

Solveien 70 B, 1162 Oslo, sameieforhold.

Oktober 2025

Sameiet består av 4 seksjoner:

- Seksjon 1: 1. etasje hovedhus
- Seksjon 2: 2. etasje hovedhus
- Seksjon 3: 3. etasje hovedhus
- Seksjon 4: frittstående enebolig venstre side oppkjørsel

Se vedlegg 1 for skisse over bruksavtale for kjeller, deler av trappehus samt garasje.

Kostnader til fordeling eller for hver seksjon.

Dette er en presisering av hvilke kostnader som skal regnes som felleskostnader, og hvilken fordelingsnøkkel som skal gjelde for de forskjellige kostnadstyper.

Alle seksjoner (1, 2, 3 og 4) skal betale like deler for kostnader som gjelder oppkjøringsvei, snømåking, sand til strøing, portstolper med lys og gjerde langs oppkjørsel. Oppkjøringsvei omfatter innkjørsel fra Kastellveien og gårdsplass frem til garasje ved seksjon 1.

Felles for alle seksjoner er også skifte av lyspærer på portstolper, hjørne hovedhus og lyktestolper ute.

Offentlige avgifter skal fordeles i samsvar med fordelingsnøkkel.

Alle seksjoner dekker sine kostnader når det gjelder egne garasjer. For garasje som deles av seksjon 2 og 3, skal ytre vedlikehold/reparasjon deles likt, indre vedlikehold ivaretas av den enkelte bruker. Lys på garasjene skiftes av brukeren.

Offentlige avgifter fordeles som deler av et totalareal på 871m²:

Seksjon 1: 300m² = 34.44%

Seksjon 2: 214m² = 24.57%

Seksjon 3: 152m² = 17.45%

Seksjon 4: 205m² = 23.54%

Det påfølgende gjelder hovedhus, og berører seksjon 1, 2 og 3. I prinsippet er alle kostnader vedrørende bygg og teknisk anlegg felleskostnader, mens kostnader vedrørende innvendige forhold i den enkelte enhet ikke er felleskostnader. Her er det behov for presiseringer.

Felleskostnader er:

1. Reparasjon og vedlikehold av tak, bygningskonstruksjon, grunnmur og piper.
Herunder regnes også maling/beising og takrenner og nedløpsrenner.
2. Strømtilførsel frem til hver enkeltes sikringsskap.
3. Vanntilførsel frem til brukers uttak.
4. Avløp fra brukers monterte enheter
5. Forsikring hovedhus og garasjer

*Per Strømøres
Ebelvold
Ranoh. Dursbad*

*JH
Kjellide
Blangspide
Blangspide*

Disse postene fordeles etter deler av total BRA hovedhus 527m²:

Seksjon 1: 257m² = 48.8%

Seksjon 2: 174m² = 33.0%

Seksjon 3: 96m² = 18.2%

Daikin varmeanlegg: Drift, vedlikehold og reparasjon fordeles etter deler av hovedhus på 455m² hvor seksjon 2 og 3 deler arealet av trappehuset likt mellom seg, tilsvarende 24m²:

Seksjon 1: 257m² = 56.5%

Seksjon 2: 186m² (174m² + 12m²) = 40.8%

Seksjon 3: 12m² = 2.7%

Trappehus innvending vedlikehold, sameiestrøm og trapp utenfor trappehus fordeles med like deler på seksjon 2 og 3. Seksjon 1 har dør inn til trappehus i kjelleren. Denne døren er kun nødutgang, og skal ikke benyttes ellers, unntatt for avlesing av strømmåler som befinner seg i trappehusets andre etasje, derfor skal heller ikke seksjon 1 belastes med kostnader her. Vedlikehold utvendige trapper til seksjon 1 dekkes av seksjon 1. TV, Internett etc, dekkes av hver seksjon etter behov. Det samme med egen innbruddsalarm.

Seksjon 1, 2 og 3 har felles brannalarm, avgift deles med like deler på disse tre. Sentralenheten er plassert i trappehuset, 1. etasje. Ved alarm (eventuell falsk alarm), må beboere sjekke på enheten hvor varslings er utløst, tilbake stille, og kontakte Sikkerhetsgruppen (23 03 07 70).

Beboere i seksjon 1 kan i slike tilfeller gå gjennom nødutgang i kjelleren.

Uteareal for hver enkelt seksjon:

- Seksjon 1: Disponerer område foran og bak hovedhus; *på garasje-siden fra skifertrapp ved oppgang til Seksjon 2 og 3 og innover mot gjerdet i vest og på hagesiden fra hekk ved fellesareal til seksjon 2 og 3 og innover mot gjerde i vest.*
- Seksjon 2: Disponerer område mot Solveien ved stentrapp; *fra stentrapp ned langs hekken som skiller parsell til seksjon 2 og 3 og ned til port i Solveien, langs gjerdet i Solveien til hjørnet av tomten mot vest, langs hekken til seksjon 1 og tilbake til stentrappen*
- Seksjon 3: Disponerer område mot Solveien ved flaggstang, *nærmere bestemt området fra tretrapp mot gjerdet til nabo i Kastellveien, ned mot gjerdet i Solveien ved flaggstang, bort til porten i Solveien og opp langs hekk som skiller parsell mellom seksjon 2 og 3, opp til steinmur og tilbake til tretrapp.*
- Seksjon 4: Disponerer område inngjerdet ved enebolig samt trekantet område mellom Kastellveien og oppkjørsel.

Seksjon 2 og 3 disponerer sammen området fra trappehus ned til tretrapp.

Per Strømmer
E.V.
Randi Rustad

PS
AB
BE

Gjerdene rundt de forskjellige områdene og uteområdene vedlikeholdes av seksjonene som disponerer disse.

Se vedlegg 2 for skisse over bruksavtale for uteareal og garasjer.

Seksjon 1 sørger for tiden for at kostnader som Sameiet skal betale blir betalt og fordelt på hver seksjon.

Større reparasjoner/utbedringer skal godkjennes av et flertall i sameiet før arbeidet igangsettes, forhåndspris eller estimat skal innhentes hvis mulig.

Se vedlegg 3 for fellesreparasjoner som er utført samt forslag til vedlikehold av Sameiet.

P. Størmer
E.V.,
Randi Ruesdahl

H
P. Spide
Abang Spide
3

Vedlegg 3:

Fellesreparasjoner som er utført:

Sameiet (Seksjon 1,2,3 og 4) har avholdt dugnad i 2024 og 2025. Det er lettere arbeid som utføres men en fin anledning til å gjennomgå/diskutere uteareal og eventuelle oppgraderinger/vedlikehold.

Hovedhuset ble sist malt i 2022. Trepanel på husets syd-østlige side (trappehus) ble byttet og panel på veranda i 2. og 3 etasje ble byttet. Stedvise utskifting av nedløpsrør samt vindskier og toppene av pipene ble pusset samt byttet toppplate på piper. Arbeidene ble utført av Malercompagniet og bør ikke benyttes igjen. Før dette ble hovedhuset sist malt i 2011, da ble også en del treverksarbeider utført og taket ettersett.

Eiendommens gjerder, bortsett fra oppkjørselvei, ble malt i 2024 av respektive seksjoner

I Oktober 2022, i forbindelse med Brann- og redningsetaten rutinemessige inspeksjon og innskjerpede krav, ble det informert om, samt besluttet av Sameiet, å stenge skorstein nummer 3 for Seksjon 1 og 2 og montere to nye sotluker på loftet. Samtidig gjorde nye krav det nødvendig å installere ny sotluke for skorstein 2 i kjeller på Seksjon 1 samt installere en 0.6mm stålforing i hele skorstein 2. Arbeidet ble utført i 2023 av Piperep AS og Skorstein 2 og 3 oppfyller nå dagens krav fra Brann og redningsetaten.

I 2022 og 2023 ble trappehusets to små vinduer henholdsvis byttet og vedlikehold/reparert.

I 2020 utførte TT-teknikk rørfornyng bunn/uttrekk for spillvann som en konsekvens av slitasje på hovedrør ut av hovedhus. Det ble lagt rør i rør, 18 meter og gjenåpnet 6 stk. grenrør. Hoved avløp fra hovedhus ble ellers rensert sommer 2001.

Andre reparasjoner fra tidligere:

Asfaltering over oppgravet område 2002.

Vindu i trappehus skiftet 1998

Dorma dørlukker skiftet trappehus 2000

Belegg gulv trappehus skiftet 2001

Asfaltering oppkjørsel, mellom garasjer og foran seksjon 1 i 2006

Daikin varmepumpe installert i 2016 av Østlandske Varmesenter

Nødvendige tiltak fra og med vår 2025:

Utbedre felles oppkjørsel (Seksjon 1, 2, 3 og 4): Erstatte gammelt gjerde, asfaltere oppkjørsels vei på nytt samt deler/punktvis på felles gårds plass. Etterfylle/utbedre erosjon ved skråning ned mot garasje ved Kastellveien. Forslag til å opprette ny plass for

Per Størmer

*E.V.
Ranck Rustad*

Per Størmer
Ranck Rustad

BC

papp-og søppeldunker på motsatt side av tidligere løsning. Befaring er gjennomført og tilbud er mottatt fra Grøteig AS, mai 2025.

Varmeanlegg hovedhus (seksjon 1, 2 og 3): Varmeanlegget (luft til vann) som ble installert i 2016 (besluttet av tidligere eiere Bastiansen, Kunz og Rustad) fungerer ikke som det skal, virker som en forenklet installering.

Det bør nevnes at effektiviteten ved et slik anlegg overgår en ren elektrisk løsning som panelovner, det er billigere i drift og fordelaktig ved at en gjenbraker eksisterende infrastruktur. Seksjon 2 har ikke hatt tilstrekkelig varme i 2 radiatorer i hovedstue siden 2017/2018 og har etter eget initiativ koblet disse fra og installert to elektriske ovner i 2023. Seksjon 1 har på egen regning fjernet gammel oljetank.

I forbindelse med hyppig stans av anlegget siden 2017 har vi hatt service utført av Østlandske Varmesenter (ikke lenger i drift) samt Envieco og nå Vinderen Rør. Det virker å være enighet om at pumpe-kapasitet er utilstrekkelig for å løfte vann til hele Seksjon 2 samt at anlegget mangler operasjonell redundans på utedel og innedel. Det er heller ingen egen strømtilførsel til pumpe slik at om utedel ikke fungerer så stopper anlegget. Dagens varmtvannsbereder for seksjon 1 og Seksjon 2 er fra 1998 og er moden for utskifting. Det er påvist lekkasje i gammelt røropplegg i kjeller til Seksjon 1 som er tilkoblet varmtvanns-anlegg og taket er åpnet så rørbane er delvis synlig. Seksjon 1 og Seksjon 2 har jevnlig diskusjoner på dette området. Det vil være behov for oppgraderinger på varmeanlegget slik at det fungerer optimalt og som tenkt for hovedhuset.

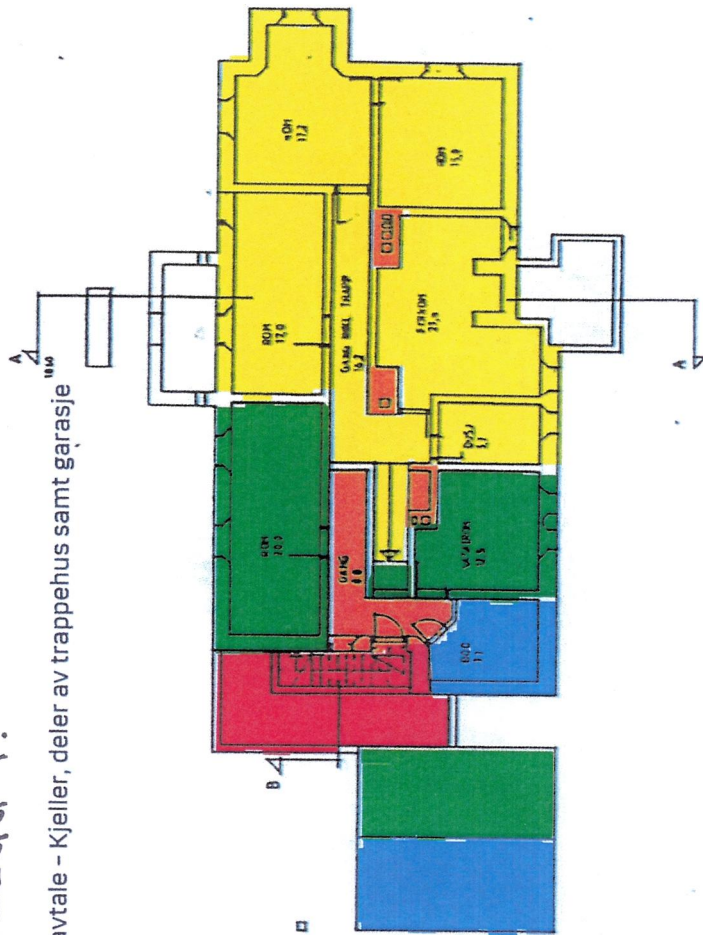
Ru Størmer

Randi Rustad

OH
Kopilde
Blangspik
BL

Per Stromnes
E.V. Randi Rustad

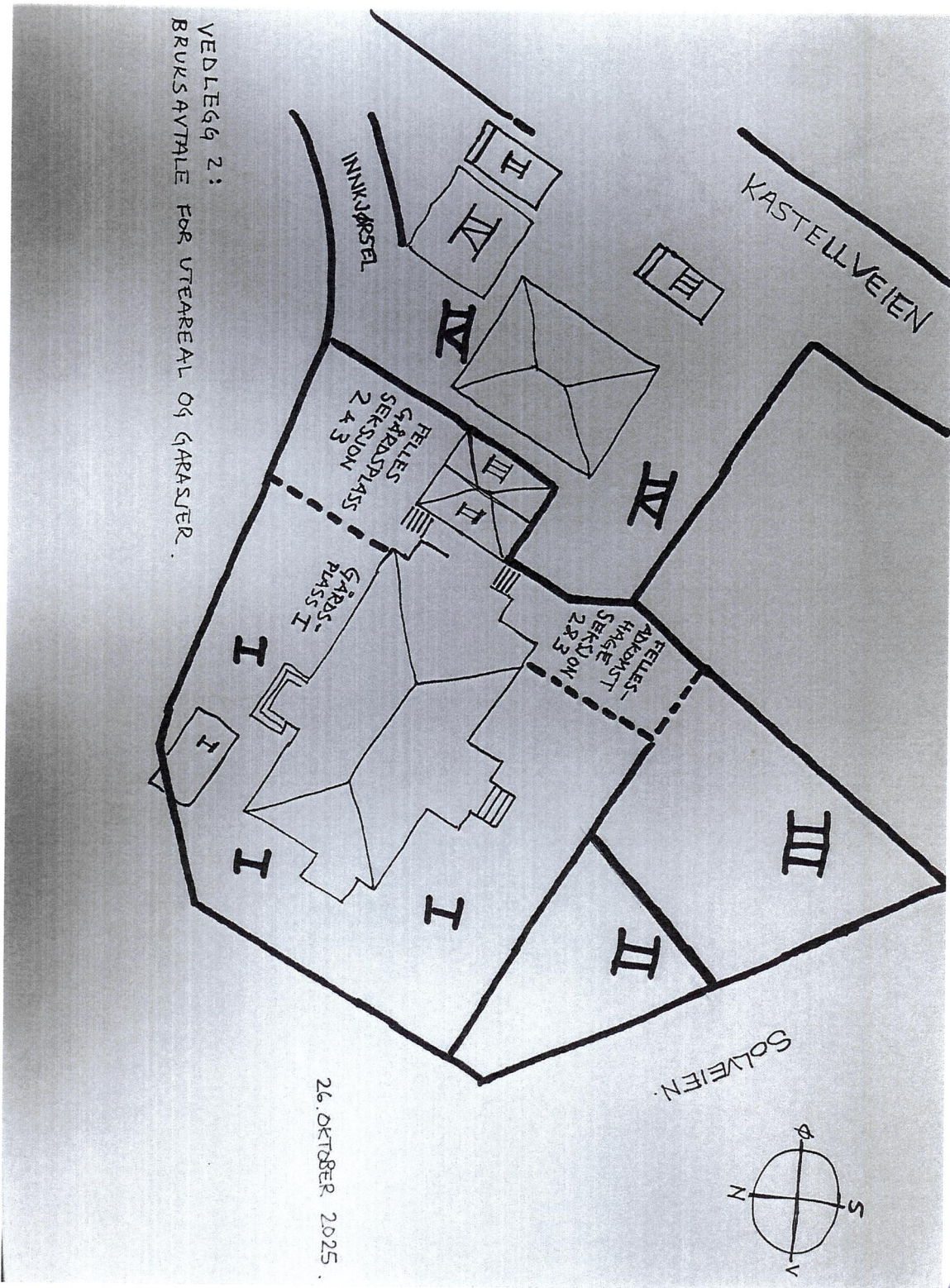
	Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Fellesareal	Felles for seksjon 2 og 3
1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1
6	1	1	1	1	1
7	1	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1
9	1	1	1	1	1
10	1	1	1	1	1
11	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1
13	1	1	1	1	1
14	1	1	1	1	1
15	1	1	1	1	1
16	1	1	1	1	1
17	1	1	1	1	1
18	1	1	1	1	1
19	1	1	1	1	1
20	1	1	1	1	1
21	1	1	1	1	1
22	1	1	1	1	1
23	1	1	1	1	1
24	1	1	1	1	1
25	1	1	1	1	1
26	1	1	1	1	1
27	1	1	1	1	1
28	1	1	1	1	1
29	1	1	1	1	1
30	1	1	1	1	1
31	1	1	1	1	1
32	1	1	1	1	1
33	1	1	1	1	1
34	1	1	1	1	1
35	1	1	1	1	1
36	1	1	1	1	1
37	1	1	1	1	1
38	1	1	1	1	1
39	1	1	1	1	1
40	1	1	1	1	1
41	1	1	1	1	1
42	1	1	1	1	1
43	1	1	1	1	1
44	1	1	1	1	1
45	1	1	1	1	1
46	1	1	1	1	1
47	1	1	1	1	1
48	1	1	1	1	1
49	1	1	1	1	1
50	1	1	1	1	1
51	1	1	1	1	1
52	1	1	1	1	1
53	1	1	1	1	1
54	1	1	1	1	1
55	1	1	1	1	1
56	1	1	1	1	1
57	1	1	1	1	1
58	1	1	1	1	1
59	1	1	1	1	1
60	1	1	1	1	1
61	1	1	1	1	1
62	1	1	1	1	1
63	1	1	1	1	1
64	1	1	1	1	1
65	1	1	1	1	1
66	1	1	1	1	1
67	1	1	1	1	1
68	1	1	1	1	1
69	1	1	1	1	1
70	1	1	1	1	1
71	1	1	1	1	1
72	1	1	1	1	1
73	1	1	1	1	1
74	1	1	1	1	1
75	1	1	1	1	1
76	1	1	1	1	1
77	1	1	1	1	1
78	1	1	1	1	1
79	1	1	1	1	1
80	1	1	1	1	1
81	1	1			



GNR. 156
BMR. 54

26. OKTOBER 2025





VEDLEGG 2:
BRUKSAVTALE FOR UTAREAL OG GARASJER.

26. OKTOBER, 2025.

Per Strømme
Runde Rustad

Handwritten notes in blue ink, including a signature and the letters 'PS'.