2 960
Sum renhold	**49 401**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	12 991
Containerleie	5 298
Lyspærer og sikringer	45 563
Nøkler og låser	4 703
Egenandeler forsikring	6 000
Kostnader dugnad	3 548
Annen fremmed tjeneste	499
Kontingenter	2 072
Servicekostnad	4 005
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 955
Konstaterte tap på fordringer	763
Sum andre driftskostnader	**93 397**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	214 633
Overført til/fra egenkapital	1 307
Opptjent egenkapital 31.12	**215 940**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	30 312
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	23 850
Andre forskuddsbetalte kostnader	8 575
Sum forskuddsbetalte kostnader	**62 737**

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**OBOS-Banken**
Lånenummer	9820.78.24534
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2019
Løpetid	5 år
Innfrielseår	2024
Rentesats (nominell)	8,00 %
Opprinnelig lånebeløp	**1 000 000**
Lånesaldo 01.01	165 822
Opptak i periode	
Avdrag i periode	165 822
Lånesaldo 31.12	**0**

✔ Signert 29-04-2025 13:01:55 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 97

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 97.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 ansvarlig 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, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DBSPX-5VKSB-2VG5J-GO5E5-5BTU5-Z4D34

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 70.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. INNMELDTE SAKER

5.1 Plan for vedlikehold og energieffektivisering

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet Ullevålsveien 97 ble etablert i 1988 nesten 90 år som leiegård. På dette tidspunktet ble det etablert nye loftsleiligheter, og salg av disse finansierte blant annet bytte av tak og vinduer. Dette er nå snart 40 år siden, og både tak og vinduer har nådd sin forventede levealder, noe som vises på flere eiere har fått kjenne på.

I 2024 hadde vi to lekasjer fra taket, og i 2025 kom det enda én. Vi skadene ble raskt oppdaget og utbedret, og førte heldigvis ikke til store skader på bygg og inventar. Selskapet som utbedret skadene har anbefalt oss på det sterkeste å gjøre ytterligere tiltak på taket, da det vil oppstå nye skader på grunn av flass, rust og råte. Om fremtidige skader blir mer omfattende får vi begrenset hjelp fra forsikring etter at takets alder når 40 år.

Vi har tidligere sett på mindre utbedringer og fornying av tak, men har etterhvert konkludert med at dette vil være litt for lite litt for sent, og ikke en investering som kan forsvares i forhold til tidshorisonten. En slik fornying vil heller ikke telle som nytt tak opp mot forsikring. Derfor har styret blitt enige om at nytt tak må prioriteres og at takbytte bør utføres så fort det lar seg gjøre.

Når taket skal byttes trenger man stillas, og dette i seg selv kan koste over en halv million å sette opp. Styret har derfor sett på muligheten for å kombinere takbyttet med et annet etterspurt tiltak som også krever stillas: bytte av vinduer og balkongdører.

Forventet levetid for et vindu er 30-40 år, men med totalt rundt 200 vinduer og dører vil det være en del variasjon. Noen vinduer er helt ok, mens andre har råtten vinduskarm og punkterte glass. På grunn av stillas og kvantumsrabatter er det allikevel fornuftig å bytte ut alle vinduer og balkongdører i en omgang.

Dersom vinduene fulgte datidens forskrifter hadde de en U-verdi på rundt 2,4 da de var nye, noe som vil øke litt over tid ettersom vinduet forringes.

Nye vinduer vil ha en U-verdi på rundt 1,0, det vil si at de slipper ut mindre enn halvparten så mye energi og vil føre til lavere energibruk og økt komfort.

Både tak og vinduer er store investeringer som krever en del finansiering utenom vanlige felleskostnader (tak: ca. 3,5 mill, vinduer: ca. 4,5 mill). Her har styret sett på en kombinasjon av lån og støtteordninger. Oslo kommune har støtteordninger for vinduer som i vårt tilfelle kan se ut til å dekke 15 % av denne investeringen. I tillegg har vi sett på mulighet for støtte fra Enova og har fått utarbeidet en energianalyse (vedlagt). Der ser vi at bytte av vinduer alene ikke vil nå Enovas minimumkrav for støtte, som er 20 % energiforbedring. Men i denne analysen dukket det opp et annet tiltak som alene vil føre til 50-60 % energiforbedring: Tiltak 2 – Varmepumpe luft-vann.

Dette tiltaket består i å anlegge felles oppvarming og varmtvann for hele bygget via varmepumpe og store varmtvannstanker i kjelleren. I rapporten snakker de om luft-vann, men etter befaring fra flere leverandører mener vi at væske-vann med dype energibrønner vil være mer hensiktsmessig for oss, da dette er enda mer effektivt og ikke krever støyende vifter i bakgården. En bonus her er at varmepumpen kan snus om sommeren og gi rimelig kjøling i leilighetene. Dette er tiltaket er selvfølgelig også en stor investering (ca. 4 mill), men vi mener at med Enova-støtte, reduserte strømkostnader og billigere rente i form av grønt lån vil gjøre dette være en fornuftig investering. I tillegg har vi sett på mulighet for å etablere solceller på taket da dette er en mindre kostnad som ser ut til å betale seg selv ned på under 5 år på grunn av energi-produksjon.

Siden dette er store investeringer ønsker vi at alle eiere setter seg grundig inn energianalysen samt vedlagte kostnadsanalyser. Vi har utarbeidet kostnadsanalyser for følgende tre alternativer

1. Kun nytt tak
2. Nytt tak, vinduer og balkongdører
3. Nytt tak, vinduer, balkongdører, væske-vann varmepumpe og solceller

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet ønsker å gjennomføre alle tiltak i alternativ 3, det være seg nytt tak, solceller, vinduer, balkongdører, væske-vann varmepumpe med vannbåren varme og varmtvann. Tiltakene vil i sin helhet finansieres av felles lån.

Styrets vurdering:

Styret har i løpet av de siste månedene innhentet mange tilbud og diskutert løsninger med flere ulike leverandører, og er engasjerte til å gjennomføre alle tiltakene i alternativ 3, da vi anser dette som det beste for bygningen med tanke på vedlikehold, komfort og løpende kostnader. Selv om dette alternativet har de høyeste lånekostnadene, mener vi at penger spart på energi og motatt støtte mer enn veier opp for dette. I tillegg vil en slik oppgradering sannsynligvis slå ut veldig positivt i en verdivurdering.

Samtidig er dette store prosjekter som vil påvirke beboerne økonomisk og ved endringer på leilighetene, og det er derfor viktig at beslutningen tas av årsmøtet og ikke styret alene. Her ønsker vi en god diskusjon der problemstillinger kan belyses slik at vi finner den løsningen sameierne ønsker seg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Rolf Nygaard stiller til valg som styreleder for **et** år

5.2 Valg av et styremedlemmer

Peder August Fasting stiller til valg som styremedlem for **to** år

5.3 Valg av to varamedlemmer

Janne Mesøy stiller til valg som varamedlem for **et** år
Tove Heggedal Theodorsen stiller til valg som varamedlem for **et** år

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Vedlegg til sak 5.1: Kostnad vedlikehold

Alternativ 1: Kun nytt tak

Kostnader

Total kostnad før støtte	3,401,350 kr	
Maks støttebeløp (enova)	0 kr	30 % av total kostnad dersom prosent forbedring > 20 %
Støtte (Oslo kommune)	0 kr	
Total kostnad etter støtte	3,401,350 kr	

Energiregnskap

Totalt forbruk (kWt/år)	504,977
Energi spart (kWt/år)	0
Energi prod. (kWt/år)	0
Prosent forbedring	0.00%
Pris per kWt	1.50 kr
Spart utgift per år	0 kr

Lån

Lånebeløp	3,401,350 kr	
Rente	7.50%	
År	20	
Beløp per måned	27,401 kr	

Seksjon	Teller	Andel	Kostnad lån per måned	Energi spart pr mnd	Faktisk økt kostnad pr mnd	Totalt		
						Før	Etter	Etter (med spart energi)
1	55	2.48%	680 kr	0 kr	680 kr	3,344 kr	4,024 kr	4,024 kr
2	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,110 kr	6,195 kr	6,195 kr
3	96	4.32%	1,184 kr	0 kr	1,184 kr	5,538 kr	6,722 kr	6,722 kr
4	80	3.60%	986 kr	0 kr	986 kr	4,682 kr	5,668 kr	5,668 kr
5	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,110 kr	6,195 kr	6,195 kr
6	72	3.24%	888 kr	0 kr	888 kr	4,254 kr	5,142 kr	5,142 kr
7	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,110 kr	6,195 kr	6,195 kr
8	96	4.32%	1,184 kr	0 kr	1,184 kr	6,238 kr	7,422 kr	7,422 kr
9	80	3.60%	986 kr	0 kr	986 kr	4,682 kr	5,668 kr	5,668 kr
10	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,510 kr	6,595 kr	6,595 kr
11	86	3.87%	1,060 kr	0 kr	1,060 kr	5,003 kr	6,063 kr	6,063 kr
12	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,510 kr	6,595 kr	6,595 kr
13	96	4.32%	1,184 kr	0 kr	1,184 kr	5,538 kr	6,722 kr	6,722 kr
14	80	3.60%	986 kr	0 kr	986 kr	4,682 kr	5,668 kr	5,668 kr
15	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,110 kr	6,195 kr	6,195 kr
16	86	3.87%	1,060 kr	0 kr	1,060 kr	5,003 kr	6,063 kr	6,063 kr
17	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,810 kr	6,895 kr	6,895 kr
18	96	4.32%	1,184 kr	0 kr	1,184 kr	5,538 kr	6,722 kr	6,722 kr
19	80	3.60%	986 kr	0 kr	986 kr	5,082 kr	6,068 kr	6,068 kr
20	88	3.96%	1,085 kr	0 kr	1,085 kr	5,510 kr	6,595 kr	6,595 kr
21	86	3.87%	1,060 kr	0 kr	1,060 kr	5,003 kr	6,063 kr	6,063 kr
22	99	4.46%	1,222 kr	0 kr	1,222 kr	5,699 kr	6,921 kr	6,921 kr
23	120	5.41%	1,482 kr	0 kr	1,482 kr	7,223 kr	8,705 kr	8,705 kr
24	83	3.74%	1,025 kr	0 kr	1,025 kr	5,543 kr	6,568 kr	6,568 kr
25	125	5.63%	1,543 kr	0 kr	1,543 kr	7,090 kr	8,633 kr	8,633 kr
Totalt	**2220**	**100.00%**	**27,382 kr**	**0 kr**	**27,382 kr**	**132,922 kr**	**160,304 kr**	**160,304 kr**
						Endring:	**20.6%**	**20.6%**

Alternativ 2: Nytt tak, vinduer og balkongdører

Kostnader

Total kostnad før støtte	9,101,350 kr	
Maks støttebeløp (enova)	0 kr	30 % av total kostnad dersom prosent forbedring > 20 %
Støtte (Oslo kommune)	855,000 kr	
Total kostnad etter støtte	8,246,350 kr	

Energiregnskap

Totalt forbruk (kWt/år)	504,977
Energi spart (kWt/år)	98,323
Energi prod. (kWt/år)	0
Prosent forbedring	19.47%
Pris per kWt	1.50 kr
Spart utgift per år	147,485 kr

Lån

Lånebeløp	8,246,350 kr
Rente	7.50%
År	20
Beløp per måned	66,432 kr

Seksjon	Teller	Andel	Kostnad lån per måned	Energi spart pr mnd	Faktisk økt kostnad pr mnd	Totalt		
						Før	Etter	Etter (med spart energi)
1	55	2.48%	1,648 kr	305 kr	1,343 kr	3,344 kr	4,992 kr	4,687 kr
2	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,110 kr	7,741 kr	7,254 kr
3	96	4.32%	2,870 kr	531 kr	2,339 kr	5,538 kr	8,408 kr	7,877 kr
4	80	3.60%	2,392 kr	442 kr	1,949 kr	4,682 kr	7,074 kr	6,631 kr
5	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,110 kr	7,741 kr	7,254 kr
6	72	3.24%	2,152 kr	398 kr	1,754 kr	4,254 kr	6,406 kr	6,008 kr
7	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,110 kr	7,741 kr	7,254 kr
8	96	4.32%	2,870 kr	531 kr	2,339 kr	6,238 kr	9,108 kr	8,577 kr
9	80	3.60%	2,392 kr	442 kr	1,949 kr	4,682 kr	7,074 kr	6,631 kr
10	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,510 kr	8,141 kr	7,654 kr
11	86	3.87%	2,571 kr	476 kr	2,095 kr	5,003 kr	7,574 kr	7,098 kr
12	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,510 kr	8,141 kr	7,654 kr
13	96	4.32%	2,870 kr	531 kr	2,339 kr	5,538 kr	8,408 kr	7,877 kr
14	80	3.60%	2,392 kr	442 kr	1,949 kr	4,682 kr	7,074 kr	6,631 kr
15	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,110 kr	7,741 kr	7,254 kr
16	86	3.87%	2,571 kr	476 kr	2,095 kr	5,003 kr	7,574 kr	7,098 kr
17	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,810 kr	8,441 kr	7,954 kr
18	96	4.32%	2,870 kr	531 kr	2,339 kr	5,538 kr	8,408 kr	7,877 kr
19	80	3.60%	2,392 kr	442 kr	1,949 kr	5,082 kr	7,474 kr	7,031 kr
20	88	3.96%	2,631 kr	487 kr	2,144 kr	5,510 kr	8,141 kr	7,654 kr
21	86	3.87%	2,571 kr	476 kr	2,095 kr	5,003 kr	7,574 kr	7,098 kr
22	99	4.46%	2,963 kr	548 kr	2,415 kr	5,699 kr	8,662 kr	8,114 kr
23	120	5.41%	3,594 kr	665 kr	2,929 kr	7,223 kr	10,817 kr	10,152 kr
24	83	3.74%	2,485 kr	460 kr	2,025 kr	5,543 kr	8,028 kr	7,568 kr
25	125	5.63%	3,740 kr	692 kr	3,048 kr	7,090 kr	10,830 kr	10,138 kr
Totalt	**2220**	**100.00%**	**66,386 kr**	**12,282 kr**	**54,104 kr**	**132,922 kr**	**199,308 kr**	**187,026 kr**
						Endring:	**49.9%**	**40.7%**

Alternativ 3: Nytt tak, vinduer, balkongdører, væske-vann varmepumpe og solceller

Kostnader

Total kostnad før støtte	15,229,888 kr	
Maks støttebeløp (enova)	4,568,966 kr	30 % av total kostnad dersom prosent forbedring > 20 %
Støtte (Oslo kommune)	930,708 kr	
Total kostnad etter støtte	9,730,214 kr	

Energiregnskap

Totalt forbruk (kWt/år)	504,977
Energi spart (kWt/år)	295,270
Energi prod. (kWt/år)	42,440
Prosent forbedring	66.88%
Pris per kWt	1.50 kr
Spart utgift per år	506,565 kr

Lån

Lånebeløp	9,730,214 kr	
Rente	6.50%	(Grønt lån)
År	20	
Beløp per måned	72,546 kr	

Seksjon	Teller	Andel	Kostnad lån per måned	Energi spart pr mnd	Faktisk økt kostnad pr mnd	Totalt		
						Før	Etter	Etter (med spart energi)
1	55	2.48%	1,799 kr	1,047 kr	752 kr	3,344 kr	5,143 kr	4,096 kr
2	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,110 kr	7,983 kr	6,311 kr
3	96	4.32%	3,134 kr	1,824 kr	1,310 kr	5,538 kr	8,672 kr	6,848 kr
4	80	3.60%	2,612 kr	1,520 kr	1,092 kr	4,682 kr	7,294 kr	5,774 kr
5	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,110 kr	7,983 kr	6,311 kr
6	72	3.24%	2,350 kr	1,368 kr	983 kr	4,254 kr	6,604 kr	5,237 kr
7	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,110 kr	7,983 kr	6,311 kr
8	96	4.32%	3,134 kr	1,824 kr	1,310 kr	6,238 kr	9,372 kr	7,548 kr
9	80	3.60%	2,612 kr	1,520 kr	1,092 kr	4,682 kr	7,294 kr	5,774 kr
10	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,510 kr	8,383 kr	6,711 kr
11	86	3.87%	2,808 kr	1,634 kr	1,174 kr	5,003 kr	7,811 kr	6,177 kr
12	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,510 kr	8,383 kr	6,711 kr
13	96	4.32%	3,134 kr	1,824 kr	1,310 kr	5,538 kr	8,672 kr	6,848 kr
14	80	3.60%	2,612 kr	1,520 kr	1,092 kr	4,682 kr	7,294 kr	5,774 kr
15	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,110 kr	7,983 kr	6,311 kr
16	86	3.87%	2,808 kr	1,634 kr	1,174 kr	5,003 kr	7,811 kr	6,177 kr
17	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,810 kr	8,683 kr	7,011 kr
18	96	4.32%	3,134 kr	1,824 kr	1,310 kr	5,538 kr	8,672 kr	6,848 kr
19	80	3.60%	2,612 kr	1,520 kr	1,092 kr	5,082 kr	7,694 kr	6,174 kr
20	88	3.96%	2,873 kr	1,672 kr	1,201 kr	5,510 kr	8,383 kr	6,711 kr
21	86	3.87%	2,808 kr	1,634 kr	1,174 kr	5,003 kr	7,811 kr	6,177 kr
22	99	4.46%	3,236 kr	1,883 kr	1,353 kr	5,699 kr	8,935 kr	7,052 kr
23	120	5.41%	3,925 kr	2,284 kr	1,641 kr	7,223 kr	11,148 kr	8,864 kr
24	83	3.74%	2,713 kr	1,579 kr	1,134 kr	5,543 kr	8,256 kr	6,677 kr
25	125	5.63%	4,084 kr	2,377 kr	1,708 kr	7,090 kr	11,174 kr	8,798 kr
Totalt	**2220**	**100.00%**	**72,495 kr**	**42,184 kr**	**30,311 kr**	**132,922 kr**	**205,417 kr**	**163,233 kr**
						Endring:	**54.5%**	**22.8%**

Merkostnad per ekstra tiltak

	Tak	Vinduer	Varmepumpe+Solceller	Totalt
Bruttokostnad	3,401,350 kr	5,700,000 kr	6,128,538 kr	15,229,888 kr
Støtte	0	855,000 kr	4,644,674 kr	5,499,674 kr
Totalt etter støtte	3,401,350 kr	4,845,000 kr	1,483,864 kr	9,730,214 kr
Energiforbedring per år (kWt)	0	98,323	239,387	337,710
Strømpris	1.50 kr	1.50 kr	1.50 kr	1.50 kr
Energiforbedring per år (kr)	0 kr	147,485 kr	359,081 kr	506,565 kr
Energiforbedring per måned (kr)	0 kr	12,290 kr	29,923 kr	42,214 kr
Total lånekostnad	27,401 kr	39,031 kr	6,114 kr	72,546 kr
Netto kostnad etter energiforbedring	27,401 kr	26,741 kr	-23,810 kr	30,332 kr

Seksjon	Teller	Andel	Nettokostnad tak (etter besparelser)	Nettokostnad vinduer (etter besparelser)	Nettokostnad Varmepumpe + solceile (etter besparelser)	Totalt (etter besparelser)
1	55	2.48%	680 kr	663 kr	-590 kr	752 kr
2	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
3	96	4.32%	1,184 kr	1,155 kr	-1,029 kr	1,310 kr
4	80	3.60%	986 kr	963 kr	-857 kr	1,092 kr
5	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
6	72	3.24%	888 kr	866 kr	-771 kr	983 kr
7	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
8	96	4.32%	1,184 kr	1,155 kr	-1,029 kr	1,310 kr
9	80	3.60%	986 kr	963 kr	-857 kr	1,092 kr
10	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
11	86	3.87%	1,060 kr	1,035 kr	-921 kr	1,174 kr
12	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
13	96	4.32%	1,184 kr	1,155 kr	-1,029 kr	1,310 kr
14	80	3.60%	986 kr	963 kr	-857 kr	1,092 kr
15	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
16	86	3.87%	1,060 kr	1,035 kr	-921 kr	1,174 kr
17	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
18	96	4.32%	1,184 kr	1,155 kr	-1,029 kr	1,310 kr
19	80	3.60%	986 kr	963 kr	-857 kr	1,092 kr
20	88	3.96%	1,085 kr	1,059 kr	-943 kr	1,201 kr
21	86	3.87%	1,060 kr	1,035 kr	-921 kr	1,174 kr
22	99	4.46%	1,222 kr	1,193 kr	-1,062 kr	1,353 kr
23	120	5.41%	1,482 kr	1,447 kr	-1,288 kr	1,641 kr
24	83	3.74%	1,025 kr	1,000 kr	-890 kr	1,134 kr
25	125	5.63%	1,543 kr	1,505 kr	-1,340 kr	1,708 kr
Totalt	2220	100.00%	27,382 kr	26,722 kr	-23,810 kr	30,294 kr

Fordeling av energikostnader etter alternativ 3

På grunn av felles oppvarmin og varmtvann vil felleskostnadene øke med cirka 250 kr per måned for å dekke kostnader knyttet til dette. Dette må muligens økes noe mer på grunn av kjøling. Hver leilighet vil i snitt spare 1900 kr på strøm og ved per måned. De i 1. etasje vil nok spare litt mer enn dette, mens de på loftet vil spare litt mindre.

	kWt/år	Kr/år	Felles i dag (kWt, 2024)	Privat i dag (kWt, 2024)	Totalt etter alt 3	Felles, alt 3 (kWt)	Privat, alt 3 (kWt)
Romoppvarmin	315,778	473,667 kr	26,024	289,754	20,508	20,508	0
Ventilasjon	577	866 kr	577	0	577	577	0
Varmtvann	95,106	142,659 kr	0	95,106	52,666	52,666	0
Vifter	1,191	1,787 kr	1,191	0	1,191	1,191	0
Belysning	36,373	54,560 kr	0	36,373	36,373	0	36,373
Teknisk utstyr	55,952	83,928 kr	0	55,952	55,952	0	55,952
Totalt	**504,977**	**757,466 kr**	**27,792**	**477,185**	**167,267**	**74,942**	**92,325**

	Totalt	Per måned	Totalt per seksjon	Per måned per seksjon
Felles i dag	41,688 kr	3,474 kr	1,668 kr	139 kr
Privat i dag	715,778 kr	59,648 kr	28,631 kr	2,386 kr
Felles etter alt 3	112,413 kr	9,368 kr	4,497 kr	375 kr
Privat etter alt 3	138,488 kr	11,541 kr	5,540 kr	462 kr
Endring felles	**70,725 kr**	**5,894 kr**	**2,829 kr**	**236 kr**
Endring privat	**-577,290 kr**	**-48,108 kr**	**-23,092 kr**	**-1,924 kr**

Forbehold i beregningene:

- Alle byggesøknader blir godkjent
  - Byantikvaren må godkjenne vinduer og plan og bygg må godkjenne innstallering av vannbåren varme.
- Alle støtte-søknader blir godkjent med fullt søknadsbeløp
  - Oslo kommune bør støtte vinduer og solceller med henholdsvis 15 % og 20 %
  - Enova har konkurranse om midlene, der vi bør være innenfor med tanke på statistikk fra tidligere søknadsprosesser. Enova kan redusere støtte dersom de feks mener at nytt tak ikke kan regnes med i prosjektet
- Fremtidig strømpris antatt å være 1,50 kr per kWt (inkl. mva, nettleie og alle andre avgifter)
- DnB innvilger lån på hele beløpet vi søker om med indikativ rentee
  - Tidligere gitt oss indikativt tilbud på 7 mill med rente på 7,50 %
- Vi kvalifiserer til grønt lån (minus 1 prosentpoeng) ved væske-vann varmepumpe
- Felleskostnader vil øke tilsvarende lånekostnad
  - Vi har allerede en litt godt overskudd etter forrige lån ble ferdig nedbetalt og vi økte med 15 % i januar i år
  - Fellesutgifter til oppvarming vil komme i tillegg da dette blir felles fremover
- Spart energi følger sameierbrøk
  - Dette stemmer nok ikke, da de lavere etasjene vil ha høyere oppvarmingskostnader per kvm sammenlignet med høyere etasjer. Dessuten er det forskjeller i solforhold og innetemperatur.

Regneark for spesielt interesserte

Se:
https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Sd0TQiuwiJJx5R_eQgXUE1qDVvv1xJlpTDtyYEgbf1Y/edit?usp=sharing
eller

https://tinyurl.com/energiu97

1

ENERGIANALYSE

Ullevålsveien 97A-C
Sameiet Ullevålsveien 97



Utarbeidet 11.10.2024 av Energihuset

Energihuset

INNHOLD

INNLEDNING 3
OM SAMEIET 4
HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT 5
MÅL 5
GRUNNLAGSDATA 6
FORBRUK 6
OBSERVASJONER OG RESULTAT 7
LISTE OVER TILTAK 8
TILTAK 1: VARMEPUMPETILTAK LUFT-LUFT 8
TILTAK 2: VARMEPUMPETILTAK LUFT-VANN 8
TILTAK 3: SOLCELLETILTAK 8
TILTAK 4: DØR- OG VINDUSTILTAK 8
TILTAK 5: ETTERISOLERING KJELLERTAK 8
TILTAK 6: VARMTVANNSTILTAK 8
TILTAK 7: VENTILASJONSTILTAK 8
TILTAK 8: ETTERISOLERING FASADER 8
TILTAK 1 9
TILTAK 2 10
TILTAK 3 11
TILTAK 4 12
TILTAK 5 13
TILTAK 6 14
TILTAK 7 15
TILTAK 8 16
KONKLUSJON 17
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK 18
REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK 19
TILTAK – VEIEN VIDERE 20
ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS 21
FORBEHOLD: 22

Energihuset

INNLEDNING

Etter oppdrag fra Sameiet Ullevålsveien 97 er det gjennomført energianalyse på adressene:
Ullevålsveien 97A, 0359 Oslo
Ullevålsveien 97B, 0359 Oslo
Ullevålsveien 97C, 0359 Oslo

Energihuset vil med denne analysen gi sameiet muligheter til å oppnå reduserte energikostnader og en forbedret energiprofil ved å optimalisere sameiet. Analysen skal gi et godt innblikk i forbedring- og besparelsespotensiale samt hvilke tiltak som bør eller kan gjennomføres for å oppnå målene i analysen.

Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat, men en detaljprosjektering vil gi endelig kostnadsbildet for tiltaket, da faktorer som ikke er fanget opp ved befaringen i forbindelse med byggene kan påvirke leveransen. Som utgangspunkt må en derfor ta høyde for **+/- 20%** feilmargin på kostnadsestimatet som blir presentert i denne analysen. Når det gjelder besparelsesgraden er dette et mer presist estimat, men vi tar høyde for en feilmargin på **+/- 10%**.

Tiltak som blir presentert er leveranser i form av teknisk utstyr og styringssystemer. Sameiet står fritt til å selv velge de tiltak de finner hensiktsmessig å gjennomføre for å redusere sine energikostnader og klimaavtrykk. Dette gjelder også i forhold til innkjøp av utstyret og eventuelle tjenester i leveransene som blir presentert.

Ny teknologi kan optimalisere energiforbruket i sameiet og løsningene som blir presentert svarer på de behovene og målene som er identifisert for å redusere energikostnadene og klimaavtrykket til sameiet.

OM SAMEIET

Byggeår: 1897
Bygningskategori: Boligblokk (leiligheter)
Antall boenheter: 25
Areal: 2 724m²
Byggestandard: -
Energibærere: Elektrisitet
Rehabiliteringsår: 1987
Rehabiliteringsinformasjon: Vi er ikke informert om konkrete rehabiliteringer i sameiet siden oppføringsår, men basert på stemplinger i vinduer og dører så er det trolig gjennomført en større rehabilitering av sameiet når loftsleilighetene ble utbygget i 1987.



En oversikt over sameiet og tomtearealet

HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

Analysen er gjennomført med bakgrunn i innhentet informasjon om sameiet og etter samtaler med styreleder i sameiet. Med dataene som er innhentet har vi fått de nøkkelfaktorer for sameiet som er nødvendig for å få oversikt over forbruk og eksisterende energiprofil. Det er i tillegg gjort en befaring av byggene og de eksisterende tekniske installasjonene, samt termografering.

Det benyttes elektrisitet for oppvarming av sameiet og til produksjon av forbruksvann.

Nettselskapet i området er Elvia.

MÅL

Målet med analysen er å synliggjøre for Sameiet Ullevålsveien 97 hvordan de kan redusere energiforbruket og klimaavtrykket i sameiet, og hvor stort det totale besparingspotensialet er, samt et estimat for hva optimalisering gjennom tiltakene vil ha av kostnader.

I sameiet har vi definert følgende behovsavklaring:

- Forbedre effektprofilene
- Forbedre energieffektiviteten
- Optimalisere energi brukt til oppvarming av sameiet
- Redusere energikostnader og gi et mer bærekraftig sameie.

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

- Mål 1: Redusere energibehovet i sameiet ved å benytte nye og mer effektive metoder.
- Mål 2: Redusere strømkostnadene ved å redusere forbruket i sameiet
- Mål 3: Redusere strømkostnadene ved å etablere solproduksjon i sameiet

GRUNNLAGSDATA

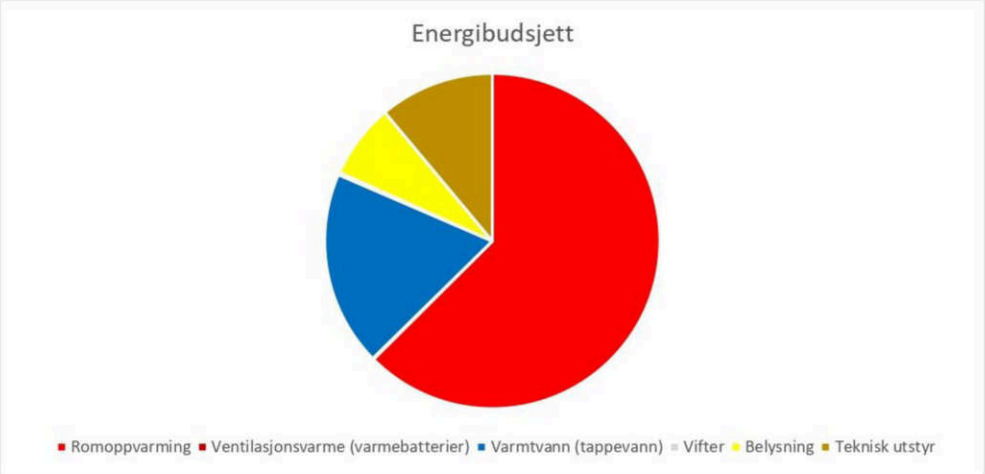
FORBRUK

Energiberegninger er gjennomført etter standard NS3031:2014 ved bruk av beregningsverktøyet Simien 6.
Disse energiberegningene estimerer at det kreves en årlig leveranse av elektrisitet tilsvarende **370 294 kWh** og bioolje tilsvarende **134 683 kWh** for oppvarming og generell bruk i sameiet.

Dette gir et samlet simulert årlig energiforbruk i sameiet på **504 977 kWh**.
Dette tilsvarer et estimert/målt årlig forbruk fordelt på arealet av sameiet på **185 kWh/m²**.

NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ NS 3031:2014

Simulert levert energi ved lokalklima		
Romoppvarming	315 778	kWh/år
Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	577	kWh/år
Varmtvann (tappevann)	95 106	kWh/år
Vifter	1 191	kWh/år
Belysning	36 373	kWh/år
Teknisk utstyr	55 952	kWh/år
Totalt	**504 977**	**kWh/år**



OBSERVASJONER OG RESULTAT

Basert på sameiets potensiale vil vi presentere resultatene vi har kommet frem til gjennom kartleggingen og analysen som er gjort.

Ved befaring ble det gjort følgende observasjoner:

Oppvarming:

- Det benyttes hovedsakelig elektrisitet for oppvarming av leilighetene i sameiet, men det er også utstrakt bruk av ved med fyring i peis.
- Oppvarmingskilder er varmekabler på bad, panelovner og i en leilighet varmebatteri i ventilasjon.

Ventilasjon

- Det finnes ingen ventilasjon i 24. av leilighetene annet enn mekanisk avtrekk (det er 1. felles avtrekksvifte per inngangsparti) på kjøkken og bad.
- Avtrekket på badene er kontinuerlig 24 timer i døgnet hele året da det ikke er inn- eller utkobling for avtrekksviften. Ventilatoren på kjøkkenet kan justeres.
- En av leilighetene har balansert ventilasjon med varmebatteri og varmegjenvinning som ble installert i 2014.

Vann og sanitær

- Tappevann til leilighetene blir produsert ved bruk av varmtvannsbereder (el-kolbe). Hver leilighet har hver sin varmtvannsbereder.

Annet-/generelt:

- Vinduene og dørene i sameiet er for det meste fra 1987. Det ble trolig gjort en større rehabilitering av bygget når loftsleilighetene ble bygget i 1987.
- Fasadeveggene i sameiet virker ikke å være rehabilitert med ekstra isolasjon fra byggeår, men vi har valgt å anta at det er ca. 4-5cm med isolasjon i veggene.

LISTE OVER TILTAK

TILTAK 1: VARMEPUMPETILTAK LUFT-LUFT

- Etablering av luft-til-luft-varmepumpe i hver leilighet
- Se side 9 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 2: VARMEPUMPETILTAK LUFT-VANN

- Etablering av felles varmesentral med oppvarming fra luft-til-vann-varmepumpe med etablering av felles oppvarming og tappevann
- Se side 10 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 3: SOLCELLETILTAK

- Muligheter for produksjon av strøm ved bruk av solceller
- Se side 11 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 4: DØR- OG VINDUSTILTAK

- Utskifting av eldre vinduer og dører til moderne 3-lags vinduer og tetting av luftlekkasjer
- Se side 12 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 5: ETTERISOLERING KJELLERTAK

- Økt isolasjonsgrad over loftsgulv-/himling vil redusere oppvarmingsbehovet og redusere kuldebroer
- Se side 13 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 6: VARMTVANNSTILTAK

- Felles oppvarming av forbruksvann (tappevann) ved bruk av varmepumpe
- Se side 14 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 7: VENTILASJONSTILTAK

- Balansert ventilasjon vil øke komforten innendørs ved redusering av vindusutlufting
- Aktiv varmegjenvinning vil redusere energiforbruket
- Se side 15 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 8: ETTERISOLERING FASADER

- Godt isolerte vegger bedre på varmen om vinteren og sørger for mindre kjølebehov om sommeren ved å holde varmen ute
- Se side 16 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 1

VARMEPUMPETILTAK LUFT-LUFT

Leilighetene i sameiet blir oppvarmet ved bruk av panelovner-/frittstående ovner og varmekabler. Da disse varmekildene er av varierende årstall, og i snitt har en virkningsgrad på ca. 1, så anbefaler vi at man vurderer å benytte alternative oppvarmingskilder, hvis dette tillates i sameiet.

Vi anbefaler at man ser på etablering av en luft-til-luft-varmepumpe i hver leilighet som kan dekke hoveddelen av oppvarmingsbehovet. Panelovner og varmekabler på bad kan benyttes som spisslast, men det anbefales at man eventuelt også vurderer overgang til panelovner med termostatfunksjon for de eldre ovnene som ikke allerede har dette.

Varmepumpene kan også levere kjøling til leilighetene ved behov som per i dag ikke har noen form for kjøling.

Vi anbefaler også at man vurderer etablering av varmepumpe i trappeoppgangene, og i kjeller da dette vil redusere oppvarmingsbehovet i leilighetene – samtidig som det gir en mer komfortabel temperatur om vinteren.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **151 210 kWh**.

TILTAK 2

VARMEPUMPETILTAK LUFT-VANN

Sameiet bruker per i dag tradisjonelle elektriske oppvarmingskilder som panelovner og varmekabler for oppvarming av leilighetene og fellesarealer. Forbruksvann (tappevann) blir oppvarmet ved bruk av varmtvannsberedere (el-kolber) i hver leilighet.

Vi anbefaler at man samler borettslagets felles oppvarmings- og varmtvannsbehov og ser på etablering av en varmesentral bestående av luft-til-vann-varmepumper med PSHI-teknologi som kan dekke borettslagets energibehov for oppvarming- og forbruksvann. Varmepumper med PSHI-teknologi kan produsere opp til 75°C direkte – noe som reduserer behovet for tradisjonelle el-kolber (varmtvannsberedere). Dagens varmtvannstanker kan beholdes til akkumulering.

Det vil være behov for etablering av et vannbårent system i sameiet, med radiatorovner eller viftekonvektorer for oppvarming i hver leilighet, og i eventuelle fellesarealer hvor det ønskes oppvarming.

Da varmepumpene er reversible så kan de også levere kjøling, men da må det etableres 4-veis viftekonvektorer slik at de kan levere både varme- og kjøling til leilighetene.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **295 270 kWh**.

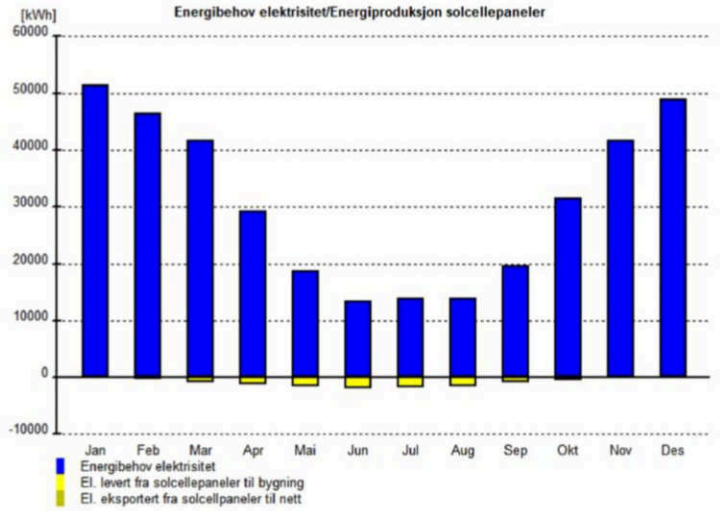
Energihuset

TILTAK 3

SOLCELLETILTAK

Vi har sett på muligheten til etablering av solcelleanlegg på taket av sameiet for produksjon av solenergi som kan benyttes direkte innenfor byggets strømmålere. Det anbefales at man ser på dette tiltaket i kombinasjon med tiltak 2 eller 6 da dette tiltaket vil øke mengde elektrisitet som forbrukes i sameiet – solcellene vil derfor kunne være med på å drifte fellesanlegget, og dermed kostnadene.

Deler av takarealet kan utnyttes i forbindelse med utnyttelse av solenergi. Detaljprosjektering av taket vil gi svar på om det vil være nødvendig med utbedring av taket før solcellepaneler bør etableres. Solcellepaneler har en levetid på ca. 30 år. Det er dermed viktig å se på takets status og vedlikeholdsplan for å unngå å måtte gjøre utbedringer etter at anlegget er montert, da dette vil gi ekstra kostnader.



Energiproduksjon solceller [kWh]													
Panel	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt
Produsert Solceller	164	467	973	1425	1750	2072	1905	1667	1064	536	250	113	12386
Levert til bygning	164	467	973	1425	1750	2072	1905	1667	1064	536	250	113	12386

Simien beregner at **12 386 kWh** kan benyttes innenfor sameiets målere – noe som gjør at all produsert strøm fra solcelleanlegget vil kunne brukes direkte.

Ved søknad om støtte for gjennomføring av tiltak gjennom Enovas støtteordning er det kun benyttet strøm innenfor byggets egne målere som teller mot energikarakteren.

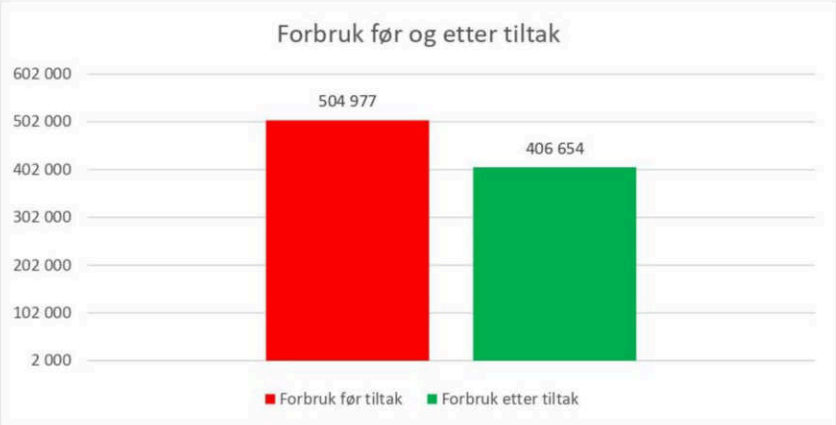
TILTAK 4

DØR- OG VINDUSTILTAK

Sameiet ble oppført i 1897, og gjennomgikk sist en vesentlig rehabilitering i 1987 da samtlige vinduer og dører ble utskiftet. Vi har sett på utskifting av disse vinduene og dørene da de nærmer seg 40 år, og er modne for utskifting. Vinduer og dører har som regel en forventet levetid på 30-35 år.

Vi anbefaler derfor at man ser på utskifting av samtlige verandadører, ytterdører og vinduer fra 1987 og eldre. Vi har simulert med krav til TEK17 (0,8 i u-verdi) på vinduer og dører. Ved gjennomføring av dette tiltaket vil man kunne oppleve et langt tettere bygg med mindre trekk, - noe som vil gi en økt innekomfort, i tillegg til reduserte oppvarmingskostnader.

Det lekker mye varme ut av gamle vinduer og dører. Ved å bytte til nye vinduer med god isolasjonsevne kan man redusere energiforbruket til oppvarming, få jevnere innetemperatur og unngå kalderas fra vinduene. Godt isolerte vinduer halverer varmetapet sammenlignet med vanlige vinduer. Det gir bedre innemiljø, økt komfort og lavere energikostnader.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **98 323 kWh**.

Energihuset

TILTAK 5

ETTERISOLERING KJELLERTAK

Sameiet ble oppført i 1897, og har gjennomgått flere rehabiliteringer gjennom årene, men vi kan ikke se at det gjort noen tiltak for etterisolering av kjellergulvet.

Kjelleren sliter per i dag med mye fuktproblematikk, og blir per i dag oppvarmet opp til 13°C for å unngå fukt. Grunnet mangel på isolasjon mellom kjeller og leilighetene i 1.etg, så fører temperaturforskjellen til merkbart kalde gulv.

Vi anbefaler derfor at man etterisolerer kjellertaket. Tiltaket vil gjøre at leilighetene i 1.etg. vil få en betydelig reduksjon i oppvarmingskostnadene sine, og et langt mer komfortabelt inneklima. Vi har i våre simuleringer benyttet 25cm med isolasjon etter gjennomført tiltak.

Den største fordelen med å etterisolere er at det gir bedre kontroll over innetemperaturen. Tilstrekkelig isolasjon gjør det enklere å holde det kaldt om sommeren og varmt om vinteren. Særlig om vinteren er det mye penger å spare på å ha et godt isolert bygg. Da hindrer isolasjonen at den varme luften siver ut. Dermed bruker man mindre penger på oppvarming. Det samme gjelder på varme sommerdager da isolasjonen holder bedre på kulden.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **12 583 kWh**.

Energihuset

TILTAK 6

VARMTVANNSTILTAK

Leilighetene i sameiet har per i dag individuelle varmtvannsberedere i hver leilighet for produksjon av forbruksvann (tappevann). Dette gjør at det finnes 25. varmtvannsberedere av varierende alder og tilstand – noe som gjør at man er mer utsatt for vannskader. I tillegg opptar også varmtvannsbererderne plass i leilighetene.

Vi anbefaler at man vurderer etablering av en luft-til-vann-varmepumpe som kan produsere varmtvann med varmtvannsberedere som spisslast og til akkumulering av varmtvann. For gjennomføring av tiltaket må det da også etableres rørføringer fra kjeller til hver enkelt leilighet.

Tiltaket kan ikke kombineres med tiltak 2 da dette tiltaket allerede inkluderer samme type løsning.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **44 703 kWh**.

Energihuset

TILTAK 7

VENTILASJONSTILTAK

24 av de 25 leilighetene i sameiet har per i dag ingen aktiv ventilasjon annet enn mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Avtrekket har ingen varmegjenvinning – noe som gjør at oppvarmet luft blir fjernet fra leilighetene og ført ut gjennom avtrekket. Et balansert ventilasjonsanlegg vil kunne gjenvinne hoveddelen av oppvarmet luft som per i dag ikke gjenbrukes samtidig som det kan gi oppvarming hvis man anskaffer varmebatteri i ventilasjonen.

Vi anbefaler derfor at man vurderer etablering av balansert ventilasjon i hver leilighet for etablering av varmegjenvinning i sameiet.

Et balansert ventilasjonsanlegg vil kunne øke innekomforten i leilighetene da man slipper lufting på vinteren, samtidig som man kan vil kunne bruke ventilasjonsanlegget til å tilføre sval luft om sommeren.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **74 735 kWh**.

Energihuset

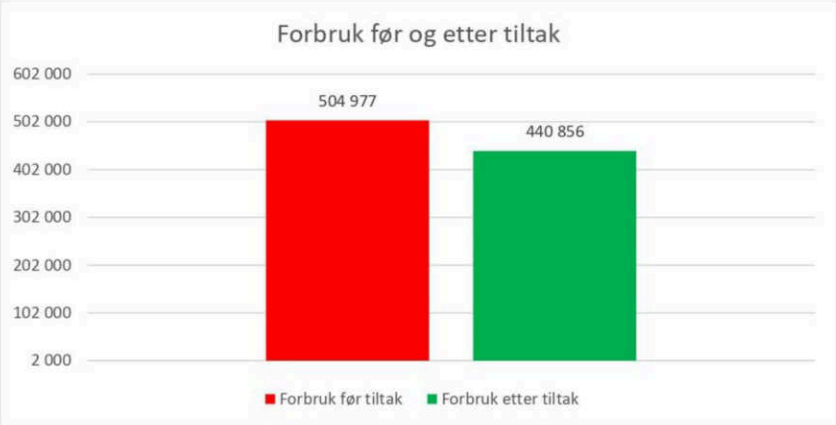
TILTAK 8

ETTERISOLERING FASADER

Sameiet ble oppført i 1987 etter en ukjent byggestandard, men vi antar at det er noe isolasjon i veggene som gir noe isolasjonsgrad. Vi har vurdert at dette gir en u-verdi på ca. 0,58.

Sett fra et energiøkonomisk synspunkt er tiltaket et kostbart tiltak med lang inntjeningstid. Dette er derfor et tiltak som må ses i sammenheng med nødvendig vedlikehold av bygget, og burde utføres når fasadeveggene har behov for å rehabiliteres. I våre beregninger har vi skissert etterisolering av fasadeveggene ned til en u-verdi på 0,22 – noe som tilsvarer ca. 15cm med isolasjon.

Den største fordelen med å etterisolere er at det gir bedre kontroll over innetemperaturen. Tilstrekkelig isolasjon gjør det enklere å holde det kaldt om sommeren og varmt om vinteren. Særlig om vinteren er det mye penger å spare på å ha et godt isolert bygg. Da hindrer isolasjonen at den varme luften siver ut. Dermed bruker man mindre penger på oppvarming. Det samme gjelder på varme sommerdager da isolasjonen holder bedre på kulden.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i sameiet på **64 121 kWh**.

Energihuset

KONKLUSJON

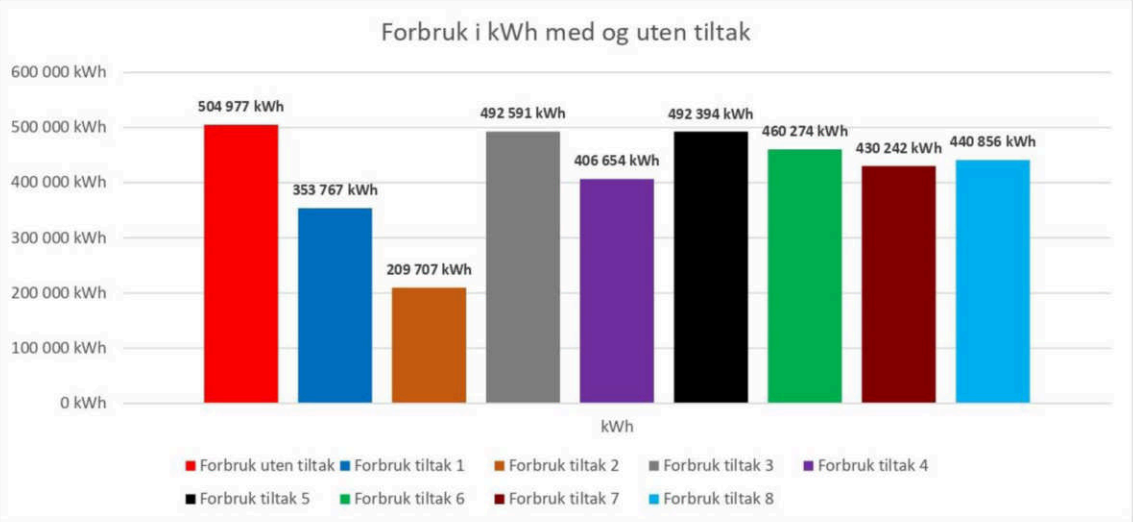
Basert på våre funn under befaringen og utarbeidingen av denne rapporten så kommer vi følgende konklusjon for redusering av forbruket i sameiet:

Sameiet bærer preg av at det er bygget på slutten av 1800-tallet, med vesentlig mindre isolasjonsgrad i tak, gulv og vegger. I tillegg nærmer det seg 40 år siden forrige store rehabilitering ble gjennomført, med vinduer og dører fra 1987. Sameiet benytter ren elektrisitet og ved for oppvarming av leilighetene, så de største utgiftene er i forbindelse med oppvarming av sameiet. Vi har basert vår konklusjon på kostnytte for hvert tiltak.

Det mest lønnsomme tiltaket sameiet kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor at vurderer etablering av luft-til-luft-varmepumper i hver leilighet og i fellesarealer som kan ta hovedoppvarmingen med panelovner og gulvvarme som spisslast. Det er simulert at dette vil redusere forbruket i sameiet med **151 210 kWh** (29,9%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent i løpet av ca. 3 år basert på en strømpris på 100 øre/kWh.

Vi anbefaler deretter at dere gjennomfører tiltakene i følgende rekkefølge basert på kostnytte:

Tiltak 2 – Varmepumpetiltak luft-vann
Tiltak 3 – Solcelletiltak
Tiltak 4 – Dør- og vindustiltak
Tiltak 5 – Etterisolering kjellertak
Tiltak 6 – Varmtvannstiltak
Tiltak 7 – Ventilasjonstiltak
Tiltak 8 – Etterisolering fasader



Alle tiltakene er å regne som «enkeltstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. oppvarming, kjøle -og varmtvannbehov endres.

Energihuset

SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

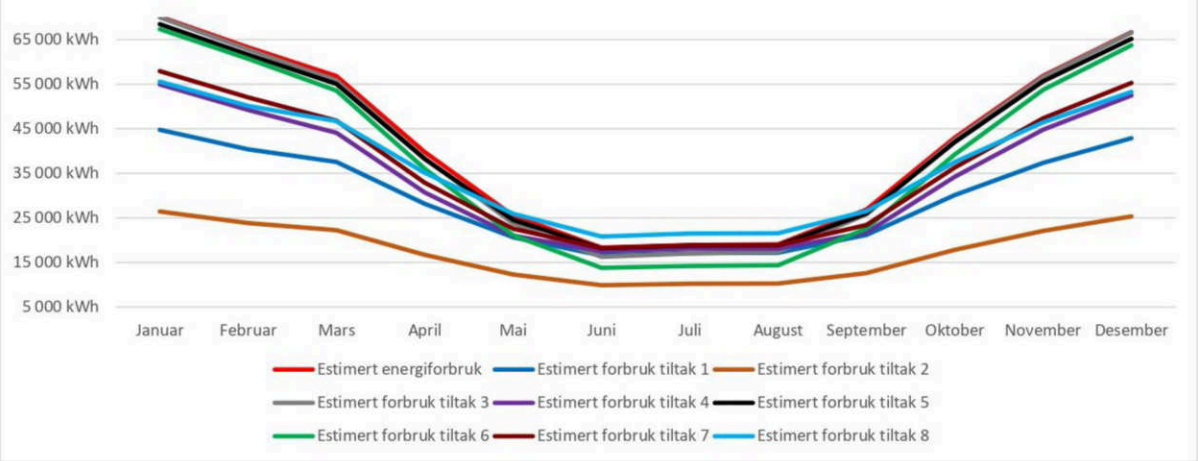
Tatt i hensyn de tiltak vi anbefaler i avsnitt over vil vi kunne estimere nytt forbruk sett mot dagens eksisterende forbruk.

Tabellen under viser simulert nåværende forbruk ved daglig drift og estimert fremtidig forbruk med de ulike tiltak gjennomført.

- **Rød** kolonne viser simulert forbruk uten tiltak
- **Blå** viser estimert forbruk med kun tiltak 1
- **Oransje** viser estimert forbruk med kun tiltak 2
- **Grå** viser estimert forbruk med kun tiltak 3
- **Lilla** viser estimert forbruk med kun tiltak 4
- **Svart** viser estimert forbruk med kun tiltak 5
- **Grønn** viser estimert forbruk med kun tiltak 6
- **Mørk rød** viser estimert forbruk med kun tiltak 7
- **Lyseblå** viser estimert forbruk med kun tiltak 8

Basert på simuleringene til Sameiet Ullevålsveien 97 vil vi se følgende forbedrende resultater:

Måned	Estimert energiforbruk	Estimert forbruk tiltak 1	Estimert forbruk tiltak 2	Estimert forbruk tiltak 3	Estimert forbruk tiltak 4	Estimert forbruk tiltak 5	Estimert forbruk tiltak 6	Estimert forbruk tiltak 7	Estimert forbruk tiltak 8
Januar	70 119 kWh	44 751 kWh	26 422 kWh	69 955 kWh	54 913 kWh	68 442 kWh	67 320 kWh	57 905 kWh	55 546 kWh
Februar	63 227 kWh	40 366 kWh	23 836 kWh	62 760 kWh	49 213 kWh	61 606 kWh	60 695 kWh	51 991 kWh	50 108 kWh
Mars	56 823 kWh	37 574 kWh	22 224 kWh	55 850 kWh	44 106 kWh	55 064 kWh	53 537 kWh	46 779 kWh	46 719 kWh
April	39 749 kWh	28 132 kWh	16 689 kWh	38 324 kWh	30 682 kWh	38 194 kWh	36 010 kWh	32 854 kWh	35 083 kWh
Mai	25 484 kWh	20 647 kWh	12 312 kWh	23 734 kWh	21 001 kWh	24 498 kWh	21 050 kWh	22 552 kWh	25 883 kWh
Juni	18 323 kWh	16 557 kWh	9 898 kWh	16 251 kWh	17 487 kWh	18 173 kWh	13 800 kWh	18 209 kWh	20 807 kWh
Juli	18 903 kWh	17 093 kWh	10 218 kWh	16 998 kWh	18 070 kWh	18 774 kWh	14 228 kWh	18 806 kWh	21 480 kWh
August	19 039 kWh	17 166 kWh	10 261 kWh	17 372 kWh	18 070 kWh	18 858 kWh	14 369 kWh	18 857 kWh	21 570 kWh
September	26 837 kWh	21 154 kWh	12 599 kWh	25 773 kWh	21 689 kWh	26 035 kWh	22 626 kWh	23 404 kWh	26 487 kWh
Oktober	42 993 kWh	30 099 kWh	17 843 kWh	42 457 kWh	34 185 kWh	41 950 kWh	39 200 kWh	36 283 kWh	37 510 kWh
November	56 843 kWh	37 358 kWh	22 087 kWh	56 593 kWh	44 809 kWh	55 632 kWh	53 731 kWh	47 319 kWh	46 431 kWh
Desember	66 635 kWh	42 869 kWh	25 321 kWh	66 522 kWh	52 430 kWh	65 168 kWh	63 708 kWh	55 283 kWh	53 230 kWh
Totalt	504 977 kWh	353 767 kWh	209 707 kWh	492 591 kWh	406 654 kWh	492 394 kWh	460 274 kWh	430 242 kWh	440 856 kWh



Energihuset

REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK

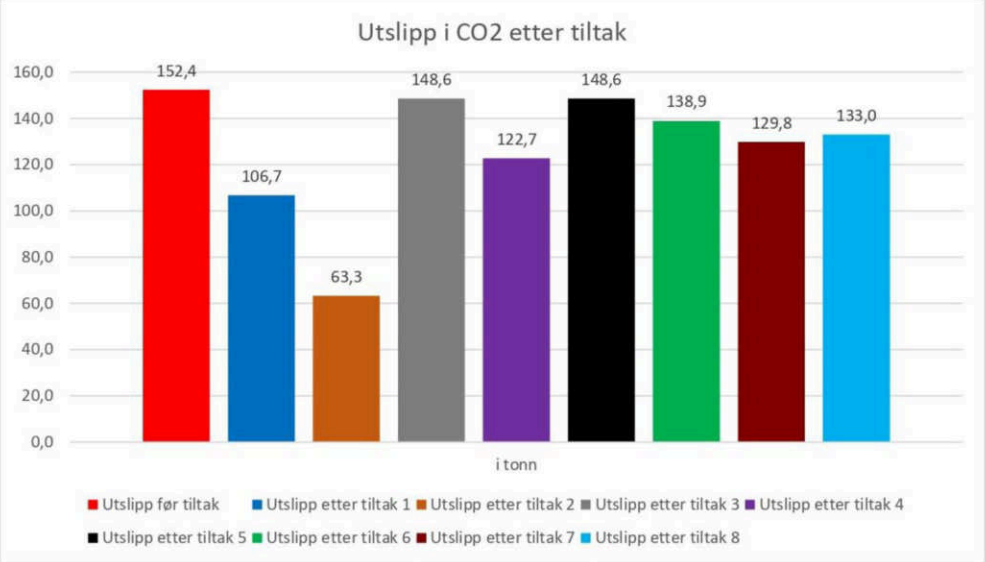
Med bakgrunn i Sameiet Ullevålsveien 97 sitt estimerte elektriske forbruk på **243 069 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «*nordisk miks*»* at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **124,8 tonn CO_2** pr. år. I tillegg kommer årlig forbruk av ved (biobrensel) på **134 683 kWh** hvor kostnaden for produksjonen av energi tilsvarer ca. **49,8 tonn CO_2** pr. år. Et samlet årlig utslipp på **152,4 tonn CO_2** pr. år.

Med skissert redusering av energibruken ved f.eks. tiltak 1 (**29,9%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **45,6 tonn CO_2.** Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **106,7 tonn CO_2**.

For reduksjon av utslipp for de forskjellige tiltakene se diagrammet nedenfor.

**1 tonn C02 tilsvarer ca. 4 500km lang flytur for en person*

**Norge er del av det europeiske strømmarkedet, i tillegg til egen strømproduksjon i Norge får vi tilførsel fra andre land – spesielt land i Norden. Denne miksen av kraftleveranse betegnes som nordisk miks.*



TILTAK – VEIEN VIDERE

Våre funn i denne rapporten viser at det er et meget stort potensial for å optimalisere energikostnadene og klimaavtrykket til Sameiet Ullevålsveien 97.

Energihuset anbefaler at man vurderer gjennomføring av følgende tiltak:

1. Varmepumpetiltak luft-luft
2. Varmepumpetiltak luft-vann
3. Solcelletiltak
4. Dør- og vindustiltak
5. Etterisolering kjellertak
6. Varmtvannstiltak
7. Ventilasjonstiltak
8. Etterisolering fasader

Med disse tiltakene vil en nå målet om et mer energieffektivt sameie som igjen vil gi reduserte energikostnader og klimaavtrykk.

Solproduksjon vil i tillegg gjøre sameiet mer bærekraftig, og selv om reduksjon av forbruk gir reduserte kostnader generelt, vil et solcelleanlegg redusere kostnadene forbundet med nettleie og effektledd i forbindelse med kWp.

Besparelse og estimert kostnadsramme:

Tiltak	Tiltaksbeskrivelse	Kostnad*	Besparelsesgrad [% reduksjon]
1	Varmepumpetiltak luft-luft	NOK 600 000	29,9%
2	Varmepumpetiltak luft-vann	NOK 3 000 000	58,5%
3	Solcelletiltak	NOK 160 000	2,5%*
4	Dør- og vindustiltak	NOK 2 200 000	19,5%
5	Etterisolering kjellertak	NOK 300 000	2,5%
6	Varmtvannstiltak	NOK 1 400 000	8,9%
7	Ventilasjonstiltak	NOK 2 500 000	14,8%
8	Etterisolering fasader	NOK 3 000 000	12,7%
	Totalt	**NOK 13 160 000**	**149,2%**

Besparelsesgrad på tiltak blir sett i hva hvert enkelt tiltak vil redusere på egenhånd. Ved gjennomføring av flere tiltak så vil besparelsesgradene variere basert på utførte tiltak.
Kostnad for hvert tiltak er estimert ut fra gjennomført befaring, datagrunnlag og dagens markedspris. Vi tar forbehold om at pris kan variere og avvik må beregnes. Ved valg av tiltak vil en detaljert prosjektering gi et enda mer konkret kostnadsnivå.
**Besparelsesgrad ved sol og vindproduksjon vil kunne variere i henhold til værforhold og varierer dermed og gjennom året, ref. tabell under avsnittet om simulering. Det er brukt prognoseberegninger, men det kan være avvik.*

Om ønskelig kan Energihuset være behjelpelig med å sette dere i kontakt med leverandører for detaljprosjektering av skisserte tiltak. Energihuset er en uavhengig part, men har samarbeidspartnere som både kan levere enkelt tiltak og totalleveranser av flere tiltak. Vi vil dermed sammen kunne finne leverandøren som er mest hensiktsmessig å gå videre med for å oppnå besparelsene som er skissert.

Energihuset

ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

Ser vi investeringskostnaden opp mot strømprisen kan vi kalkulere lønnsomheten i forhold til tiltakene som bør gjennomføres. Med tanke på dagens strømmarked skisserer vi her 3 ulike scenarioer i forhold til nivå på strømprisen. Vi har latt kostnaden for nettleie være stabil/statisk og satt den til 0,50 øre/kWh, og videre differensier vi da strømprisen i 3 nivåer.

Strømmarkedet er volatilt, og dagens strømpris er på et nivå vi aldri tidligere har sett. Det er vanskelig å forutse fremtidig strømpriser, men vi ser det som lite sannsynlighet at vi vil komme tilbake til de lave strømprisene som Norge har vært vant med.

NVE spår blant annet høyere strømpriser enn hva som er å anse som normalen frem mot år 2040 og begrunnelsen for antakelsene har sammenheng med høyere gasspris, færre kjernekraftverk og strømkabler mot Europa.

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	75 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	**125 øre/kWh**	
Nr	**Tiltaksbeskrivelse**	**Levetid (år)**	**Besparelse (kWh)**	**Besparelse (kr)**	**Estimert pris for tiltak**	**Inntjeningstid (år)**
1	Varmepumpetiltak luft-luft	15	151 210	189 013	600 000	3,2
2	Varmepumpetiltak luft-vann	20	295 270	369 088	3 000 000	8,1
3	Solcelletiltak	30	12 386	15 483	160 000	10,3
4	Dør- og vindustiltak	30	98 323	122 904	2 200 000	17,9
5	Etterisolering kjellertak	50	12 583	15 729	300 000	19,1
6	Varmtvannstiltak	20	44 703	55 879	1 400 000	25,1
7	Ventilasjonstiltak	20	74 735	93 419	2 500 000	26,8
8	Etterisolering fasader	50	64 121	80 151	3 000 000	37,4

Scenario 1: lav spotpris, 0,75 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	100 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	**150 øre/kWh**	
Nr	**Tiltaksbeskrivelse**	**Levetid (år)**	**Besparelse (kWh)**	**Besparelse (kr)**	**Estimert pris for tiltak**	**Inntjeningstid (år)**
1	Varmepumpetiltak luft-luft	15	151 210	226 815	600 000	2,6
2	Varmepumpetiltak luft-vann	20	295 270	442 905	3 000 000	6,8
3	Solcelletiltak	30	12 386	18 579	160 000	8,6
4	Dør- og vindustiltak	30	98 323	147 485	2 200 000	14,9
5	Etterisolering kjellertak	50	12 583	18 875	300 000	15,9
6	Varmtvannstiltak	20	44 703	67 055	1 400 000	20,9
7	Ventilasjonstiltak	20	74 735	112 103	2 500 000	22,3
8	Etterisolering fasader	50	64 121	96 182	3 000 000	31,2

Scenario 2: medio spotpris; 1,00 kr/kWh

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	150 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	**200 øre/kWh**	
Nr	**Tiltaksbeskrivelse**	**Levetid (år)**	**Besparelse (kWh)**	**Besparelse (kr)**	**Estimert pris for tiltak**	**Inntjeningstid (år)**
1	Varmepumpetiltak luft-luft	15	151 210	302 420	600 000	2,0
2	Varmepumpetiltak luft-vann	20	295 270	590 540	3 000 000	5,1
3	Solcelletiltak	30	12 386	24 772	160 000	6,5
4	Dør- og vindustiltak	30	98 323	196 646	2 200 000	11,2
5	Etterisolering kjellertak	50	12 583	25 166	300 000	11,9
6	Varmtvannstiltak	20	44 703	89 406	1 400 000	15,7
7	Ventilasjonstiltak	20	74 735	149 470	2 500 000	16,7
8	Etterisolering fasader	50	64 121	128 242	3 000 000	23,4

Scenario 3: høy spotpris; 1,50 kr/kWh

FORBEHOLD:

Det tas forbehold om trykkfeil og feil i tallgrunnlag i rapporten da den er utarbeidet på bakgrunn av innhentet data fra tredjepart (netteier/Elhub), samt informasjon mottatt fra oppdragsgiver om byggene.

Befaring og målinger som er gjort er innenfor en bestemt tidsperiode og det lagt til grunn i rapporten at perioden representerer normalen når det gjelder bruk i byggene. Ved realisering av et energieffektiviseringsprosjekt i regi av Energihuset må det bli utført detaljkartlegging av de tekniske anlegg i forbindelse med utarbeidelse av tiltak. En slik detaljkartlegging vil i enda større grad gi spesifikk kostnad og besparelsegrad ved gjennomførelse av tiltaket/-ene.

Energihuset

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIT ULLEVÅLSVEIEN 97

Møtedato:	torsdag, 8. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19.00-21.00
Møtested:	Fagerborg Skole rom 211 som i fjor

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Trine Saltnes foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

15 velg type eier
7 fullmakter
Totalt 22 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 70.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Innmeldte saker

5.1 Plan for vedlikehold og energieffektivisering

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Sameiet Ullevålsveien 97 ble etablert i 1988 nesten 90 år som leiegård. På dette tidspunktet ble det etablert nye loftsleiligheter, og salg av disse finansierte blant annet bytte av tak og vinduer. Dette er nå snart 40 år siden, og både tak og vinduer har nådd sin forventede levealder, noe som vises på flere eiere har fått kjenne på.

I 2024 hadde vi to lekasjer fra taket, og i 2025 kom det enda én. Vi skadene ble raskt oppdaget og utbedret, og førte heldigvis ikke til store skader på bygg og inventar. Selskapet som utbedret skadene har anbefalt oss på det sterkeste å gjøre ytterligere tiltak på taket, da det vil oppstå nye skader på grunn av flass, rust og råte. Om fremtidige skader blir mer omfattende får vi begrenset hjelp fra forsikring etter at takets alder når 40 år.

Vi har tidligere sett på mindre utbedringer og fornying av tak, men har etterhvert konkludert med at dette vil være litt for lite litt for sent, og ikke en investering som kan forsvares i forhold til tidshorisonten. En slik fornying vil heller ikke telle som nytt tak opp mot forsikring. Derfor har styret blitt enige om at nytt tak må prioriteres og at takbytte bør utføres så fort det lar seg gjøre.

Når taket skal byttes trenger man stillas, og dette i seg selv kan koste over en halv million å sette opp. Styret har derfor sett på muligheten for å kombinere takbyttet med et annet etterspurt tiltak som også krever stillas: bytte av vinduer og balkongdører.

Forventet levetid for et vindu er 30-40 år, men med totalt rundt 200 vinduer og dører vil det være en del variasjon. Noen vinduer er helt ok, mens andre har råtten vinduskarm og punkterte glass. På grunn av stillas og kvantumsrabatter er det allikevel fornuftig å bytte ut alle vinduer og balkongdører i en omgang.

Dersom vinduene fulgte datidens forskrifter hadde de en U-verdi på rundt 2,4 da de var nye, noe som vil øke litt over tid ettersom vinduet forringes. Nye vinduer vil ha en U-verdi på rundt 1,0, det vil si at de slipper ut mindre enn halvparten så mye energi og vil føre til lavere energibruk og økt komfort.

Både tak og vinduer er store investeringer som krever en del finansiering utenom vanlige felleskostnader (tak: ca. 3,5 mill, vinduer: ca. 4,5 mill). Her har styret sett på en kombinasjon av lån og støtteordninger. Oslo kommune har støtteordninger for vinduer som i vårt tilfelle kan se ut til å dekke 15 % av denne investeringen. I tillegg har vi sett på mulighet for støtte fra Enova og har fått utarbeidet en energianalyse (vedlagt). Der ser vi at bytte av vinduer alene ikke vil nå Enovas minimumkrav for støtte, som er 20 % energiforbedring. Men i denne analysen dukket det opp et annet tiltak som alene vil føre til 50-60 % energiforbedring: Tiltak 2 – Varmepumpe luft-vann.

Dette tiltaket består i å anlegge felles oppvarming og varmtvann for hele bygget via varmepumpe og store varmtvannstanker i kjelleren. I rapporten snakker de om luft-vann, men etter befaring fra flere leverandører mener vi at væske-vann med dype energibrønner vil være mer hensiktsmessig for oss, da dette er enda mer effektivt og ikke krever støyende vifter i bakgården. En bonus her er at varmepumpen kan snus om sommeren og gi rimelig kjøling i leilighetene. Dette er tiltaket er selvfølgelig også en stor investering (ca. 4 mill), men vi mener at med Enova-støtte, reduserte strømkostnader og billigere rente i form av grønt lån vil gjøre dette være en fornuftig investering. I tillegg har vi sett på mulighet for å etablere solceller på taket da dette er en mindre kostnad som ser ut til å betale seg selv ned på under 5 år på grunn av energi-produksjon.

Siden dette er store investeringer ønsker vi at alle eiere setter seg grundig inn energianalysen samt vedlagte kostnadsanalyser. Vi har utarbeidet kostnadsanalyser for følgende tre alternativer

1. Kun nytt tak
2. Nytt tak, vinduer og balkongdører
3. Nytt tak, vinduer, balkongdører, væske-vann varmepumpe og solceller

Se vedlegg til denne saken i innkallingen

Styrets vurdering:
Styret har i løpet av de siste månedene innhentet mange tilbud og diskutert løsninger med flere ulike leverandører, og er engasjerte til å gjennomføre alle tiltakene i alternativ 3, da vi anser dette som det beste for bygningen med tanke på vedlikehold, komfort og løpende kostnader. Selv om dette alternativet har de høyeste lånekostnadene, mener vi at penger spart på energi og motatt støtte mer enn veier opp for dette. I tillegg vil en slik oppgradering sannsynligvis slå ut veldig positivt i en verdivurdering.
Samtidig er dette store prosjekter som vil påvirke beboerne økonomisk og ved endringer på leilighetene, og det er derfor viktig at beslutningen tas av årsmøtet og ikke styret alene. Her ønsker vi en god diskusjon der problemstillinger kan belyses slik at vi finner den løsningen sameierne ønsker seg.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sameiet ønsker å gjennomføre alle tiltak i alternativ 3, det være seg nytt tak, solceller, vinduer, balkongdører, væske-vann varmepumpe med vannbåren varme og varmtvann. Tiltakene vil i sin helhet finansieres av felles lån.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Under årsmøtet kom styret opp med to forslag de ønsket benytte under voteringen. Med bakgrunn i de nye forslagene så ønsket styre og fjerne de opprinnelige forslagen. Slik at det kun ble stemt over nytt alternativ 1 og nytt alternativ 2.

De to nye forslagene som kom frem som skulle stemmes på ble følgende:

Forslag til vedtak alternativ 1:
Sameiet ønsker å gjennomføre alle tiltak i alternativ 3, det være seg nytt tak, solceller, vinduer, balkongdører, væske-vann varmepumpe med vannbåren varme og varmtvann. Styret vil omgående utføre tiltak knyttet til tak, solceller, vinduer og balkongdører. Styret vil jobbe videre med å konkretisere alle konsekvenser av å innføre væske-vann varmepumpe med vannbåren varme og varmtvann, og det vil bli besluttet av årsmøtet på et senere tidspunkt om dette tiltaket skal gjennomføres. Tiltakene vil i sin helhet finansieres av felles lån med ordning for induviduell nedbetaling gjennom forretningsfører (IN-ordning).

Forslag til vedtak alternativ 2:
Sameiet har besluttet å utføre tiltak rundt tak. Sameiet ønsker å utarbeide en tilstandsrapport for å se på behovet for å gjennomføre øvrige tiltak, og beslutte på et ekstraordinært årsmøte i nær fremtid hvilke tiltak som skal gjennomføres. Tilstandsrapporten skal foreligge og møtet skal avholdes før tilbud på tak signeres.

Vedtak:
Alternativ 1: 7 stemmer for og 15 stemmer mot. 0 blanke stemmer.
Alternativ 2: Enstemmig, godkjent

Alternativ 2 ble vedtatt godkjent med enstemmig flertall

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Rolf Nygaard ble valgt som styreleder for ett år godkjent, enstemmig.

6.2. Valg av et styremedlem

Peder august Fasting trakk seg fra sitt verv under årsmøtet. Det kom inn et nytt forslag som styremedlem, Trine Saltnes.

Trine Saltnes ble valgt som styremedlem for to år godkjent, enstemmig.

6.3. Valg av to varamedlemmer

Tove Heggedal Theodorsen trakk seg som varamedlem. Peder August Fasting foreslo seg som varamedlem.

Janne Mesøy ble valgt som varamedlem for ett år godkjent, enstemmig.
Peder August Fasting ble valgt som varamedlem for ett år godkjent, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Rolf Nygaard	På valg: 2026
Styremedlem:	Magnus Aabø Mellem	På valg: 2026
Styremedlem:	Trine Saltnes	På valg: 2027
Varamedlem:	Janne Mesøy	På valg: 2026
Varamedlem:	Peder August Fasting	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Martin Solheim

Protokollvitne:

Trine Saltnes

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

20-05-2025 06:26:50 UTC

Undertegner

Dato

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 97I 987588012 Norge

Signert med E-signere

22-05-2025 07:06:14 UTC

Undertegner

Dato

Trine Saltnes
trine.saltnes@nordea.no
+4741614333

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 158.233.247.22

VEDTEKTER
for Sameiet Ullevålsveien 97

Sist endret 22 april 2024

§ 1 Navn og registrering
Sameiets navn er Sameiet Ullevålsveien 97. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret med org.nr. 987 588 012

§ 2 Formål
Sameiet skal gjennom en forsvarlig forvaltning av eiendommen og bygningsmassen ivareta felleskapets interesser slik at verdien av sameiet sikres og at den enkelte sameier oppnår best mulig bokvalitet.
Forvaltningen skal skje i samsvar med eierseksjonsloven og vedtektene.

§ 3 Eiendommen
Sameiet består av alle deler av bebyggelsen og tomten på gnr. 216 bnr. 245 i Oslo med unntak av de områder sameierne er gitt eksklusiv bruksrett over i oppdelingsbegjæringen.

Sameiet består av 25 boligseksjoner.

Råderett og ansvar

§ 4 Eiers råderett over egen seksjon
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon; herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 5 Fellesarealene
Fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

§ 6 Midlertidig enerett til bruk av bod og vedlikeholdsplikt

Vedtatt XX.01.22. ved ekstraordinært årsmøte

Seksjonseiere har enerett på bruk av boder i 30 år fra vedtekten ble vedtatt (maksimalt 30 år, jf. eierseksjonsloven § 25) i henhold til tabell og kart vedlagt i bunn av vedtektene.

Kostnader knyttet til vedlikehold og brannsikring av boder i tilknytting til leilighet i oppgang/baktrapp skal dekkes av den enkelte seksjonseier som har enerett på disse. Dersom en seksjonseier ikke dekker kostnader til vedlikehold og brannsikring vil vedkommende ikke ha bruksrettighet til boden. Med vedlikehold menes særlig tiltak for å sikre at boden er i tråd med byggetekniske forskrifter, og krav om brannsikring. Kjellerboder og loftsboder vedlikeholdes etter brøk som andre fellesområder. Sameiet stiller krav til at samtlige boder (både på loft, i kjeller og i oppgang baktrapp) kun brukes til oppbevaring av gjenstander. Utover dette forbeholder styret seg retten til å kunne regulere bruken av bodene ytterligere, innenfor rammen av hva som kan forventes av typisk bruk.

§ 7 Ansvar for vedlikehold

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste vedlikehold av egen seksjon.

For vann- og avløpsrør går grensen mellom sameiets og sameiers ansvar i påkoblingspunkt. Sameieren har ansvar for sluket.

For det elektriske anlegget går ansvaret ved tilførsel til sikringsskapet i den enkelte seksjon.

§ 8 Forandringer

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eller tomtens utseende, så som oppsetting av antenner, markiser, skilt og lignende, må på forhånd godkjennes av styret.

Likeledes må tiltak som påvirker bygningens konstruksjon godkjennes av styret. Eventuelle kostnader knyttet til utredning av konsekvensene av tiltaket dekkes av tiltakshaver.

Endringer vedrørende ildsteder skal på forhånd godkjennes av styret. Den enkelte sameier må selv fremskaffe nødvendig dokumentasjon på at endringen er forsvarlig og tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende sikkerhetskrav.

§ 9 Fordeling av inntekter og utgifter
Sameiets inntekter og utgifter fordeles etter følgende brøk, som avviker fra sameierbrøken:

Snr Teller:

1. 55

2. 88

3. 96

4. 80

5. 88

6. 72

7. 88

8. 96

9. 80

10. 88

11. 86

12. 88

13. 96

14. 80

15. 88

16. 86

17. 88

18. 96

19. 80

20. 88

21. 86

22. 99

23. 120

24. 83

25. 125

Totalt: 2220
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av sameiemøtet. Endring av akontobeløpene kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§ 10 Vedlikeholdsfond
For å sikre en forsvarlig forvaltning av eiendommen har sameiet et vedlikeholdsfond. Oppbygging av fondet skal søkes foretatt slik at det svarer til den verdireduksjon som skyldes slitasje for det enkelte år.

Årsmøtet fastsetter overføring til fondet fra årets overskudd og eventuelle tilleggsinnbetalinger.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å foreta vedlikehold finansiert av vedlikeholdsfondet innenfor en kostnadsramme bestemt av årsmøtet.

Styret fremmer forslag overfor årsmøtet over hvordan midlene i vedlikeholdsfondet skal disponeres.

§ 11 Dugnadsordning
Boligselskapet krever inn et månedlig dugnadsbidrag som har til formål å dekke kostnader med typiske arbeider som utføres på dugnad. Gjeldende satser kan fastsettes av styret. Seksjoner som deltar på alle boligselskapets dugnader, vil få refundert et beløp som tilsvarer sitt årlige innbetalte dugnadsbidrag for bruk av sin tid i dugnadsarbeidet. Oppmøte på noen, men ikke alle dugnader gir delvis refusjon.

Årsmøtet

§ 11 Ordinært årsmøte
Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi sted og tid for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest innen 21 dager før møtet.

Forøvrig vises det til eierseksjonsloven §§ 40-53

§ 12 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som representerer 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Forøvrig vises til reglene for eierseksjonsloven og vedtektenes punkt om ordinært årsmøte

§ 13 Møterett, talerett og stemmerett
Alle sameierne har møte-, tale- og stemmerett på årsmøtet.

Leietakere har møte- og talerett.

En sameier kan la seg representere ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og fremlegges i møtet.

§ 14 Ledelse og protokoll
Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Denne behøver ikke å være sameier.

Det føres skriftlig protokoll fra møtet.

Protokollen underskrives av møteleder og en møtedeltaker som utpekes av årsmøtet. Protokollen distribueres til sameierne innen rimelig tid etter møtet.

§ 15 Stemmeberegning og stemmerett
I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når loven eller vedtektene ikke setter strengere krav, treffes alle vedtak med simpelt

flertall av de avgitte stemmer. Styret skal i innkallingen så vidt mulig opplyse om forslaget krever større grad av tilslutning enn simpelt flertall.

§ 16 Inhabilitet på årsmøtet
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig for andre sameiere delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 17 Saker som skal behandles på årsmøtet
1. Møteledelse
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- Godkjenning av fullmakter
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Budsjett
5. Valg av styre
6. Fastsettelse av styrets godtgjørelse
7. Fastsettelse av revisors godtgjørelse

Saker som ikke er varslet i innkallingen kan ikke behandles på årsmøtet.

§ 18 Valg av styre
Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styrets leder inngår blant styrets medlemmer og velges særskilt.

Deretter velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styret

§ 19 Styrets ansvar
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet. Til forvaltning hører også med å tegne fullverdiforsikring for eiendommen.

Styret kan ikke igangsette større vedlikeholdsarbeider uten årsmøtets samtykke. Mindre vedlikehold skal i første rekke iverksettes på bakgrunn av årets budsjett. Styret kan ikke pantsette eiendom som tilhører sameierne i felleskap.

§ 20 Styremøter
Styreleder innkaller til styremøte ved behov. Styremedlem kan kreve at styret

innkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og sakene som skal behandles.

Varamedlemmene mottar innkalling, protokoller og sakspapirer. Varamedlemmene innkalles ved behov.

Styremøtet ledes av styrets leder. Hvis styrets leder ikke er tilstede velger styremøtet møteleder.

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene, herunder varamedlemmer, er tilstede. For gyldig vedtak kreves at minst 2 styremedlemmer, herunder varamedlemmer, stemmer for forslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene, herunder varamedlemmer som var tilstede.

§ 21 Inhabilitet ved vedtak i styret
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig særinteresse i.

§ 22 Ansvarsforsikring for styret
Det skal tegnes forsikring for eventuelt erstatningsansvar som styremedlemmer og varamedlemmer kan pådra seg som følge av sine verv for sameiet.

§ 23 Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I vanlige saker som gjelder forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 24 Forretningsfører
Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer og sier opp forretningsfører.

§ 25 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor er valgt.
Øvrige bestemmelser

§ 26 Parkering
Sameiet disponerer 9 parkeringsplasser fordelt på 3 garasjeplasser og 6 biloppstillingsplasser på fellesarealet i bakgården.

Styret har liste over beboere som ønsker parkeringsplass; hhv biloppstillingsplass og

garasje. Fordeling av plassene skjer ut fra listeansiennitet.

Leietakere av garasjer har rett til å bytte garasje etter ansiennitet før nye leietakere får tildelt plass.

Sameiermøtet fastsetter leiens størrelse. Forretningsfører fakturerer et administrasjonsgebyr til sameier ved tildeling av parkeringsplass.

Forretningsfører inngår leieavtaler med beboere i gården på vegne av sameiet. Sameier kan få innvilget flere parkeringsplasser dersom det er ledige plasser, men må vike dersom nye sameiere ønsker plass.

Fremleie kan bare skje til de som står på liste. Fremleie ut over ett år må godkjennes av styret.

§ 27 Lovbestemt panterett
For krav som følge av sameieforholdet har sameiet lovbestemt panterett i seksjonene. Panteretten gjøres gjeldende av styret.

§ 28 Erstatningsansvar
Ved skade som en sameier er ansvarlig for skal sameierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i sameierens husstand eller personer som denne har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan legalpanteretten anvendes.

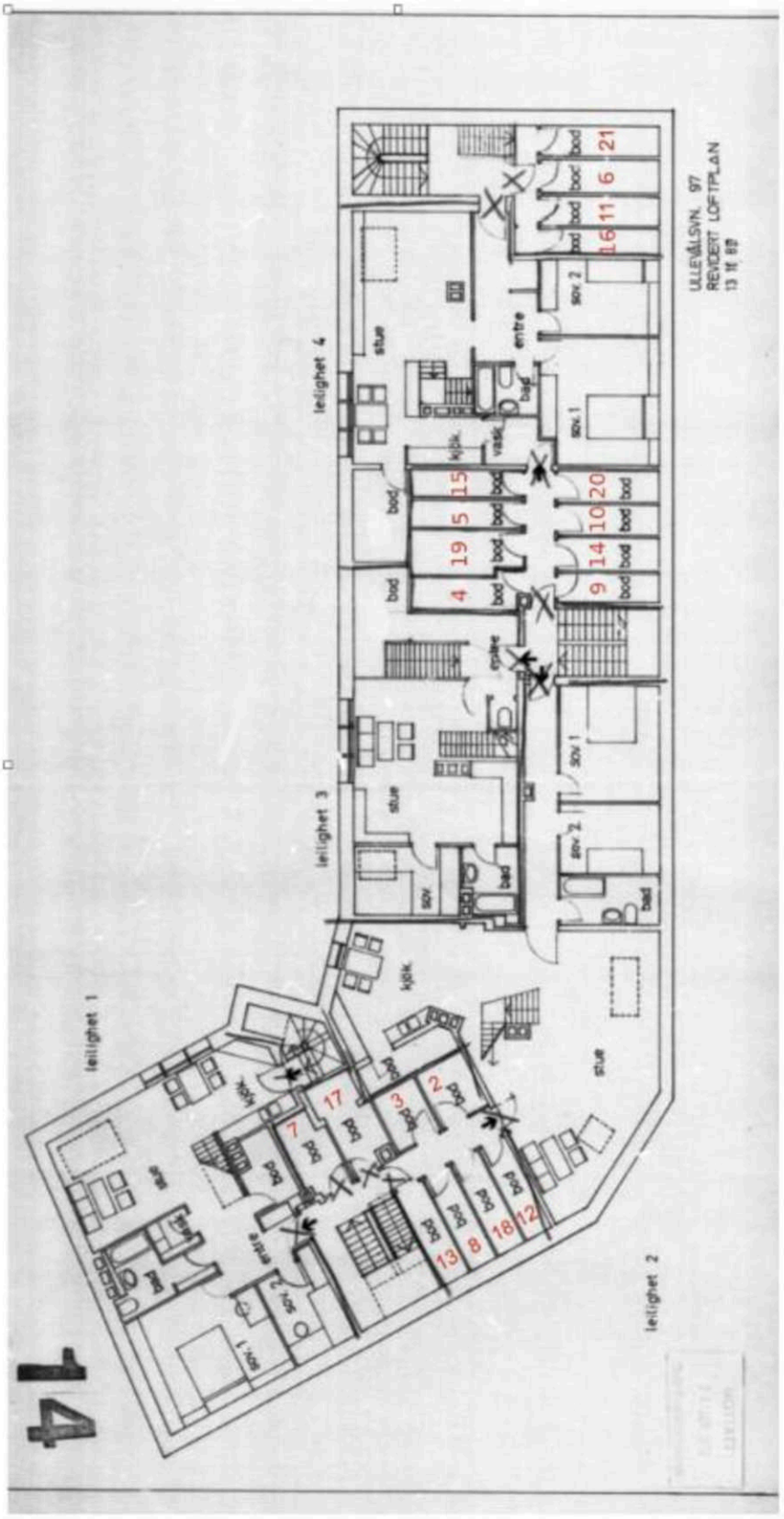
§ 29 Meldeplikt
Enhver plikter straks å gi melding til styret og forretningsfører om skader i bruksenheter eller på fellesarealer eller anlegg som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader må meldes innen rimelig tid.

Revidert januar 2022

Tabell: fordeling av boder

Seksjon	Kjellerbod	Loftsbod	Trappebod
1	1		
2	2	2	
3	3	3	3
4	4	4	
5	5	5	5
6	6	6	
7	7	7	
8	8	8	8
9	9	9	
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	
14	14	14	
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	
19	19	19	
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22		
23	23		
24	24		
25	25		

Kart over loftsboder



Kart over kjellerboder

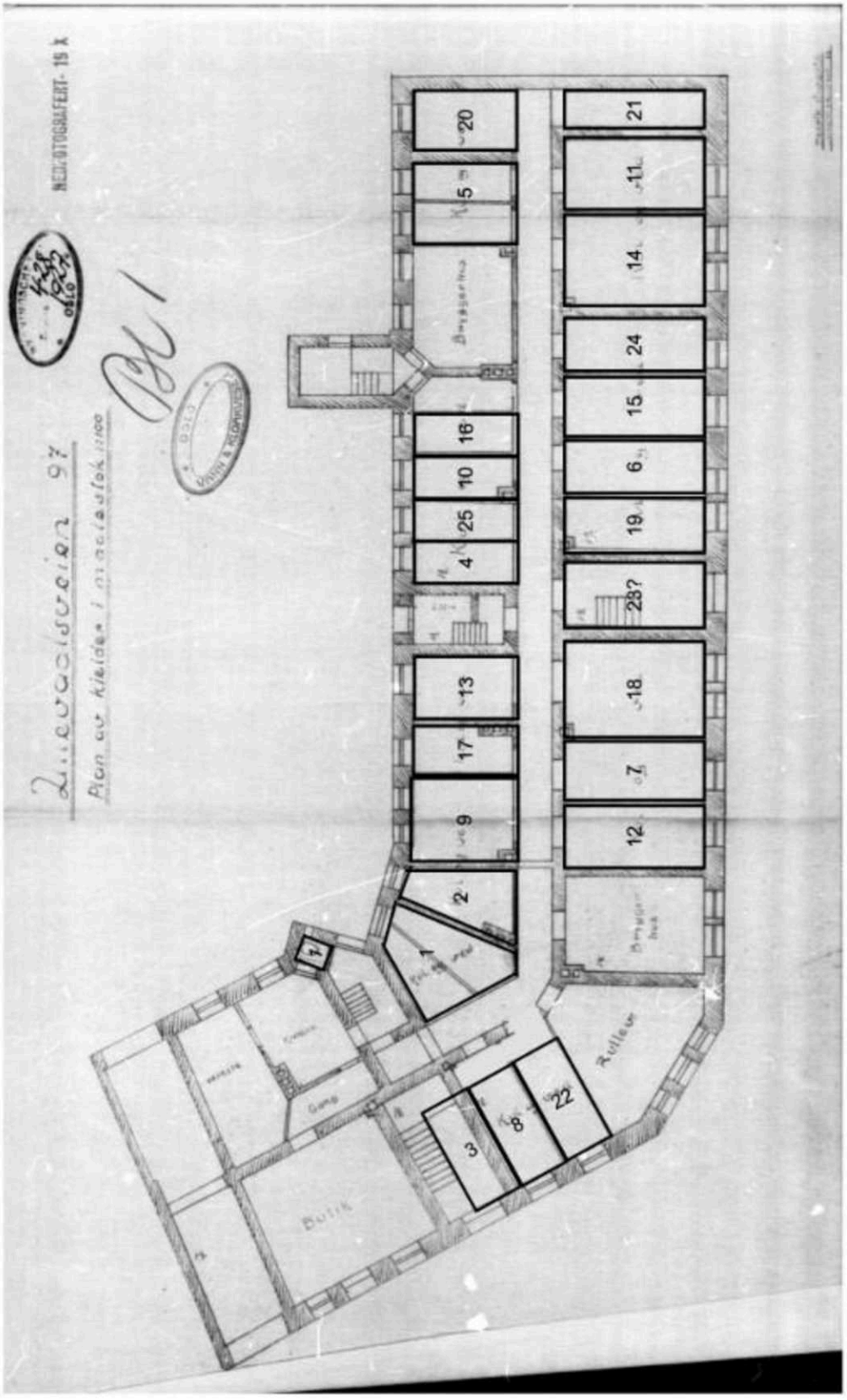
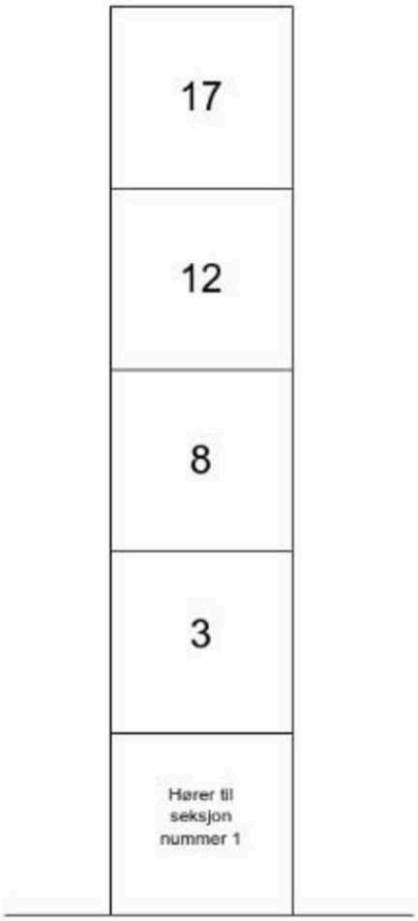
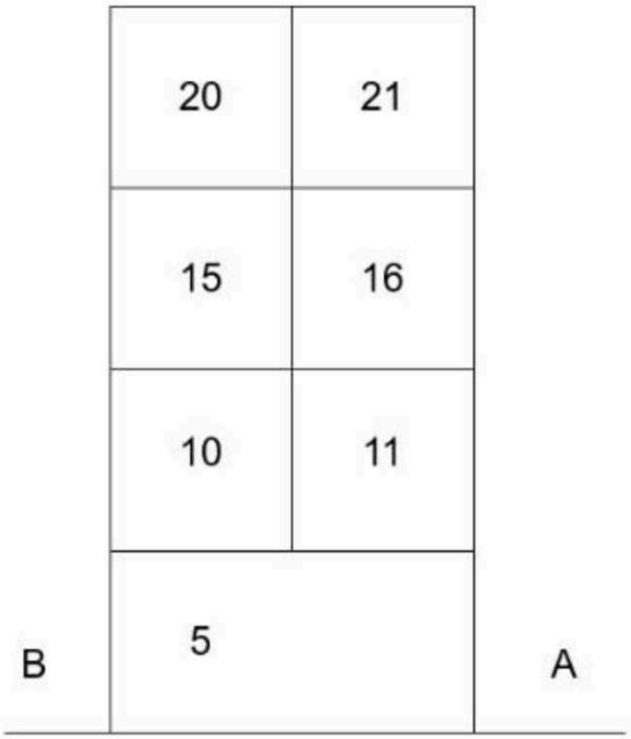


Diagram over trappeboder etter etasje og tilhørende oppgang



Oppgang C



Oppgang A/B

Vedlegg: Godkjenning fra seksjonseiere av vedtekt § 9: «Fordeling av inntekter og utgifter» som avviker fra sameierbrøken som ble behandlet på årsmøtet 21.04.2022

SEKSJON	DATO	NAVN MED BLOKKBOKSTAVER	SIGNATUR
1	25/4-22	ROLF NYGAARD	
2	12/5-22	TERJE THOSSTUEN	
3	25/4-22	JANNE MESØY	
12	25/4-22	Trine Saltnes	
18	25/4-22	TORE ØAS-HANSSEN	
5	25/4-22	IDA MERETE SKAUG	
7	12/5-22	Bjørn Madsstuen	
8	25/4-22	Peder Fasting	
9	12/5-22	Fredrik N. Martinussen	
10	25/4-22	ANETTE RÆSTAD	
11	14/5-22	HERMUND STORAKER	
4	12/5-22	Bjørn Madsstuen	
13	28/4	GRY JOHANSEN	
14	25/4-22	PAUL OLAV TVETE	
15	11/5-22	Reidar M. Ridlefoss	
16	12/5.22	TERJE THOSSTUEN	
17	12/5-22	Tove Heggedal	
6	24/5	DAVID VOGT	
19	25/4-22	VILDE [illegible]	
20	25/4.22	HARALD HOLTER	
21	12/5-22	Bjørn Madsstuen	
22	25/4-22	KARINA HILLESTAD	
23	25/4-22	KARINE LYSAKER	
24	25/4-22	ROLF NYGAARD	
25	12/05-22	INGRID STAURHEIM	

Husregler for Ullevålsveien 97

Ta hensyn til dine naboer så vi lever godt sammen.



Gi beskjed **når du skal ha fest. Sett opp oppslag i egen oppgang og i nabooppgang med mobilnummer for mulighet for kontakt.**

Ikke kast **sneiper, snus, blomster, korker og annet søppel ut fra verandaen din. Det havner hos naboen under og kan også ødelegge markiser mm.**

Ta hensyn **ved røyking på verandaen. Røyken kan sive inn på naboens soverom.**

Lukk **alltid igjen porten når du går ut og inn av bakgården.**

Unngå **å plassere søppel, papp og andre ting i baktrappa. Det er brannfarlig og sperrer rømningsveier.**

Styret 2020

Ullevålsveien 97.

J.nr. 211/1928.

W.C.-anlegg.

Anmeldelse 4 Tegninger

AB 211/1928 1

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannledningsanlegg

på matr.-nr. 97 Ullevaalsveien

Innlevert 13 feb. 1928 Attestert

Undertegnede Oslo kommune ved vann- og kloakkvesenet

Oslo den 13de februar 1928

211/1928

Y. Pettersen

Undertegnede Oslo Vann og Kloakkvesen. Ledningsanleggene anses gode nok. Forøvrig forutsettes de gjeldende regler for innmåling av W.C. rom å bli overholdt.

13/2 1928

OSLO VANN og KLOAKKVESEN JN° 000553 17 FEB 1928 RØRLEGGERAVDELINGEN

I. Dieson

Sigurd Bay

J.nr. 553/1928. Matr.nr. 97 Ullevaalsveien.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningssjefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende skrivelse av d.d. til anmelderne, C.Blunck A/S:

" Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den

"bygningstekniske innredning, tillates arbeidet utført som anmeldt
"under henvisning til de gjeldende bestemmelser B. § 1,10 paa følgende
Betingelser:
"1. Eieren maa svare den av bystyret til enhver tid fastsatte aarlige
" avgift pr. klosett.
"2. Det fremgaar ikke klart av tegningene hvorvidt nedfallsrør III
" blir frostfritt gjennem kjelleren. Nærmere opgave herom maa inn-
" sendes.
"3. Kjellerklosettet maa forsynes med ventilasjonsledning, da det
" kommer mere enn 3 meter fra ventilert grunnledningsstamme.
" Forøvrig er det forutsetningen for denne tilladelse, at
"arbeidet utføres i overensstemmelse med de for arbeidets utførelse
"for tiden gjeldende bestemmelser.
" Den fornødne anmeldelse maa innsendes til bygningsvesenet.
Oslo vann- og kloakkvesen den 22. februar 1928.

211/28 Knut Asker

Overingeniør for vann

V.D. til vinstilling.

2/11/1928

24/2 28.

Tilbakesendes Hr. byggeinspektøren og inn-
stilles til godkjendelse under henvisning
til de forannævnte påleggninger

211/1928 Oslo 27/2 28 H. Fuglevik.

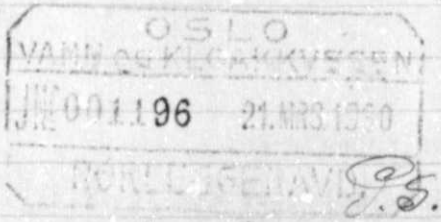
3.

Oppdisponeres som innstillet.

Oslo 28/2 28.

meddelt 29/2 28

H. J. Sparre.



Oversendes Oslo vann og kloakkvesen
og deretter
Oslo helseråd til besiktigelse.
Oslo 20/3-30.

L.nr. 1196/1930 Matr.nr. 97 Ullevålsveien.
Oversendes Oslo helseråd.
Rørleggerarbeidet er besiktiget
og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen 24/3-30

Knut Askeland

Tilbakesendes Oslo byggningsråd.
Det mangler friskluftstilførsel til toalettrom av e rum
Oslo helseråd 29/3 1930.

meddelt 31/3-30.

4.

Oversendes Oslo helseråd i anl. bl. 5 til uttalelse og eventuell fritagelse for krav om fiskeløpstilførsel.

Oslo 2/4-30. G. Bergh

Ad. 97. Ullevoldsveien.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren.

Man vil efter omstendigheterne ikke motsette sig at friskluft til W.C.rummene skjer gjennem huller i dørene.

Oslo helseråd 8. april 1930.

Vedkl. 9/4-30. L. Dietrichson

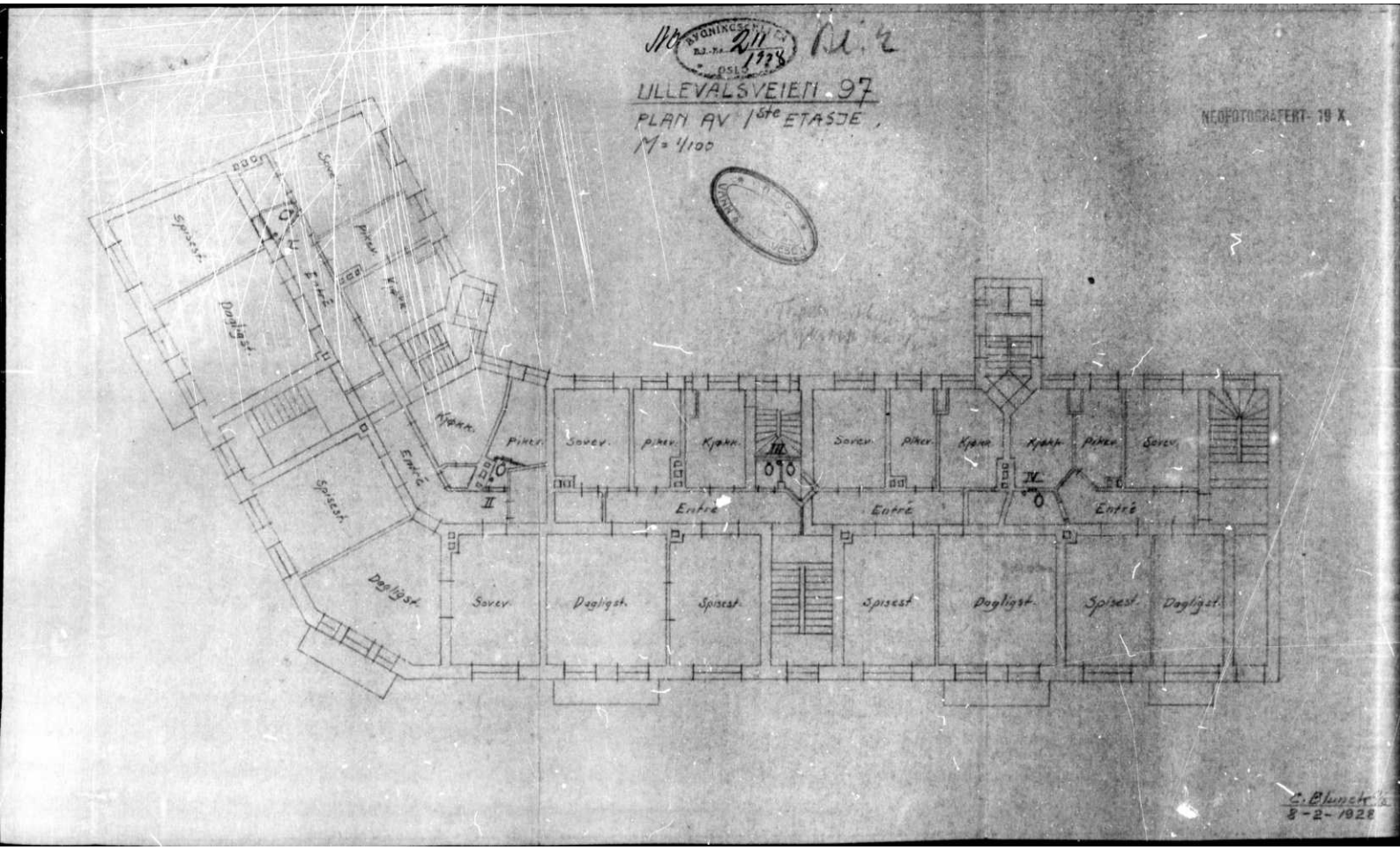
Oversendes Oslo helseråd til fornyet uttalelse.

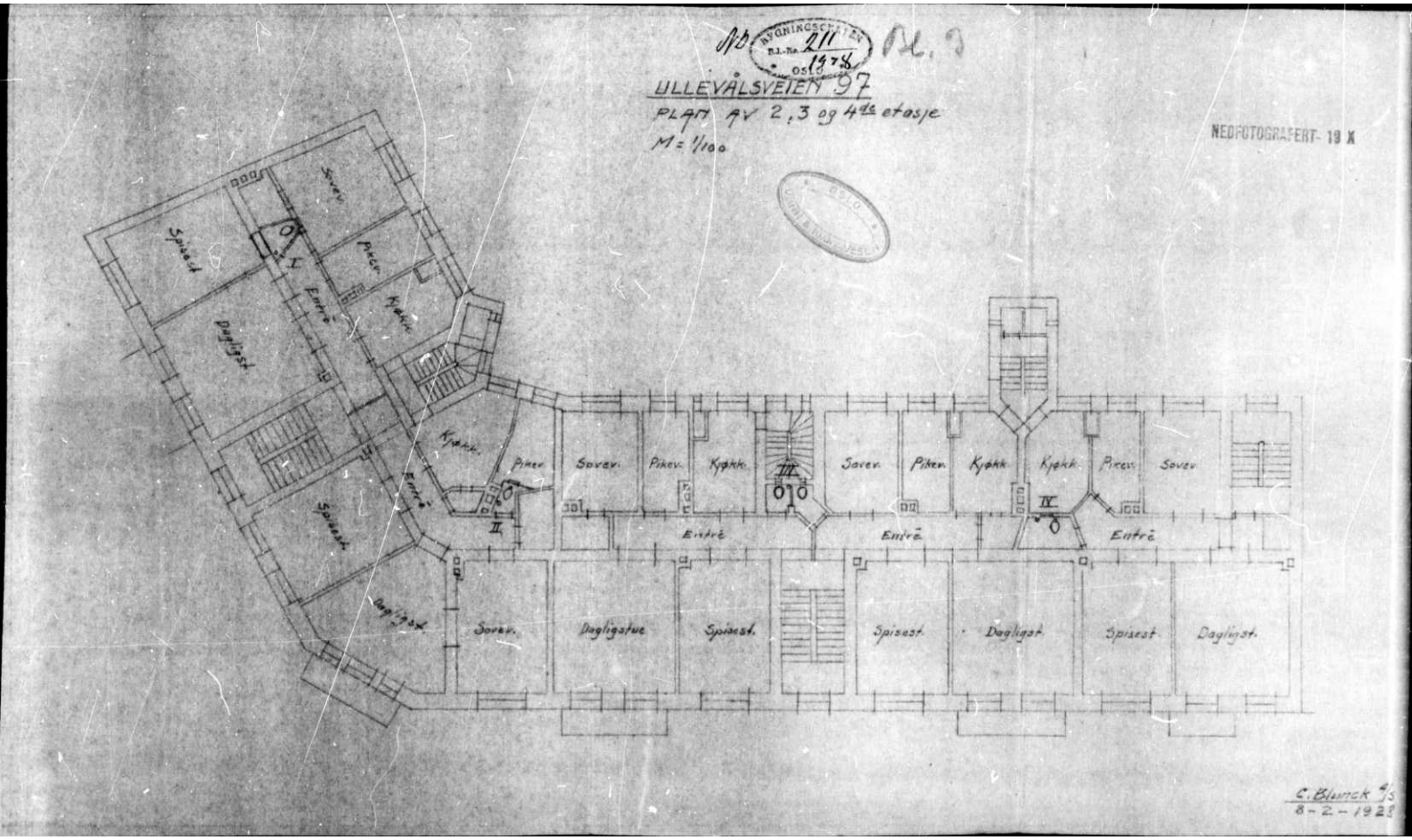
Oslo 22/9-30 for inspektøren
H. M. Faye.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.

Oslo helseråd 26/9 1930
Eiler bemyndigelse

Odd Sundt.


ULLEVALSVEIEN 97
PLAN AV 1ste ETASJE.
M = 1/100
NEOFOTOGRAFERT 19 X
Spisest.
Dagligst.
Entré
Kjøkk.
Piker
Sover.
Spisest.
Dagligst.
Sover.
Dagligst.
Spisest.
Sover.
Piker
Kjøkk.
Entré
Sover.
Piker
Kjøkk.
Kjøkk.
Piker
Sover.
II
III
IV
Entré
Entré
Entré
Sover.
Dagligst.
Spisest.
Spisest.
Dagligst.
Spisest.
Dagligst.



BYGNINGSRÅDET
Bl.-Nr. 211
1928
OSLO

ULLEVÅLSVEIEN 97

PLAN AV 2, 3 OG 4DE ETASJE

M = 1/100

NEDFOTOGRAFERT 19 X

OSLO BYGNINGSRÅDSARKIV

C. BLANCK A/S
8-2-1928

Allmänsorten 97.

J. Nr. 361/1899.

Våningshus m/ kjellarrum.

N. D. J.-No. 361.99
7 Bilag.

+2+1+1+1+3 +1 +1 +1 +1 +1 +2 +3

B. J.-No. 26
1900

1.

Anmeldelse
6 Tegninger
29/11. Fridebestemm.
1/12 Situation. Bestemm.
4/12 Forklaring
5/12 1 Tegning

6/12. Skrivelse fra Ingeniøren
10/1.1900 — " O.A. Ingeniør Lindtved
22/1." 3 Tegninger
2/2 " Beregning
9/6 " Forkl. fra Ing. Overvejen.
31/1-01 Kontant af Skatteal.
5/2 " Skr. fra Matrikulen
2/5 " Tilbagesendelse
1/6 " Skr. fra Kjøbmand Arnesen

14/2-01 1 Skrivelse
27/2. ny Forkl. fra Ingeniøren

angaaende Anlæg af Gade (med Kjældereindretning)
paa Matr.-No. HH Steens Gade og 9,7 Ullevoldsveien
Indleveret 24 November 1899 Attesteret 19de April 1904
18/6 Forkl. do " do
14/10 Skr. fra Steens Gade - Indhegning.
14/11 Smst.
18/11 1 Tegning
1 Skrivelse

Expeditions-Dokument N° 1.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
10/2-00 Tilbagesendelse
2 Tegninger
Grændser og Nabooforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 38 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 25 November 1899
O. Bjelke Holtermann

OPMAALINGSCHEFEN 849/99 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.
Kra. 28/12 99
Gjemdal Bech

STADSINGENIØREN 2102-99. KRISTIANIA

890/99

Gaderne - hvis Bredde er 15,70 m - er ugarbeidede, men ikke ifølge regulerede Bredde og Profil. Særskilt Beskrivelse af de bestaaende Høideforhold vedlegges. Ullevoldsvejen paa denne Strækning fra Hjørnet af 1:22, Steensgaden et Fald fra Hjørnet af ca. 1:21,5.

Kristiania den 29de Novbr. 1899.
Theodor Gallis.

2102. Tilbagesendes Hr Bygningsinspektøren i Nordre Distrikt, idet de i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Kristiania Stadsingeniørkontor 1ste December 1899.

2.

Oversendes den anden Sundhedskommission.
Kristiania 4de December 1899
O. Bjelke Holtermann

Indk 5/12.

Der mangler ikke af kjelderleiligheden, der iøvrigt opfylder vilkaar efter byggningsloven § 43 i flere henseender. Entreen og bad maa ventileres paa forsvarlig maade. Intet beboelsesrum maa have mindre gulvflade end 6 m.² Klosetbygningerne maa konstrueres af stene og cement, og klosetterne ventileres ved en særskilt aandedrætspibe anlagt ved siden af opvarmet pibe. Afføringspiben fra klosetterne maa dog paa anden maade sikres tilbørlig effekt.

Kristiania 5te. december 1899



Bygn.

Tilbagesendes med den forlangte Anmærkning. Kjelderlejlighedens frie Høide er 2,5 M. saavel for de Rum som vender mod Facade som Gaardsrum. Stengulvet under Trappetrinene betonnebes, og valtes Luftrummet mellem disse i Forbindelse med den frie Luft saavel mod Facaden som Gaardsrummet. Terrainhøiden i Gaardsrummet er 10 cm. lavere end Fortaugshøiden.

Byen har idag opmaalt Skridt til at faa begge Tomter samlet under et Matrikkelnummer.

Kristiania 7-12-99
Claus Hansen
(signe)

Indkom 8/12

Tilbagesendes den anden Sundhedskommission under Henvisning til Anmelderens overstaaende Paategning af 7 ds.

Kristiania 9de Decbr. 1899
O. Bjelke Holtermann

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

„Dispensation fra § 43 anbefales ikke indvilget for de 2 rum der vender mod gaardspladsen."

I henhold hertil forventes planen indsendt i omarbeidet stand. Klaakkummen a i kjældergangen kan henlægges til gaardspladsen.

Kristiania Sundhedskommission 18de december 1899.

KGL. SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No. 1828
99
INGENIØR

Jndtk. 22/12.99

Tilbygningen med foranstaaende Kjældertplan. Den er efter denne 2 Værelser med Gaden helt ingaaet af 1½ Stens Mur. Arealet er 30 m².

Klosetledning og Kumme er ligeledes foranstaaet.

Christiania 21-12-99

Claus Clausen.

(arkitekt)

Tilbagesendes den ærede Sundhedskommission under Henvisning til Kommunelægens ovenstaaende Paategning af 21de ds.

Kristiania 22de Decbr 1899

O. Bjølke Holtermann

Tilbagesendes. Når Kjældermurene indrettes overensstemmende med Byggeplanen § 43 Aarer intet at bemærke.

Kristiania 23 dec. 1899

KGL. SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No. 1878
99
INGENIØR

Tilbagesendes Hr. Opmaalingschefen med Forespørgsel om der fra Eierens Side er gjort Skridt til at sammenslaa de tvende Matr Nr til et.

Kristiania 27de December 1899

O. Bjelke Stoltenmann

OPMAALINGSCHEFEN 982/97 CHRISTIANIA

Tilbagesendes Kr. Bygningsinspektøren. Intet at erindre vedkommende Forslag i ovennævnte Anledning.

Kra. 29/12-99.

Gjæver Lock

Oversendes Hr. Bygningschefen under Henvisning til foranstaaende Paategninger.

I Henhold til Opmaalingschefens Paategning af 29de f. M. er nedlagte Erklæring af 10de do fra Hr. Overkontrollør Sejfører Lindbæck fremkommet, hvorfor Anmeldelsen formentlig vil kunne behandles.

Intet at bemærke ved Fundamenteringen, dog bør anlagelig Fundamentet for den sondre Gavl føres 3 o dybt under Gadelinjen af Hensyn til Nabobygningens Bebyggelse.

Idet jeg henviser til Bemærkningerne paa 1ste Etages Plan, skal jeg angaaende Bygningen forøvrigt gjøre følgende Bemærkninger:

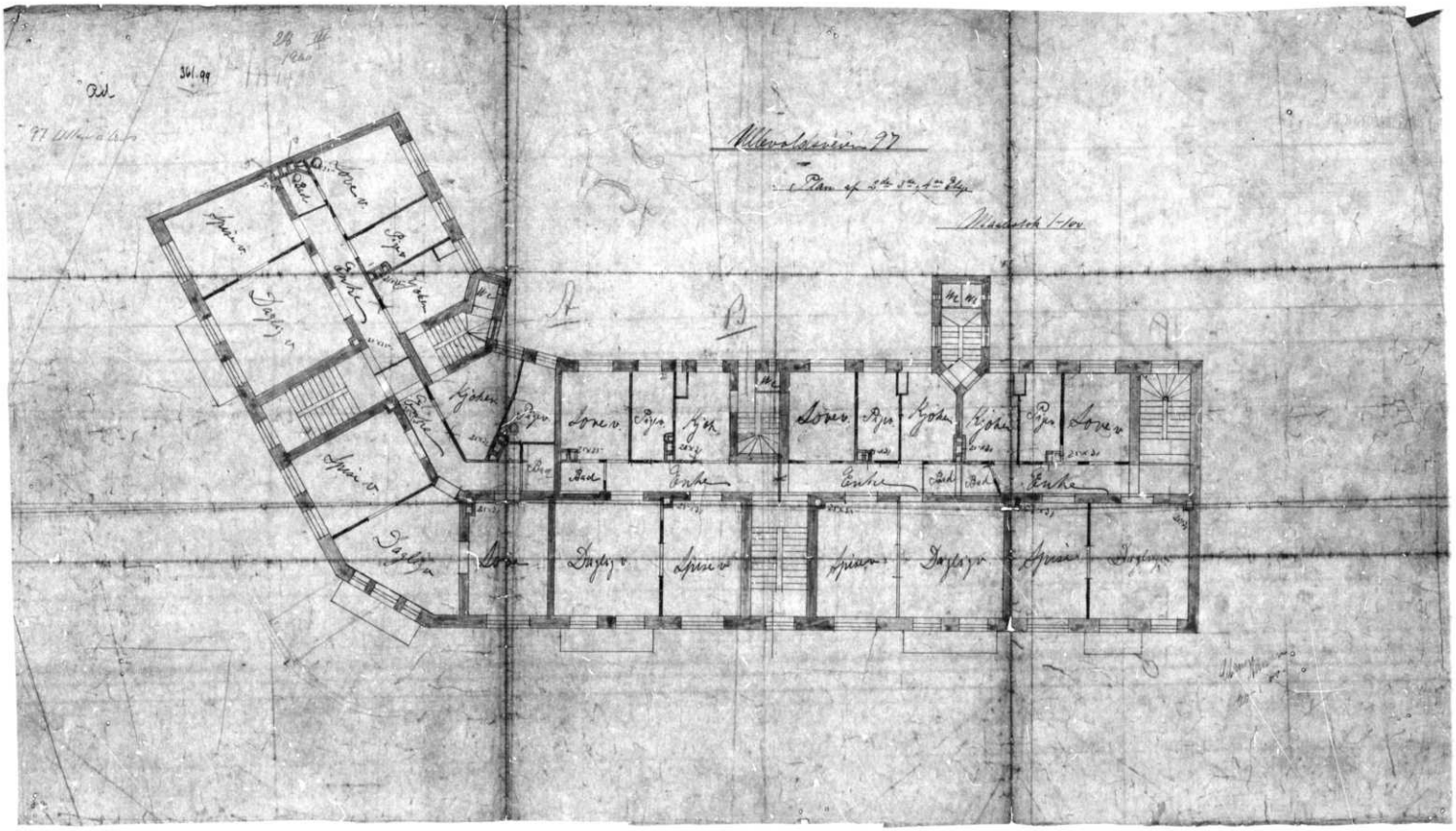
Piben „g" bør flyttes saa meget mod Nord, forat det herliggende Pigeværelse kan blive stort nok, og Hensynet i Kjøkkenet paa en nogenlunde lys Plads.

Vinduerne i „b" bør ikke gjøres smalere end 1½ St. Pigeværelse „Z" maa gives en Bredde af mindst 1.90 m.

Pigeværelserne „Q og Φ" maa gives større Areal ved at skjøve Kjøkkenskabene og ligesaa disses Vinduer, da Vognhusrene er for smale.

Ved Trappen „P" maa Vej med Kjøkkenet skal fra 2den Etage af rykkes tilbage i Flugt med Portrumsvæggen; den herved fremkommende Overdækning af en Del af Rummet maa overhvælves. Korridorvæggen „S-T" bør formentlig, forat opnaa mere Sikkerhed, paalægges udført af Rabitz.

– Se Fortsættelse paa næste Exped. Dokument


Ullevaalsveien 97
Plan of 3rd 2nd 1st Etg.
Mandalsk 1-Nov

Ullevålsveien 97C

Nabolaget Stensparken - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	12 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Adamstuen Linje 19N	2 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Blindern Linje 4, 5	15 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

BARNEHAGER

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 ... 16 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 68 barn	5 min 0.4 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Adamstuen	1 min
Bunnpris Adamstuen	1 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Boots apotek Bislett	7 min
Vinmonopolet Valkyrien	15 min

SPORT

Sophus Bugges plass	3 min
Fagerborg videregående	3 min
EVO Adamstuen	4 min
Fresh Fitness Ullevål	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Ullevålsveien 97C

Nabolaget Stensparken - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	12 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Adamstuen Linje 19N	2 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Blindern Linje 4, 5	15 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

BARNEHAGER

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 ... 16 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 68 barn	5 min 0.4 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Adamstuen	1 min
Bunnpris Adamstuen	1 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Boots apotek Bislett	7 min
Vinmonopolet Valkyrien	15 min

SPORT

Sophus Bugges plass	3 min
Fagerborg videregående	3 min
EVO Adamstuen	4 min
Fresh Fitness Ullevål	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Ullevålsveien 97C

Nabolaget Stensparken - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	12 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stensgate 36C - 10938	1 min
Stensgate 36C - 10935	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Adamstuen Linje 19N	2 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Blindern Linje 4, 5	15 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

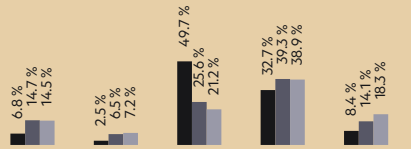
BARNEHAGER

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 å... 16 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 68 barn	5 min 0.4 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Adamstuen	1 min
Bunnpris Adamstuen	1 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stensparken	1 562	1 078
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Sophus Bugges plass	3 min
Fagerborg videregående	3 min
EVO Adamstuen	4 min
Fresh Fitness Ullevål	4 min

«Bislett er et trivelig område å bo i! Det er kort vei til alt Oslo har å by på, samtidig er det relativt rolig. Bislett har også alle servicetilbud du trenger i det daglige!»

— Sitat fra en lokalkjent

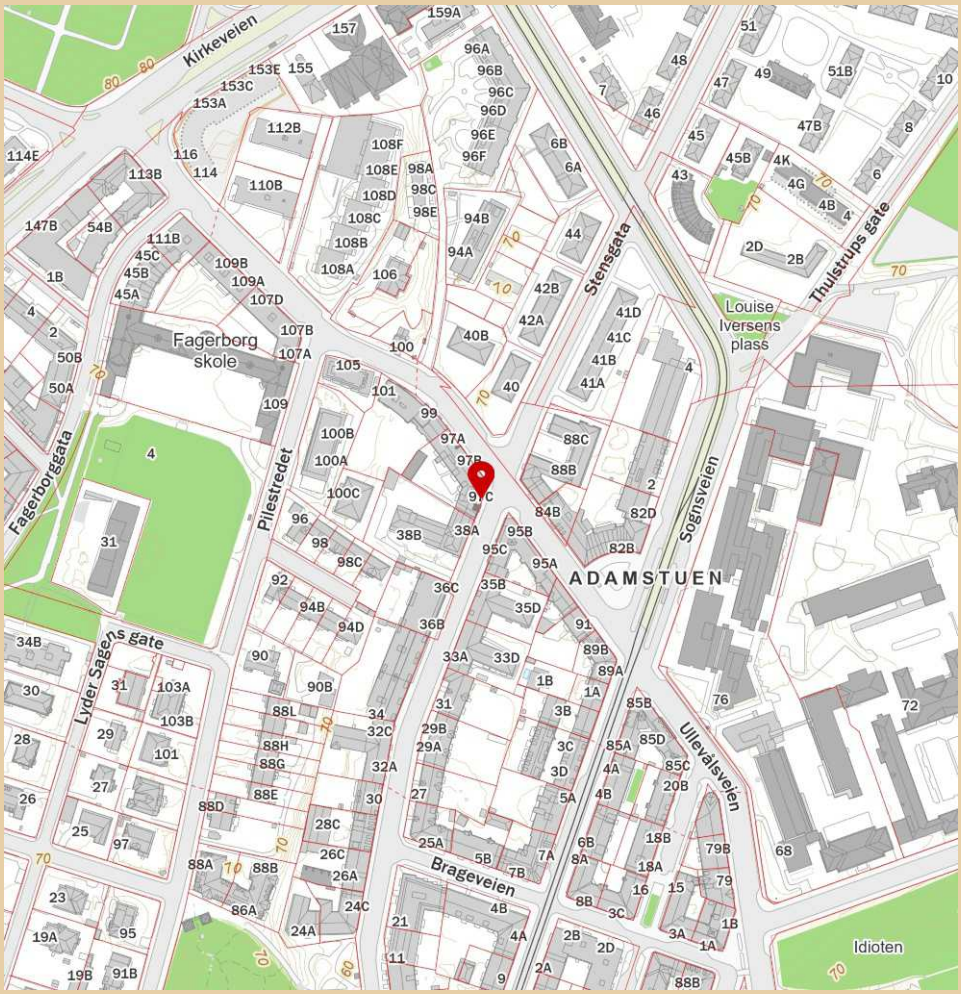
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ullevålsveien 97C, 0359 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 245, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251188

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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