



Brenna vel  
PB 87 Mortensrud  
1215 Oslo

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 Oslo

[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Oslo, 1. desember 2020

## **VARSEL OM ØKENDE UMLEIEVIRKSOMHET OG ULOVLIG UTBYGGING**

Brenna boligområde er et område med omtrent 200 eneboliger, med obligatorisk medlemskap i Brenna velforening.

Styret i Brenna velforening er sterkt bekymret for økende oppkjøp av boliger for utleievirksomhet. Både styret og andre medlemmer har registrert flere forhold ved boliger på området som vi mener er ulovlige utbygginger eller ombygginger.

Ulovlige ombygginger/utbygginger kommer i tillegg til problemet med at eierne av enkelte boliger allerede i dag driver omfattende utleievirksomhet, og uten at eieren selv bor i boligen. Denne utleievirksomheten har etter hvert fått et omfang og intensitet som må karakteriseres som næringsvirksomhet, noe som er i strid med vedtatt reguleringsplan.

Alle disse forholdene er noe som styret i velforeningen vil gå aktivt inn for å stoppe eller redusere. Vi håper å få med Oslo kommune som medspiller i dette arbeidet. Vi vil i den forbindelse minne om at området ble etablert etter en modell som Oslo kommune ville prøve ut, en modell som bla innebærer at huseierne på feltet i fellesskap eier og finansierer drift og vedlikehold av infrastruktur som vei, vann og kloakk.

Den valgte modellen innebærer at eierne av boligene står solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av infrastrukturen, uavhengig av hvor mange som bor i husene. Vi må imidlertid ha med oss at da området ble etablert, var det ut fra en befolkningsstruktur som er normal for småhusbebyggelser. Ved omfattende utleievirksomhet vil antall personer som benytter seg av infrastrukturen øke, og dermed kostnadene. Dersom ikke utleievirksomheten reduseres, må det klart kunne slås fast at forutsetningen for modellen som ble valgt av Oslo kommune, ikke lenger er oppfylt.

Styret i Brenna velforening vil derfor jobbe videre med denne problematikken. Som ett av grunnlagene for vårt arbeid, viser vi til Oslo kommune sitt brev av 7. mars 2016 om hyblifisering til Kontaktutvalget for velforeningene i Oslo. Der anmodes det om å sende inn bekymringsmeldinger, og at man melder fra om eventuelle ulovligheter etter plan- og bygningsloven. På bakgrunn av situasjonen på området, ser styret seg nødt til å intensivere et slikt arbeid, herunder oppfordre sine medlemmer til å sende inn slike meldinger.

Vi vil jobbe med problemstillingen ut fra flere innfallsvinkler:

- Registrere utbygginger eller ombygginger som vi har grunn til å anta er ulovlig ved at det ikke er søkt om eller er godkjent av bygningsmyndighetene. Vi har allerede registrert flere slike saker som i nær fremtid vil bli sendt inn på den enkelte eiendom. Dersom vi avdekker flere slike saker, vil meldinger bli sendt fortløpende.
- Registrere og melde inn boliger som vi mener driver omfattende utleievirksomhet, og som etter vårt syn må kunne sies å være i strid med reguleringsplanen for feltet.
- Vurdere muligheten for å kreve inn velkontingent som til en viss grad står i forhold til antall boenheter og antall beboere. I dette arbeidet håper vi at Oslo kommune, som i sin tid laget avtaler og vedtekter for feltet, vil ha dialog med styret.
- I salgsprospektet står det bla at Brenna er et utviklingsprosjekt der beboerne selv skal stå for drift og vedlikehold av tekniske anlegg og

- veier. Dette er også nedfelt i kontraktene og vedtektene for velforeningen. Det ligger i sakens natur at slike utviklingsprosjekter bør evalueres. Vi er ikke kjent med om dette er gjort, og ber om tilbakemelding fra kommunen på status.

Vi håper på et godt og konstruktivt samarbeid med kommunen.

Med hilsen

For Styret i Brenna Vel

Arne Egil Sagen(sign)  
styreleder

Kopi: Byråd Arild Hermstad  
[byutviklingsbyråd@byr.oslo.kommune.no](mailto:byutviklingsbyråd@byr.oslo.kommune.no)