



Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 16.8.2012

Brenna Søndre Nordstrand. Problemer med at eneboliger omdannes til hybler.

Brenna velforening organiserer eierne av totalt 198 eneboliger på Brenna i Søndre Nordstrand bydel. For informasjon om velforeningen vises til www.brennavel.no.

De senere år har vi sett en økende tendens til at de forholdsvis store husene på Brenna blir benyttet som rene hybelhus. Med dette mener vi tilfeller der huseier leier ut hele boarealet i huset, men som mindre boenheter, og uten at huseier selv bor i huset.

Vår erfaring er at omgjøring til hybelhus ofte gjøres på en av to måter. Enten foretas bygningsmessige endringer ved at man fysisk skiller ut mindre boenheter, gjerne ved at man avgrenser med egne inngangsdører eller liknende, eller man åpner for utleie til et kollektiv av mennesker som disponerer boarealet sammen, uten at noe endres rent bygningsmessig. I begge tilfeller oppstår en økt slitasje både på eiendommen det gjelder og på fellesområdene i veiet, da dette gir mer trafikk på veiene i området, og færre tilgjengelige gjesteparkeringsplasser. Vi ser også at slik utleie kan medføre at huseier tar mindre ansvar for eiendommen. I enkelte tilfeller ser vi at huseier ikke er seg sitt ansvar bevisst når det gjelder forpliktelser som renovasjon, til tross for at søppelkasser og lignende åpenbart ikke er dimensjonert for det antall beboere denne praksisen medfører. At huseier ikke selv bor på eiendommen medfører også at den boenheten ofte ikke bidrar til fellesskapet, som ved dugnader, for å nevne et eksempel.

Denne tendensen er uheldig og flere beboere har henvendt seg til styret i Brenna velforening med ønske om at det arbeides for å motvirke "hybelhustendensen" før det går for langt. Vi er imidlertid usikre på hvordan vi skal gå frem. I denne anledning har vi følgende spørsmål:

- Må det søkes bruksendring? Hvis ja, er det naturlig å åpne for slik bruksendring i et eneboligstrøk?
- Er det noen definert grense mellom det å leie ut huset i en periode, som vel kan være aktuelt for noen og enhver, og det å lage et hybelhus? Dvs. hvor går en evt. "utleiegrense" som det evt. må søkes bruksendring for?
- Om det må søkes bruksendring, hvem vurderer om slik skal innvilges? Har naboer uttalerett?
- Hvilke retningslinjer gjelder for bruk av boliger i et slikt område?
- Gjelder det særskilte regler med hensyn til brannvern / renovasjon?
- Hvilken etat/etater i kommunen melder man evt. bekymring til?

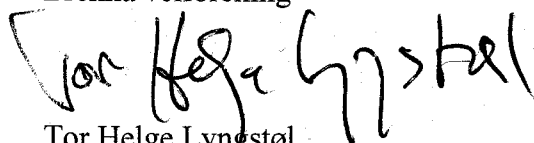
- Hva kan gjøres fra kommunens side når klart sjenerende bruk blir påtalt, og hvor går grensen for hva som kan sies å være klart sjenerende bruk?

For å få vite hvordan vi kan forholde oss til dette problemet ønsker vi et møte med Plan- og bygningsetaten for å diskutere temaet.

Da saken har prinsipielle sider har vi kontakt med Vellenes fellesorganisasjon om saken og vi håper å få med representant derfra på møtet.

Vi håper det er mulig å avtale et møte innen utløpet av måneden og er åpne for forslag om møtetidspunkt.

Med vennlig hilsen
Brenna velforening



Tor Helge Lyngstøl
Formann

mobiltlf.: 95908179

epost leder@brennavel.no

Vedlegg: Eposter fra naboer til styret i Brenna velforening

Vedlegg: Noen henvendelser fra medlemmer i Brenna velforening

Navn: Marit Myklevold
Telefon:
E-post: marit@myklevold.no

Fritekst: Nå har søppelforurensningen fra Pasopveien 5 og 7 blitt enda verre. Fugler har vært og dratt utover søppel, også ut i Pasopveien. Det blir mer og mer slumpreg rundt boligene, noe som alle som kommer inn i Pasopveien ikke kan unngå å se. Det er bare et tidsspørsmål før rottene kommer. Dette må vi ta alvorlig. Her må vi opptre samlet hvis vi skal få gjennomslag for endringer. På generalforsamlingen sa dere noe om at dette ble tatt tak i. Videre snakket dere noe om at en juridisk utredning mht omdanning av eneboliger til hybelhus skulle foretas (trodde denne for lengst hadde blitt bestilt). Det hadde vært veldig bra hvis dere la noe ut om dette på nettsiden, både ved å omtale problemet, oppfordre til å protestere og informere om at dette arbeides det aktivt med fra styrets side.

.....

Date: Sat, 17 Mar 2012 22:57:17 +0100
From: Søren Hvenekilde <shvenek@online.no>
Subject: Forsøpling i Pasopveien nr. 5 og 7
To: bennedichte.olsen@hioa.no

Til Styret i Brenna Vel v/Benedichte Olsen

Det har over lang tid vært mye søppel og skrap utenfor søppelboksene ved de to husene Pasopveien 5 og 7. Dessuten er det tydelig at de to husene fungerer som hybelhus for bygningsarbeidere og brukes som lager for bygningsmaterialer. Det medfører en vesentlig forringelse av nærmiljøet både for bomiljø og eiendomsverdi. Dette kan ikke fortsette. Vi vet at styret tidligere har agert, men mener at tiden nå er inne for kraftigere reaksjoner.

Med vennlig hilsen
Søren og Edda Hvenekilde
Pasopveien 40

.....

Date: Wed, 21 Mar 2012 23:00:46 +0100
From: Marit Myklevold <marit@myklevold.no>
Subject: Vedrørende Pasopveien 5 og 7
To: bennedichte.olsen@hioa.no

Hei Benedichte

Som nabo til til nr. 5 opplever vi svært mange ulemper:

* Søppel og avfall er nå slengt rundt boligene på alle sider. Mye søppel også innerst i bakgården som vi har god utsikt til fra vår veranda. Det er til tider fylt opp med sykler, dekk, skrot osv. Nå ble de fleste syklene pakket inn og fraktet bort i fjor høst, men noen ødelagte eksemplarer står igjen. Det står også et par handlevogner og annet skrot som "taler sitt språk". På verandaen står det ofte bøtter som flyter over med sigarettneiper, på et nedslitt verandadekke som en gang i tiden har fått et malingsstrøk osv. Alt dette er nå så synlig at gjester som kommer på besøk til oss spør om dette er en sosialbolig. Vi vurderer nå å "plante dem ute" sånn at det ikke er mulig å se ned på verandaen deres fra vår uteplass.

* Vedlikehold av boligen er totalt fraværende. Og nå begynner vi virkelig å merke det manglende vedlikeholdet.

* Endringene som er gjort ved at boligen nå er blitt utleiebolig, fører både til forsøpling og aktiviteter som tilhører et industriområde (bl.a. lager for industriavfall, - deler osv.)

* I og med at dette leies ut til firmaer som bruker dem til mange ansatte, blir det et helt annet støynivå enn om det var en ordinær familiebolig. Mye folk som kommer og går, mye støy og høye stemmer svært tidlig om morgenen, slamring med dører osv. Det er mao blitt et utleiebygg/hybelhus med mange hybler og et stort antall mennesker som kommer og går.

Vi er glad for at styret tar tak i denne saken, og er gjerne med på å drøfte hvordan vi følger opp denne saken videre. For det er krevende å få ordnet opp i dette. For disse eierne gir seg ikke uten kamp og de er svært utholdende.

Mvh Marit og Sverre
Pasopveien 9

.....

Date: Thu, 22 Mar 2012 17:20:46 +0100
From: Tove Knudsen <tsknuds@live.com>
Subject: Forsøpling i Pasopveien 5 og 7
To: bennedichte.olsen@hioa.no

Hei!

Jeg er kjent med at styret i Brenna velforening tidligere har forsøkt å foreta seg noe i forhold tilforsøplingen i Pasopveien 5 og 7.

Det er så ille at ikke bare vi som bor her skjemmes, men også våre besøkende reagerer. Jeg gremmes hver gang jeg kjører forbi disse husene, med overfylte søppelkasser som står åpne og skrot ligger slengt rundt overalt. Ordentlig svinesti, ekkelt. Nå står det i tillegg også masse materialer og store rør etc. stablet utenfor nr 5.

De som leier bryr seg ikke, men jeg mener huseierne må ta ansvar. Er det mulig at vellet kan vedta utleienekt når eier ikke tar ansvar?

I utgangspunktet er dette en fantastisk plass å bo, men dette skjemma ut hele området vårt, bomiljøet er ikke lenger trivelig.

Håper inderlig at styret igjen kan ta tak i dette.

MvhTove S KnudsenPasopveien 441279 Oslo

.....