



Oslo kommune  
**Bydel Alna**  
Bydelsadministrasjonen

**Møteprotokoll 5/14**

---

**Møte:** Bydelsutvalget  
**Møtested:** Bydelsalen, Trygve Lies plass 1, inngang A, 2. et.  
**Møtetid:** Torsdag 20. november 2014 kl. 18.00  
**Sekretariat:** 23 47 99 64

---

**Møteleder:**

Knut Røli

**Tilstede:**

Knut Røli (A), leder  
Wenche Andrea Andberg (A), nestleder  
Arvid Berg-Hansen (A)  
Elisabeth Jørgensen (A)  
Børge Ingvaldsen (H)  
Nils-Petter Komperud (FrP)  
Grethe Østhell (FrP)  
Nadeem Akhtar (A)  
Vidar Noreng (A)  
Sahra Jaber (A)  
Shahid Dar (A)  
Grete Horntvedt (H)  
Jens Torkild Davidsen (H)  
Mohammad Arif (SV)  
Jon Terje Bekken (V)

**Forfall:**

Uzma Khan (A)  
Ekrem Ari (H)  
Ingunn Gjerstad (SV)

**Som vara møtte:**

Vidar Noreng (A)  
Jens Torkild Davidsen (H)  
Mohammad Arif (SV)

**I tillegg møtte:**

Tore Olsen Pran, bydelsdirektør

**Møtesekretær:**

Gro Leander Nordaas

**Åpen halvtime**

**Sven Arvid Olsen**, representerte «Værestedet Ellingsrud kirke», og snakket om viktigheten av dette tiltaket. Det er et lavterskeltilbud som skaper frivillighet blant de mest sårbare. De har holdt på i 7-8 år og har mange brukere. Tilbudet organiseres av frivillige. De trenger midler til driften og håper på velvillighet fra bydelen.

**Elin Tysø, Jørgen Breiter, Helya M. Skjolden, Kristin Schilliås og Anneli Fjærli**, initiativtakere til revitalisering av Dr. Dedichens gamle asyl, presenterte et forprosjekt som viser potensiale for utnyttelse av bygninger som allerede eksisterer, spesielt Drivhuset, Annekset og Søsterhjemmet.

**Godkjenning av innkalling**

Innkallingen ble godkjent.

**Godkjenning av sakskart**

Sakskartet ble godkjent med 2 ekstra saker på dagsorden – BU sak 56 /14 Innspill til revisjon av eierseksjonsloven - NOU 2014:6. og BU sak 57/14 Vedr. reguleringsplan for Lutvann leir.

**Godkjenning av protokoll fra møte 09.10.2014**

Protokollen ble godkjent.

**Følgende dokumenter ble delt ut:**

- Bydelsdirektørens forslag til budsjett for 2015

**Saker behandlet under møte**

Sak 50 /14 Økonomisk status pr. september 2014

Sak 51 /14 Samspill mellom frivilligsentralene og andre tiltak i Bydel Alna

Sak 52 /14 Områdeløft Lindeberg - forslag til programplan for 2015

Sak 53 /14 Utredning om områderettet satsing på Trosterud og Haugerud

Sak 54 /14 Ekstra midler til utelekeplass og vikarer i barnehager

Sak 55 /14 Møteplan 2015 for politisk oppnevnte utvalg/råd/komiteer

Sak 56 /14 Innspill til revisjon av eierseksjonsloven - NOU 2014:6

Sak 57 /14 Vedr. reguleringsplan for Lutvann leir

## **Sak 50 /14 Økonomisk status pr. september 2014**

Bydelsdirektøren orienterte om saken og om tall for oktober.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Økonomisk status pr. september tas til orientering.

### **Innstilling fra arbeidsutvalget (enstemmig):**

Økonomisk status pr. september 2014 tas til orientering.

### **Votering**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

Økonomisk status pr. september 2014 tas til orientering.

## **Sak 51 /14 Samspill mellom frivilligsentralene og andre tiltak i Bydel Alna**

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget tar sak om Samspill mellom frivilligsentralene og andre til i Bydel Alna til orientering.
2. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren utarbeide forslag til vedtekter for frivilligsentralene i Bydel Alna. Vedtektene skal utformes slik at de oppfyller krav med hensyn til kommuneloven, bydelsreglementet, etiske normer og regler for Oslo kommune, samt offentlighetsloven mv. Vedtektene må reflektere et styringssystem som tar hensyn til bydelens organisering, personal- og økonomiforvaltning, ledelse og arkivsystem.
3. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren legge frem forslag til felles, og like rapporteringsrutiner for bydelens frivilligsentraler.

### **Innstilling fra oppvekst- og kulturkomiteen (enstemmig):**

1. Bydelsutvalget tar sak om Samspill mellom frivilligsentralene og andre til i Bydel Alna til orientering.
2. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren utarbeide forslag til vedtekter for frivilligsentralene i Bydel Alna. Vedtektene skal utformes slik at de oppfyller krav med hensyn til kommuneloven, bydelsreglementet, etiske normer og regler for Oslo kommune, samt offentlighetsloven mv. Vedtektene må reflektere et styringssystem som tar hensyn til bydelens organisering, personal- og økonomiforvaltning, ledelse og arkivsystem.
3. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren legge frem forslag til felles, og like rapporteringsrutiner for bydelens frivilligsentraler.

### **Innstilling fra helse- og sosialkomiteen (enstemmig):**

1. Bydelsutvalget tar sak om Samspill mellom frivilligsentralene og andre til i Bydel Alna til orientering.
2. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren utarbeide forslag til vedtekter for frivilligsentralene i Bydel Alna. Vedtektene skal utformes slik at de oppfyller krav med hensyn til

kommuneloven, bydelsreglementet, etiske normer og regler for Oslo kommune, samt offentlighetsloven mv. Vedtektene må reflektere et styringssystem som tar hensyn til bydelens organisering, personal- og økonomiforvaltning, ledelse og arkivsystem.

3. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren legge frem forslag til felles, og like rapporteringsrutiner for bydelens frivilligsentraler.
4. Vedtektene må sikre åpningstider som kan muliggjøre deltakelse for alle grupper.
5. Vedtektene må sikre de frivilliges deltakelse i styrene.

Det var forslag om endring i teksten i punkt 4 til: Vedtektene må sikre deltakelse for alle grupper.

### **Votering**

Innstilling fra helse- og sosialkomiteen med endring i teksten i punkt 4 ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Bydelsutvalget tar sak om Samspill mellom frivilligsentralene og andre til i Bydel Alna til orientering.
2. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren utarbeide forslag til vedtekter for frivilligsentralene i Bydel Alna. Vedtektene skal utformes slik at de oppfyller krav med hensyn til kommuneloven, bydelsreglementet, etiske normer og regler for Oslo kommune, samt offentlighetsloven mv. Vedtektene må reflektere et styringssystem som tar hensyn til bydelens organisering, personal- og økonomiforvaltning, ledelse og arkivsystem.
3. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren legge frem forslag til felles, og like rapporteringsrutiner for bydelens frivilligsentraler.
4. Vedtektene må sikre deltakelse for alle grupper.
5. Vedtektene må sikre de frivilliges deltakelse i styrene.

## **Sak 52 /14 Områdeløft Lindeberg - forslag til programplan for 2015**

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget slutter seg til Programplan 2015 for Områdeløft Lindeberg.
2. Programstyret videreføres med samme sammensetning og mandat. Programstyret konstituerer seg selv. Bydelsdirektøren får fullmakt til å supplere programstyret ved behov for utskiftninger.

### **Innstilling fra arbeidsutvalget (enstemmig):**

1. Bydelsutvalget slutter seg til Programplan 2015 for Områdeløft Lindeberg.
2. Programstyret videreføres med samme sammensetning og mandat. Programstyret konstituerer seg selv. Bydelsdirektøren får fullmakt til å supplere programstyret ved behov for utskiftninger.

3. Bydelsutvalget ser utfordringer i sameiene i Lindeberglia, med mye utleieproblematikk og gjennomtrekk. Bydelsutvalget understreker behovet for å skape bedre og mer stabilt bomiljø, noe som er områdeløftets intensjon.

Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren komme tilbake til BU med en sak der det belyses hvordan en kan få til et større løft med rehabilitering av boligene, både utvendig og innvendig.

Saksutredningen må tydeliggjøre mulighetene for kommunalt og statlig engasjement inn i et slikt arbeid. Det offentlige har et spesielt ansvar for de mest levekårsutsatte områdene i vårt samfunn.

Saken legges fram for BU våren 2015.

### **Votering**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Bydelsutvalget slutter seg til Programplan 2015 for Områdeløft Lindeberg.
2. Programstyret videreføres med samme sammensetning og mandat. Programstyret konstituerer seg selv. Bydelsdirektøren får fullmakt til å supplere programstyret ved behov for utskiftninger.
3. Bydelsutvalget ser utfordringer i sameiene i Lindeberglia, med mye utleieproblematikk og gjennomtrekk. Bydelsutvalget understreker behovet for å skape bedre og mer stabilt bomiljø, noe som er områdeløftets intensjon.

Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren komme tilbake til BU med en sak der det belyses hvordan en kan få til et større løft med rehabilitering av boligene, både utvendig og innvendig.

Saksutredningen må tydeliggjøre mulighetene for kommunalt og statlig engasjement inn i et slikt arbeid. Det offentlige har et spesielt ansvar for de mest levekårsutsatte områdene i vårt samfunn.

Saken legges fram for BU våren 2015.

## **Sak 53 /14 Utredning om områderettet satsing på Trosterud og Haugerud**

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Bydelsutvalget tar sak om områderettet satsing på Trosterud til orientering.
2. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren vurdere muligheten for oppstart av områderettet satsing på Trosterud og Haugerud i forbindelse med forslag til budsjett for 2015.

**Innstilling fra arbeidsutvalget** (enstemmig):

1. Bydelsutvalget tar sak om områderettet satsing på Trosterud og Haugerud til orientering.
2. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren vurdere muligheten for oppstart av områderettet satsing på Trosterud og Haugerud i forbindelse med forslag til budsjett for 2015.
3. BU ber bydelsdirektøren trekke med områdene som vel og borettslag omtaler i brev datert 27.10.2014.

**Votering**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

1. Bydelsutvalget tar sak om områderettet satsing på Trosterud og Haugerud til orientering.
2. Bydelsutvalget ber bydelsdirektøren vurdere muligheten for oppstart av områderettet satsing på Trosterud og Haugerud i forbindelse med forslag til budsjett for 2015.
3. BU ber bydelsdirektøren trekke med områdene som vel og borettslag omtaler i brev datert 27.10.2014.

**Sak 54 /14 Ekstra midler til utelekeplass og vikarer i barnehager****Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Bydelsutvalget tar sakene om oppfølging av ekstra midler til utelekeplass og vikarer i kommunale barnehager til orientering.

**Innstilling fra oppvekst- og kulturkomiteen** (enstemmig):

Bydelsutvalget tar sakene om oppfølging av ekstra midler til utelekeplass og vikarer i kommunale barnehager til orientering.

**Votering**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak**

Bydelsutvalget tar sakene om oppfølging av ekstra midler til utelekeplass og vikarer i kommunale barnehager til orientering.

**Sak 55 /14 Møteplan 2015 for politisk oppnevnte utvalg/råd/komiteer****Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Møteplan for 2015 godkjennes.

**Innstilling fra arbeidsutvalget** (enstemmig):

Møteplan for 2015 godkjennes.

## **Votering**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

Møteplan for 2015 godkjennes.

## **Sak 56 /14 Innspill til revisjon av eierseksjonsloven - NOU 2014:6**

### **Forslag fra Arvid Berg-Hansen (Ap):**

Gjennom Groruddalssatsingens områdeløft er det kartlagt høy trivsel i bomiljøene i Alna, men Alna bydelsutvalg opplever en rekke utfordringer knyttet til bomiljøet i sameiene i bydelen som er naturlig å se i sammenheng med revisjonen av eierseksjonsloven. Det sameiene peker på er en stadig økende spekulativ utleie som medfører konflikter og til dels farlige situasjoner knyttet til brann, vannskade og generell utrygghet. Slik Bydel Alna oppfatter det, er dette storbyutfordringer som ikke hadde oppstått på det tidspunktet eierseksjonsreglene ble utarbeidet, og som en nå må finne en egnet reguleringsform på. Dette er forhold som i stor grad kan undergrave den store statlige og kommunale innsatsen som er lagt ned i området gjennom Groruddalssatsingen og Boligsosialt utviklingsprogram. Det er brukt store summer på slike tiltak for å kompensere for levekårsutfordringene som i flere deler av bydelen er store.

Alna bydelsutvalg har registrert en ny type utleie av boliger. Bydel Alna er klar over mange tilfeller av omfattende ombygging av tradisjonelle familieboliger i både blokkbebyggelse og rekkehus hvor boligene omgjøres til mange små rom som så leies ut enkeltvis. Det medfører at det i en vanlig blokkleilighet som opprinnelig ble bygget til en familie på 4-5 personer blir omgjort til bokollektiv (hybler) for opp til 16 personer. Dette medfører en belastning på elektrisk anlegg, ventilasjon og avløp som medfører skade og fare. Vi er kjent med at det har vært flere branntilløp og vannskader som følge av dette.

I tillegg til de tekniske utfordringene gir denne type ombygging for utleie en meget kortsiktig utleieform med stor beboersirkulasjon som konsekvens. Det medfører en utrygghet i bomiljøet. Det er en økende hensetting/oppbevaring av gjenstander i oppganger og på terrasser, noe som oppleves negativt, samt at det er til hinder for brann- og ambulanseoppdrag.

I disse leilighetene hvor kjøkken og stue bygges om til små rom brukes nødvendigvis terrassene til fellesrom på døgnbasis til sjenanse for øvrige beboere. En vet ikke lenger hvem naboen er, og kortsiktige leietakeres interesse for å delta i fellesskapsaktiviteter er en utfordring. Sameiene mener også å se en tendens til at mange av de andre beboerne er redde for å klage til styret over uholdbare forhold i oppgangen.

Det er også grunn til å stille spørsmål ved boforholdene til leietakerne i slike «boliger», og det registreres fra sameiene at det i hovedsak er de uten andre muligheter til å skaffe seg bolig som er leietakere. Bydelens tjenesteapparat (NAV, miljørettet helsevern og boligseksjonen) mottar også jevnlig henvendelser fra beboere som har kommet i en situasjon der de har fått tildelt eller måtte leie seg rom i bokollektiv, eller utleiebolig der kvaliteten på boligen kan medføre helsefare.

Bydelsutvalget mener at reglene knyttet til utleie av boliger bør justeres slik at en sikrer et minimum av kvalitet og forutsigbarhet for leier. Det er også behov for reelle sanksjonsmuligheter slik at det kan sanksjoneres mot en utleier som ikke oppfyller fastsatte minimumskrav til boligkvalitet. Det er grunn til å se kritisk på hvordan Husbanken og kommunen forvalter ulike tilskuddsordninger og husleiegarantier. Det brukes betydelige

midler på å sikre alle en bolig, og det er grunn til å se kritisk på om det i denne sammenhengen stilles strenge nok krav til bokvalitet og forutsigbarhet.

Bydelsutvalget viser til utvalgets lovforslag, hvor Stene og Wyller til § 6 (kap. 5) foreslår tilføyet et nytt tredje punktum: Boligseksjoner skal også tilfredsstille krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse. En utdyping av deres forslag vil kunne forhindre ombygging av boliger slik vi i dag opplever, til en utnyttelse som langt overstiger bolighygieneiske normer. Tetthet kan bidra til økt smittefare, men også til forringelse av livskvalitet gjennom utrygt bomiljø. Bydelsutvalget mener plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter bør gjennomgås med sikte på å forhindre denne typen ombygning som i dag er i en gråson.

Sameiene mener å registrere at det i hovedsak er enkeltpersoner og enkelte små firmaer som dominerer som utleiere. De opplever også at det er vanskelig å få kontakt med seksjonseier ved problemer, og behov for oppfølging av leilighet eller leietaker. Dermed blir sameiene sittende igjen med problemene, ansvaret og ofte kostnadene. Dette er en betydelig utfordring for styrene, og et hinder for å ivareta et godt bomiljø. Sameiene i bydelen har erfart at politiet kommer på besøk i ulike «form». I ulike sameier har man møtt både politiets utlendingsenhet, bevæpnet politi og «vanlig politi». Det kan være ulike kriminelle forhold, husbråk og branntilløp som er årsaken. Det bidrar til forringelse av bomiljøet.

Alna bydelsutvalg registrer en bekymring fra beboere og sameier knyttet til omfanget av utleie. Et høyt utleieomfang kan medføre at det er vanskelig å få flertall for nødvendige oppgraderingsprosjekter og fellesutgiftsøkninger. I dagens eierseksjonslov er det krav om full tilslutning fra samtlige seksjonseiere for å gjøre endringer som innskrenker den frie råderetten til den enkelte eier. Dette medfører at i et sameie på 300 boliger kan en enkelt seksjonseier stoppe enhver endring de 299 andre vil måtte ønske å gjøre. Dette oppfatter bydelsutvalget som et demokratisk problem som bør endres slik at 2/3 flertall har mulighet til å ivareta fellesskapets behov innen for visse rammer.

Utvalget foreslår å endre begrensningen i eierseksjonslovens § 22 hvor det ikke er tillatt å erverve mer enn to seksjoner i samme sameie. Selv om denne bestemmelsen ikke hindrer kreative ervervelser gjennom ulike eierkonstellasjoner, vil det å fjerne denne bestemmelsen åpne for at det vil være mulig å kjøpe hele blokker eller sameier. Dette vil kunne få svært uheldige følger for bomiljøet, særlig sett i lys av erfaringen knyttet til ombygging av leiligheter. Bydel Alna vil på det sterkeste fraråde en endring av bestemmelsen.

Eierseksjonsloven bør ses på i nytt perspektiv, og lovendring bør stanses slik at en får gått gjennom flere sider ved loven enn det som belyses i NOU 2014:6. Retten til å eie må ikke settes over retten til akseptable levekår og trygghet i eget bomiljø. Bydel Alna vil foreta en kartlegging for å tallfeste situasjonen og skaffe bakgrunnsdokumentasjon som kan bli et verktøy og bidra til fremtidig intervensjon i levekårsutsatte områder.

Bydelsutvalget finner at det er betydelige utfordringer knyttet til utleie, ombygging og dagens regelverk i sameier som strekker seg langt ut over grensene for denne høringen. På den bakgrunn foreslår bydelsutvalget at Oslo kommune tar initiativ overfor nasjonale myndigheter for å etablere en mer gjennomgripende utredning knyttet til bomiljø, utleie og regelverk i storbyer. Det kan være aktuelt å se om det er naturlig at både næring- og boligseksjonssameier skal være omfattet av samme regelverk, eller om en skal skille og at reglene for borettslag og sameier kan være noe likere. På samme måte er det mulig å vurdere behovet for nye ombyggingsregler, samt hvordan styrene kan få tilstrekkelig myndighet til å ivareta sikkerheten og bomiljøet på en bedre måte. Dagens situasjon er alarmerende, noe som fremgår av sameiestyrenes initiativ til folkemøte på Stovner.



## **Votering**

Forslag fra Arvid Berg-Hansen (A) ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

Gjennom Groruddalssatsingens områdeløft er det kartlagt høy trivsel i bomiljøene i Alna, men Alna bydelsutvalg opplever en rekke utfordringer knyttet til bomiljøet i sameiene i bydelen som er naturlig å se i sammenheng med revisjonen av eierseksjonsloven. Det sameiene peker på er en stadig økende spekulativ utleie som medfører konflikter og til dels farlige situasjoner knyttet til brann, vannskade og generell utrygghet. Slik Bydel Alna oppfatter det, er dette storbyutfordringer som ikke hadde oppstått på det tidspunktet eierseksjonsreglene ble utarbeidet, og som en nå må finne en egnet reguleringsform på. Dette er forhold som i stor grad kan undergrave den store statlige og kommunale innsatsen som er lagt ned i området gjennom Groruddalssatsingen og Boligsosialt utviklingsprogram. Det er brukt store summer på slike tiltak for å kompensere for levekårsutfordringene som i flere deler av bydelen er store.

Alna bydelsutvalg har registrert en ny type utleie av boliger. Bydel Alna er klar over mange tilfeller av omfattende ombygging av tradisjonelle familieboliger i både blokkbebyggelse og rekkehus hvor boligene omgjøres til mange små rom som så leies ut enkeltvis. Det medfører at det i en vanlig blokkleilighet som opprinnelig ble bygget til en familie på 4-5 personer blir omgjort til bokollektiv (hybler) for opp til 16 personer. Dette medfører en belastning på elektrisk anlegg, ventilasjon og avløp som medfører skade og fare. Vi er kjent med at det har vært flere brantilløp og vannskader som følge av dette.

I tillegg til de tekniske utfordringene gir denne type ombygging for utleie en meget kortsiktig utleieform med stor beboersirkulasjon som konsekvens. Det medfører en utrygghet i bomiljøet. Det er en økende hensetting/oppbevaring av gjenstander i oppganger og på terrasser, noe som oppleves negativt, samt at det er til hinder for brann- og ambulanseoppdrag.

I disse leilighetene hvor kjøkken og stue bygges om til små rom brukes nødvendigvis terrassene til fellesrom på døgnbasis til sjenanse for øvrige beboere. En vet ikke lenger hvem naboen er, og kortsiktige leietakeres interesse for å delta i fellesskapsaktiviteter er en utfordring. Sameiene mener også å se en tendens til at mange av de andre beboerne er redde for å klage til styret over uholdbare forhold i oppgangen.

Det er også grunn til å stille spørsmål ved boforholdene til leietakerne i slike «boliger», og det registreres fra sameiene at det i hovedsak er de uten andre muligheter til å skaffe seg bolig som er leietakere. Bydelens tjenesteapparat (NAV, miljørettet helsevern og boligseksjonen) mottar også jevnlig henvendelser fra beboere som har kommet i en situasjon der de har fått tildelt eller måtte leie seg rom i bokollektiv, eller utleiebolig der kvaliteten på boligen kan medføre helsefare.

Bydelsutvalget mener at reglene knyttet til utleie av boliger bør justeres slik at en sikrer et minimum av kvalitet og forutsigbarhet for leier. Det er også behov for reelle sanksjonsmuligheter slik at det kan sanksjoneres mot en utleier som ikke oppfyller fastsatte minimumskrav til boligkvalitet. Det er grunn til å se kritisk på hvordan Husbanken og kommunen forvalter ulike tilskuddsordninger og husleiegarantier. Det brukes betydelige midler på å sikre alle en bolig, og det er grunn til å se kritisk på om det i denne sammenhengen stilles strenge nok krav til bokvalitet og forutsigbarhet.

Bydelsutvalget viser til utvalgets lovforslag, hvor Stene og Wyller til § 6 (kap. 5) foreslår tilføyet et nytt tredje punktum: Boligseksjoner skal også tilfredsstillende krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse. En utdyping av deres forslag vil kunne forhindre

ombygging av boliger slik vi i dag opplever, til en utnyttelse som langt overstiger bolighygieniske normer. Tetthet kan bidra til økt smittefare, men også til forringelse av livskvalitet gjennom utrygt bomiljø. Bydelsutvalget mener plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter bør gjennomgås med sikte på å forhindre denne typen ombygning som i dag er i en gråsoner.

Sameiene mener å registrere at det i hovedsak er enkeltpersoner og enkelte små firmaer som dominerer som utleiende. De opplever også at det er vanskelig å få kontakt med seksjonseier ved problemer, og behov for oppfølging av leilighet eller leietaker. Dermed blir sameiene sittende igjen med problemene, ansvaret og ofte kostnadene. Dette er en betydelig utfordring for styrene, og et hinder for å ivareta et godt bomiljø. Sameiene i bydelen har erfart at politiet kommer på besøk i ulike «form». I ulike sameier har man møtt både politiets utlendingsenhet, bevæpnet politi og «vanlig politi». Det kan være ulike kriminelle forhold, husbråk og branntilløp som er årsaken. Det bidrar til forringelse av bomiljøet.

Alna bydelsutvalg registrerer en bekymring fra beboere og sameier knyttet til omfanget av utleie. Et høyt utleieomfang kan medføre at det er vanskelig å få flertall for nødvendige oppgraderingsprosjekter og fellesutgiftsøkninger. I dagens eierseksjonslov er det krav om full tilslutning fra samtlige seksjonseiere for å gjøre endringer som innskrenker den frie råderetten til den enkelte eier. Dette medfører at i et sameie på 300 boliger kan en enkelt seksjonseier stoppe enhver endring de 299 andre vil måtte ønske å gjøre. Dette oppfatter bydelsutvalget som et demokratisk problem som bør endres slik at 2/3 flertall har mulighet til å ivareta fellesskapets behov innen for visse rammer.

Utvalget foreslår å endre begrensningen i eierseksjonslovens § 22 hvor det ikke er tillatt å erverve mer enn to seksjoner i samme sameie. Selv om denne bestemmelsen ikke hindrer kreative ervervelser gjennom ulike eierkonstellasjoner, vil det å fjerne denne bestemmelsen åpne for at det vil være mulig å kjøpe hele blokker eller sameier. Dette vil kunne få svært uheldige følger for bomiljøet, særlig sett i lys av erfaringen knyttet til ombygging av leiligheter. Bydel Alna vil på det sterkeste fraråde en endring av bestemmelsen.

Eierseksjonsloven bør ses på i nytt perspektiv, og lovendring bør stanses slik at en får gått gjennom flere sider ved loven enn det som belyses i NOU 2014:6. Retten til å eie må ikke settes over retten til akseptable levekår og trygghet i eget bomiljø. Bydel Alna vil foreta en kartlegging for å tallfeste situasjonen og skaffe bakgrunnsdokumentasjon som kan bli et verktøy og bidra til fremtidig intervensjon i levekårsutsatte områder.

Bydelsutvalget finner at det er betydelige utfordringer knyttet til utleie, ombygging og dagens regelverk i sameier som strekker seg langt ut over grensene for denne høringen. På den bakgrunn foreslår bydelsutvalget at Oslo kommune tar initiativ overfor nasjonale myndigheter for å etablere en mer gjennomgripende utredning knyttet til bomiljø, utleie og regelverk i storbyer. Det kan være aktuelt å se om det er naturlig at både næring- og boligseksjonssameier skal være omfattet av samme regelverk, eller om en skal skille og at reglene for borettslag og sameier kan være noe likere. På samme måte er det mulig å vurdere behovet for nye ombyggingsregler, samt hvordan styrene kan få tilstrekkelig myndighet til å ivareta sikkerheten og bomiljøet på en bedre måte. Dagens situasjon er alarmerende, noe som fremgår av sameiestyrenes initiativ til folkemøte på Stovner.

Uttalelsen sendes byrådsavdeling for byutvikling.

## **Sak 57 /14 Vedr. reguleringsplan for Lutvann leir**

### **Forslag fra Grete Horntvedt (H):**

Alna bydelsutvalg er kjent med oppstart av reguleringsplan for Lutvann leir.

Det er spesielt viktig at de trafikale forholdene blir utredet med alternativer som både ivaretar sikkerhet og gode miljøforhold i området.

Det vises til tidligere uttalelse fra bydelen 02.07.2014.

### **Votering**

Forslag fra Grete Horntvedt (H) ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Alna bydelsutvalg er kjent med oppstart av reguleringsplan for Lutvann leir.

Det er spesielt viktig at de trafikale forholdene blir utredet med alternativer som både ivaretar sikkerhet og gode miljøforhold i området.

Det vises til tidligere uttalelse fra bydelen 02.07.2014.

### **Informasjon fra bydelsdirektøren**

Ingen saker.

### **Protokoller/Orienteringer**

- **Protokoll fra møte i ungdomsrådet 27.10.2014**  
Tatt til orientering.
- **Protokoll fra møte i oppvekst- og kulturkomiteen 28.10.2014**  
Tatt til orientering.
- **Protokoll fra møte i helse- og sosialkomiteen 29.10.2014**  
Tatt til orientering.
- **Protokoll fra møte i bydelsutvalgets arbeidsutvalg 30.10.2014**  
Tatt til orientering.
- **Protokoll fra møte i arbeidsmiljøutvalget 30.10.2014**  
Tatt til orientering.
- **Protokoll fra møte i medbestemmelsesutvalget 30.10.2014**  
Tatt til orientering.

### **Eventuelt**

#### **Jan Lillejord**

BU-leder opplyste at Lillejords begravelse er fredag 21.11.2014 kl. 1400.

Det er ordnet med bårebukett fra bydelen.

**Presentasjon av bydelsdirektørens forslag til budsjett for 2015**

Bydelsdirektør Tore Olsen Pran presenterte sitt forslag til budsjett 2015.  
Budsjettdokumentet ble delt ut.

Bydel Alna, 21.11.2014

Knut Røli  
BU-leder

Gro Leander Nordaas  
sekretær