

NETTSIDER: [www.solfjellet.no](http://www.solfjellet.no)  
E-POST: [solfjellet@borettslag.net](mailto:solfjellet@borettslag.net)

SELSKAP  
352

ÅRGANG 24



REDAKTØR  
TERJE AAS

JUNI 2009

POSTADRESSE:  
HAUGERUDVEIEN 78, 0674-OSLO  
DESIGN/LAYOUT - TERJE AAS

## NYTT FRA STYRET

### FRA RAPPORT - TILSTANDSVURDERING AV RØRANLEGGET I BORETTSLAGET

#### KONKLUSJON / ANBEFALING

Med henblikk på de befaringer som er foretatt i Solfjellet borettslag kan det konstateres at aldringsprosessen for avløpsrør er kommet langt. Tilstanden for kjøkkenavløpene er meget svak og levetiden er definitivt omme. Tilstanden

for rørstammer fra bad er noe bedre, men også her kan vi konstatere stor slitasje

Borettslaget bør derfor begynne planlegging av en utskifting av alle sine avløpsrør. Det bemerkes at også vannrør bør skiftes dersom man allikevel

#### KONKLUSJON / ANBEFALING

må skifte alle avløpsrør.

På bad fører utskifting av avløpstammer til så store inngrep at en full våtromsrehabilitering blir nødvendig. Dagens lovverk med tilhørende forskrifter og normer må i tilfelle følges og arbeidet utløser søknadsplikt til off. myndighet. Utskifting av rene kjøkkenstammer vil ikke ha like stor innvirkning på omgivelsene, men også her vil søknadsplikt bli utløst. Vann og avløpstammene er generelt å anse som borettslagets ansvarsområde. I tillegg er det viktig å sikre en enhetlig standard og kvalitet på et arbeid med rør og våtrom. Utskiftingen av rør og rehabilitering av våtrom bør derfor foregå i fellesskapets

(Fortsetter på side 2)



På bakgrunn av tilstandsvurderingen, har borettslagets styre besluttet å igangsette ett forprosjekt med sikte på utskifting av avløpsrør, vanntilførsler og våtromsrehabilitering av baderom. Resultatet av forprosjektet vil senere bli fremlagt for behandling av generalforsamlingen

#### I DENNE DELEN AV SOLSTIKKA KAN DU LESE OM

Innholdet i denne utgivelsen omhandler hovedsakelig tilstandsrapporten.

Generelt kan det sies at dagens tilstand skyldes kombinasjon av alderdomstrette felles rør, manglende vedlikehold av våtrom, feil bruk av våtrom samt ikke faglig utført vedlikehold. Side 1 - 6



NYTT STYREMEDLEM

SIDE 6

VENTILASJON - OVERSTRØMNING GJENNOM DØRER

SIDE 7

BOLIGBYGGING VIS A VIS HAUGERUDVEIEN 82 OG 84 -  
NYTT REGULERINGSFORSLG

SIDE 8-9

GOD SOMMER - STYRETS KONTORTID

SIDE 10

INFORMASJONEN I DENNE UTGIVELSEN ER TIDLIGERE LAGT UT PÅ BORETTSLAGETS NETTSIDER



## FRA RAPPORT - TILSTANDSVURDERING AV RØR-ANLEGGET I BORETTSLAGET



### KONKLUSJON / ANBEFALING



regi og for fellesskapets regning.

Det finnes ulike metoder for innvendig rehabilitering av avløpsrør med plastmasser. Slike metoder kan være et alternativ til full utskifting. Det er imidlertid viktig å få utredet fordelene og ulempene med slike løsninger grundig før man tar et valg.

Når borettslaget finner at det vil iverksette tiltak i forhold til den konklusjon om tilstand på avløpsrør som presenteres i denne rapporten, vil vi anbefale borettslaget å få utredet de ulike alternativene gjennom et forprosjekt. På den måten kan tekniske, juridiske og økonomiske forhold rundt dette blir behø-

rig kartlagt og dokumentert, før et forslag til tiltak og omfang presenteres for alle andelseierne i plenum.

**Overfor de enkelte leiligheter bør det uavhengig av valg av løsning for rør, settes fokus på det regelmessige vedlikeholdet og da spesielt rengjøring av sluk. Likeledes bør det informeres om originalbadets begrensninger i forhold til vannskadesikkerhet og begrense fuktbelastningen på overflater som ikke er tilfredsstillende.**

**Vedrørende ventilasjon bør eiere generelt informeres om ventilasjonssystemets funksjon og viktigheten av å holde både tilluft- og avtrekkventiler oppe for å ivareta et tilfredsstillende inneklima.**

### MERKNADER TIL DE 2 SISTE AVSNITT I KONKLUSJONEN

Man skal lete høy og lavt etter borettslag som årevis har gjentatt informasjon like godt som Solfjellet overfor andelseierne om viktigheten av bruk og begrensninger vedr både våtrom og ventilasjonsanlegg og de følger dette får for andelseier.

Det er derfor beklagelig å registrere at tilstandsvurderingen og dokumentasjonen på bakgrunn av rens av kanaler, belyser at det i borettslaget finnes mange leiligheter som har store mangler fordelt på bruk og vedlikehold, som faller inn under andelseiers ansvar.



Bilde av avløpsrør på kjøkken, som tydelig viser gjennomgrativering. Rustvorter/rustrenner synes tydelig.

I noen bad er den anlagt dusj direkte på gulv, selv om det er tvisomt hvorvidt det er etablert membraner som gjør dette helt ut forsvarlig.



## DAGENS TILSTAND I BORETTSLAGET - BEFARINGER



I forbindelse med denne tilstandsvurderingen er det foretatt befaring av i alt 24 forskjellige leiligheter. Leilighetene var spredt plassert mellom alle blokker og alle etasjer. I tillegg er det foretatt befaringer av stammer i alle U-etasjer og kjelleretasjer.

Det er utført ultralydmålinger av avløpsrørens tykkelse i alle befarte områder.

I noen av de befarte leilighetene var tilliggende toalettrom helt eller delvis innlemmet i baderom. Noen bad har vært gjenstand for en varierende grad av oppussing, hvorav noen også har fått nytt sluk med klemring og tilhørende membran i gulv. De fleste befarte leilighetene fremstod i mer original stand, hvor det er utført lite eller ingen oppgradering siden

oppføringen. Hvorvidt de oppussete badene kan sies å inneha en kvalitet og standard som tilfredsstillende Byggebransjens våtromsnorm er mer usikkert.

**I noen bad er den anlagt dusj direkte på gulv, selv om det er tvisomt hvorvidt det er etablert membraner som gjør dette helt ut forsvarlig.**

I noen leiligheter var vann- og avløpsstammene som betjener bad og toalett ikke tilgjengelige for fullgod inspeksjon da det var foretatt en innkassing og skjuling av disse rørene. De fleste rørstammer var imidlertid greit tilgjengelig for inspeksjon.

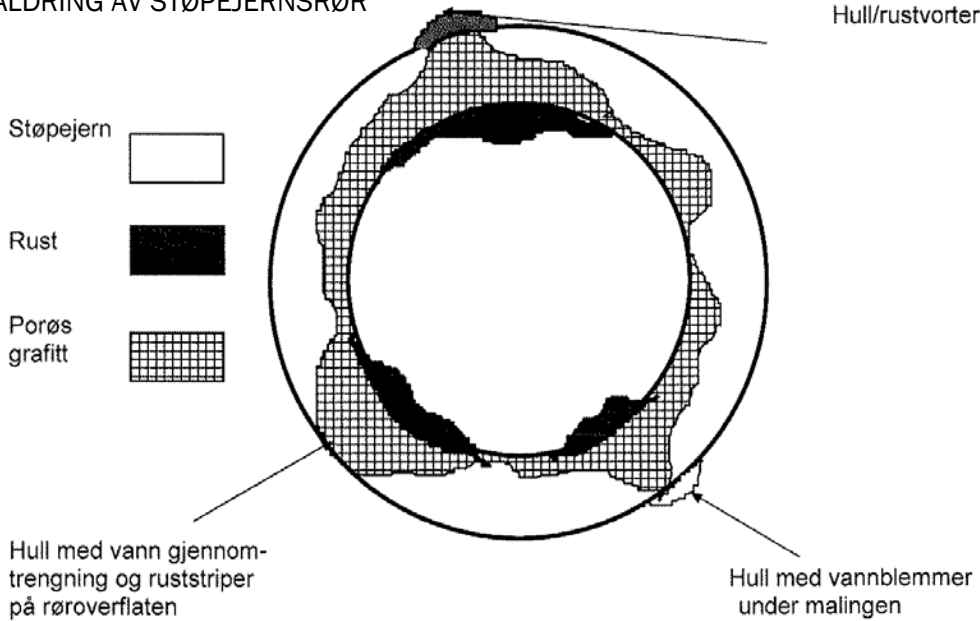
I kjellerareal ble de tilgjengelige vann- og avløpsstammer besikket i alle blokker.



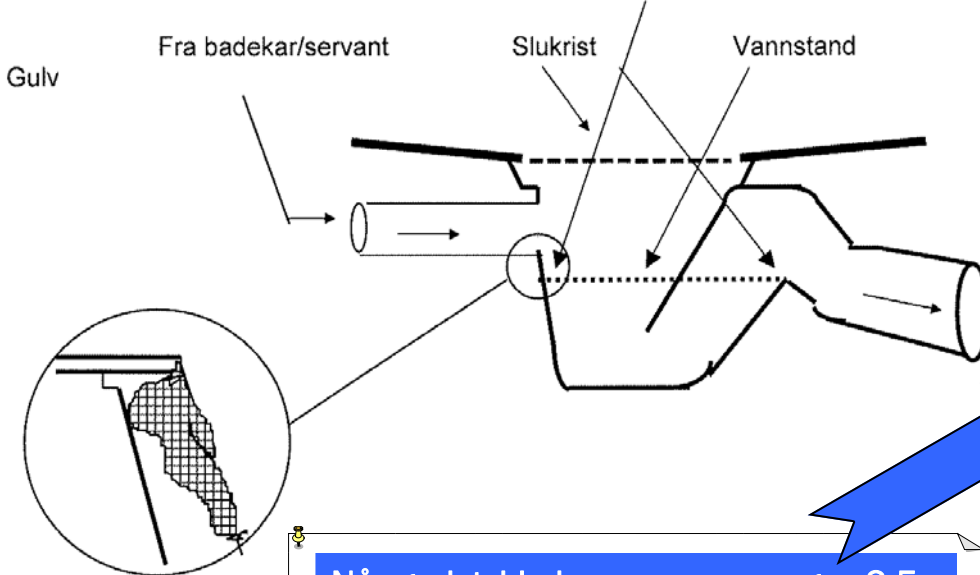
## TILSTANDSVURDERING AV RØRANLEGGET - AVLØPSRØR OG SLUK

Figurene under illustrerer hvordan aldring av avløpsrør laget av støpejern skjer. Tilsvarende viser illustrasjon under hvordan aldring av støpejernssluk skjer.

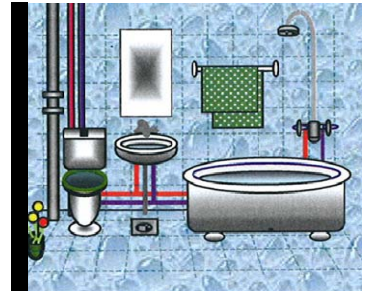
### ALDRING AV STØPEJERNSRØR



### ALDRING AV STØPEJERNSSLUK



Når godstykkelsen nærmer seg 2,5 - 3,0 mm er det risiko for at røret kan sprekke pga. spenninger i røret og/eller som følge av mekanisk belastning



Bildet viser avløpstamme i kjeller som har tydelige forekomster av rust. Kniv gikk gjennom rørvæggen ved kontrollen.



Bildet viser rustrenner fra rustskadet rør og muffe som "svetter"



Bildet viser en av ultralydmålingene som ble foretatt. Original tykkelse er 5-6mm. Her målt til 2,61. Flere målinger er gjort av områder med 0 i utslag. Da er alt metall vasket bort og grafitt er det eneste som står tilbake.



## TILSTANDVURDERING FOR INNVEDIGE AVLØPSRØR

Det ble i forbindelse med befaringene foretatt både visuell vurdering, klangtest og ultralydmåling av tilgjengelige avløpsrør.

Ultralydmålingene og klangtesten på avløpstammene for kjøkken har vist at grafitiseringsprosessen (korrosjonen) har kommet svært langt, og at den har pågått i mange år. Det ble registrert at avløpstammene fra kjøkken generelt er svært grafitiserte, dvs. at det ikke kun er i enkeltpunkter at jernet har korrodert bort, men at jernet generelt har korrodert bort i røret.

For kjøkkenstammene er det også noe variasjoner, men generelt er tilstanden på rørene svært dårlig. Generell forventet teknisk levetid for kjøkkenstammer i lavblokker er ca. 40

år. Alderen på rørene i borettslaget er nå 39-42 år.

Ved ultralydmålingene ble det også registrert punkter hvor det ikke var utslag, dvs. at resttykkelsen er mindre enn ca. 2,5 mm. Når godstykkelsen nærmer seg 2,5-3,0 mm er det risiko for at røret kan sprekke pga. spenninger i røret og/eller som følge av mekanisk belastning.

De øvrige avløpstammene er ikke i like dårlig stand som de separate kjøkkenstammene, men også disse er gjennomgraftiserte (rennmerker/rustvorter) i en del punkter. For disse stammene er det større variasjoner i resttykkelsen, men generelt har korrosjonen medført at godstykkelsen blitt mindre. På disse stammene er det også en god

del rennmerker fra muffene på avløpstammene. Dette skyldes normalt korrosjon på enden av røret som står ned i muffen og/eller at "blydrevet/garnet" i muffen blir presset opp.

Det er ikke registrert vesentlige forskjeller i tilstanden mellom blokkene. Generelt er tilstanden noe bedre i de øverste etasjene, i forhold til i etasjene nedover, men forskjellene er slik at det uansett er behov for de samme tiltakene i alle etasjene. Det forventes at tilstanden er den samme for rørene i nr. 88 som i de øvrige blokken.

Det er visuelt konstatert at store deler av avløpsanlegget er gjennomrustet. Måleresultater og bilder fremgår av vedleggene.

**Generell forventet teknisk levetid for kjøkkenstammer i lavblokker er ca. 40 år.**

**Alderen på rørene i borettslaget er nå 39-42 år.**

**Ved ultralydmålingene ble det også registrert punkter hvor det ikke var utslag, dvs. at resttykkelsen er mindre enn ca. 2,5 mm. Når godstykkelsen nærmer seg 2,5 - 3,0 mm er det risiko for at røret kan sprekke pga. spenninger i røret og/eller som følge av mekanisk belastning**

## TILSTANDSVURDERING AV RØRANLEGGET - SLUK

Med henblikk på de gjennomførte befaringene kan det generelt sies at rensing/rengjøring er mangelfull. Få eller ingen av de befarte leilighetene hadde godt renhold av sluket. Dette skyldes sannsynligvis vanskelig tilgjengelighet til sluk, som følge av plassering av utstyr/innredning og mangelfull kunnskap om viktigheten av å rengjøre sluk.

Rengjøring av sluk bør foretas regelmessig og minimum 2 ganger årlig. Rengjøres ikke sluket tilfredsstillende vil vannet stuves opp i sluket og trenge inn i betongen over slukkanten.

Over tid vil fuktigheten trekke ned gjennom dekket og forårsake skade i taket på underliggende leilighet.

I noen av de befarte leilighetene ble det registrert et for høyt fuktighetsnivå i badegulv. Noen steder også på toalett. Denne fuktigheten kan skyldes mangelfull rengjøring av sluk og stor fuktbelastning av gulv som ikke er tilfredsstillende oppbygget for dette (dusjing på gulv uten membran). For øvrig ble det observert en del mindre rusttæring i enkelte sluk.

Bilde viser originalt sluk med rusten sprutdemper.





## REHABILITERING AV VÅTROM / UTSKIFTING AV RØRANLEGG

### Generelt

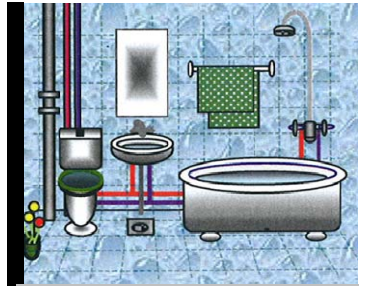
Flikking og utskifting på deler av rørstammer og provisoriske tettinger gjøres gjerne akutt og blir dyrt og lite hensiktsmessig i lengden. Når man har rørføringer som har oppnådd forventet levetid, kan det forventes brå og uforutsette vannlekkasjer som følge av rørbrudd.

Vår tids levesett med andre krav til hygiene, har resultert i hyppigere bruk av våtrommene ved at

det dusjes/bades oftere enn før. Belastningen på overflatene, spesielt gulv og vegger, er større enn forutsatt da bygningen var ny. Dette forsterkes ytterligere ved at badekar ofte er fjernet og det dusjes rett på gulvet, uten at det er tatt nødvendige forholdsregler på grunn av den ekstra fuktbelastningen.

Det bør videre legges til grunn at forsikringsselskapet etter hvert ikke vil dekke kostnader

ved utbedring/ reparasjon av denne type skader. Dette begrunnes med at omfanget av lekkasjene etter hvert blir så mange og store, og alderen på anlegget er så høy, at skadene ikke lenger kan karakteriseres som "brå og uforutsette", men i stedet er en naturlig konsekvens av manglende vedlikehold og/eller feil bruk av våtrom.



**Flikking og utskifting på deler av rørstammer og provisoriske tettinger gjøres gjerne akutt og blir dyrt og lite hensiktsmessig i lengden**

**Belastningen på overflatene, spesielt gulv og vegger, er større enn forutsatt da bygningen var ny. Dette forsterkes ytterligere ved at badekar ofte er fjernet og det dusjes rett på gulvet, uten at det er tatt nødvendige forholdsregler på grunn av den ekstra fuktbelastningen.**

Type	Korrosjonsform
Galvanisk korrosjon	- Ulik edelhet på sammenkoblede deler, galvaniske spenninger
Groptæring ("pitting")	- Anode/katodereaksjon i korrosjonsbeskyttende lag
Erosjonskorrosjon	- Slitasje grunnet høye vannhastigheter
Spenningskorrosjon	- Spenninger fra produksjonsfasen, ikke avspent
Utmatningskorrosjon	- Vekslende strekk/trykkbelastning, f.eks. temperaturvariasjoner
Avsinking	- sink løses ut av messinglegeringer og reduserer styrken
Overflatekorrosjon	- Oksygen kommer til

### Aldring av avløpsrør

Som alle andre deler i bygningskroppen vil også sanitæranlegg med tilhørende rørinstallasjoner eldes. Ingen rør i sanitæranlegget er forutsatt å vare i mer enn ca. 50 år.

Det finnes flere typer korrosjon og ovenfor oppgis de vanligste:

I avløpsledninger av støpejern er galvanisk korrosjon som regel årsaken til at det oppstår grafitisering. Grafitisering er en type galvanisk korrosjon som medfører at jernet løses ut/ruster opp innenfra, mens grafitten (kullstoffet) blir igjen i godset. Grafitt er porøst, slipper vann gjennom, og tåler ingen belast-

ning. Grafitt har samme kvalitet som kullstoffet i blyanter. Denne forandringen av rørene blir først synlig når det kommer rustvorter på utsiden, hull med vanngjennomtrenging på deler av røret eller ruststriper på røroverflaten. Oppdages slike skader må de ikke "pirkes borti", da det lett kan oppstå større hull på røret.

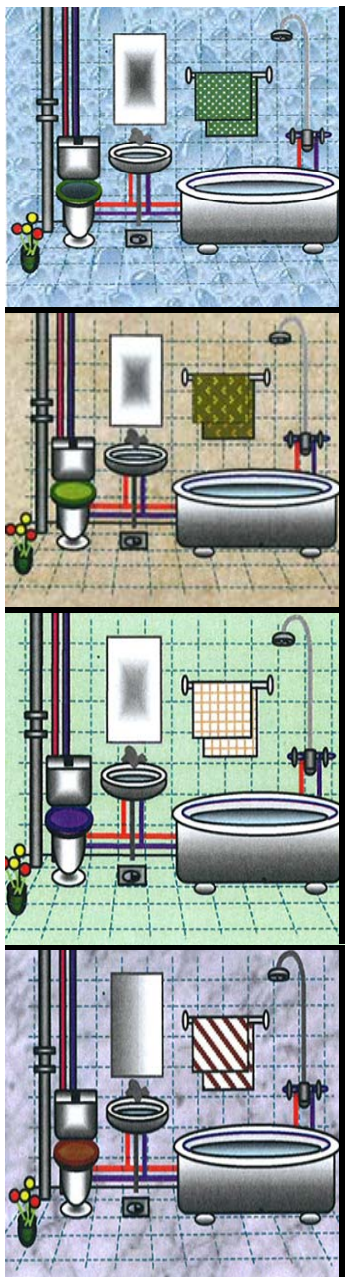
Tilsvarende kan man ved kontroll av sluket se rustdannelse og porer hvor vannet kan sive inn i betongen/ gulvkonstruksjonen. Ved rensing av sluk eller staking av rør som har kommet langt i denne grafitiseringsprosessen, vil det være overhengen-

de fare for at man lager hull på røret/sluket.

Groptæring er trolig den vanligste korrosjonsformen i rørinstallasjoner. Det finnes en rekke årsaker til at dette oppstår, men fellestrekkene er at det oppstår en anode-/ katodereaksjon, og at rørvægen gjennomføres på relativt kort tid (1 – 2 år). En mildere form for groptæring (og som ofte forveksles med galvanisk korrosjon), er korrosjon på mindre edle metaller. Dette skyldes oppløste edlere metaller i (avløps)vannet, f.eks. oppløst kobber.

Mens galvanisk korrosjon opptrer i kontaktpunktet til det

edlere metallet, opptrer denne korrosjonsformen i hele systemet der det er kobberholdig vann. Selv om vannet ikke er aggressivt, vil utløst kobber fra kobberrør/armaturer og kobberholdig vann, være korrosivt ovenfor andre uedlere metaller.



## REHABILITERING AV VÅTROM UTSKIFTING AV RØRANLEGG FREMDRIFT? HVA SKJER?

Som det fremkommer på førstesiden av denne utgivelsen, vil det på bakgrunn av tilstandsrapporten, bli igangsatt et forprosjekt til rehabilitering av våtrom og utskifting av avløpsrør, vannrør/vanntilførsler.

Et forprosjekt vil belyse ulike metoder for rehabiliteringen som vil gi det nødvendige grunnlag for styret med hensyn til videre fremdrift overfor beboerne samt videre fremdrift til prosjektet.

Man kan si at et forprosjekt er et nødvendig beslutningsgrunnlag for å gjøre de riktige valg og prioriteringer. Et forprosjekt inneholder nødvendige tekniske, juridiske og øko-

nomiske vurderinger.

Et forprosjekt vil i hovedsak ta for seg forhold som:

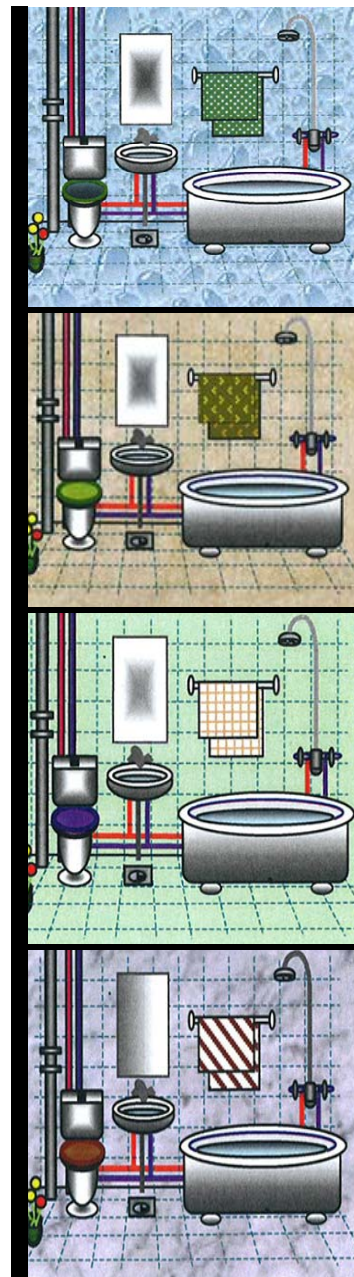
- Konklusjon
- Generelt om våtrom
- Teknisk beskrivelse
- Rehabilitering av våtrom
- Økonomiske konsekvenser
- Fremdrift
- Vedlegg

På bakgrunn forprosjektet vurderes alternative løsninger, og fastlagte alternativer kostnadsberegnes og konsekvens for husleien oppstilles.

**Og ikke mist vil det ble gitt informasjon overfor beboerne - informasjons møte / generalforsamling skal avholdes.**

Når det foreligger en eventuell beslutning av generalforsamlingen om rehabilitering, vil styret iverksette gjennomføring av entrepris - ytterligere informasjon om gjennomføringen - utstilling - muligheter for valg av fliser, elektrisk og sanitærteknisk utstyr.

**DET ER FREMDELES LANG VEI Å GÅ  
FREM TIL EN GENERALFORSAMLING**



### NYTT STYREMEDLEM 2009

Stein Graadahl  
Haugerudveien 76  
0674 - Oslo

Ble medlem av styret ved generalforsamlingen 2009. Er oppnevnt som bindeledd mellom styret og blokkontakter. Kan delta i blokkmøter etter ønske fra blokkontaktene.





## VENTILASJON - OVERSTRØMNING GJENNOM DØRER

I forbindelse med rensing av avtrekkskanaler ble leilighetenes inntaksventiler og overstrømning gjennom dører kontrollert.

Det ble registrert et stort antall feil innsatte dører som ikke gir tilfredsstillende gjennomstrømning av avtrekksluft.

Årsaken til feil dører/terskler er i hovedsak relatert til andelseieres egenmontering og eller ikke faglig kjennskap til

viktigheten av avtrekk gjennom leiligheten.

Det er særdeles viktig at det passerer avtrekksluft gjennom dører til våtrom som bad, toalett og kjøkken.

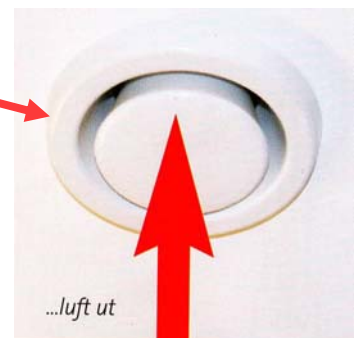
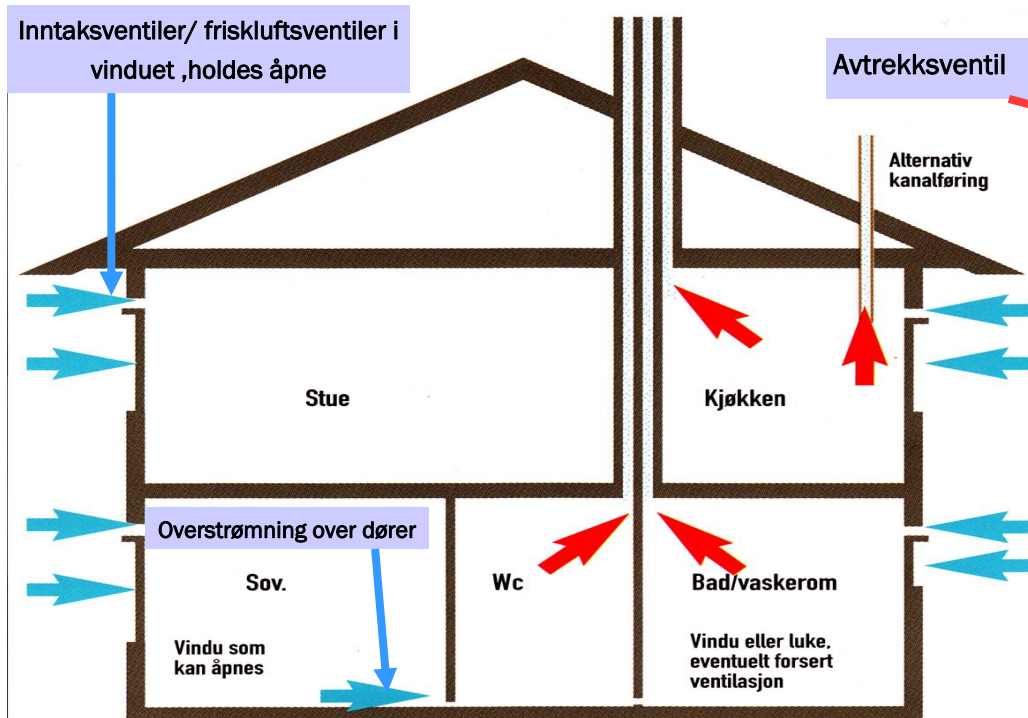
Mangler slik gjennomstrømning av avtrekksluft, kan det oppstå råteskader og muggsopp som igjen kan medføre store utbedringskostnader for andelseier. I tillegg kan det medføre et helseproblem på sikt for andelseier.



Her er det riktig avtrekk/overstrømning av avtrekksluft mellom dør og terskel - Flat terskel.



Slik terskel skal ikke benyttes inn mot våtrom



...luft ut

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter / komfyrvifter til avtrekksventilen da dette kan medføre matlukt i naboileiligheter

**VIKTIG!**

Påse at det bringes tilnærmet like mye frisk luft inn i boligen som det suges «brukt» luft ut av boligen.



## BOLIGBYGGING VIS A VIS BLOKK 82 OG 84 - NYTT REGULERINGSFORSLAG

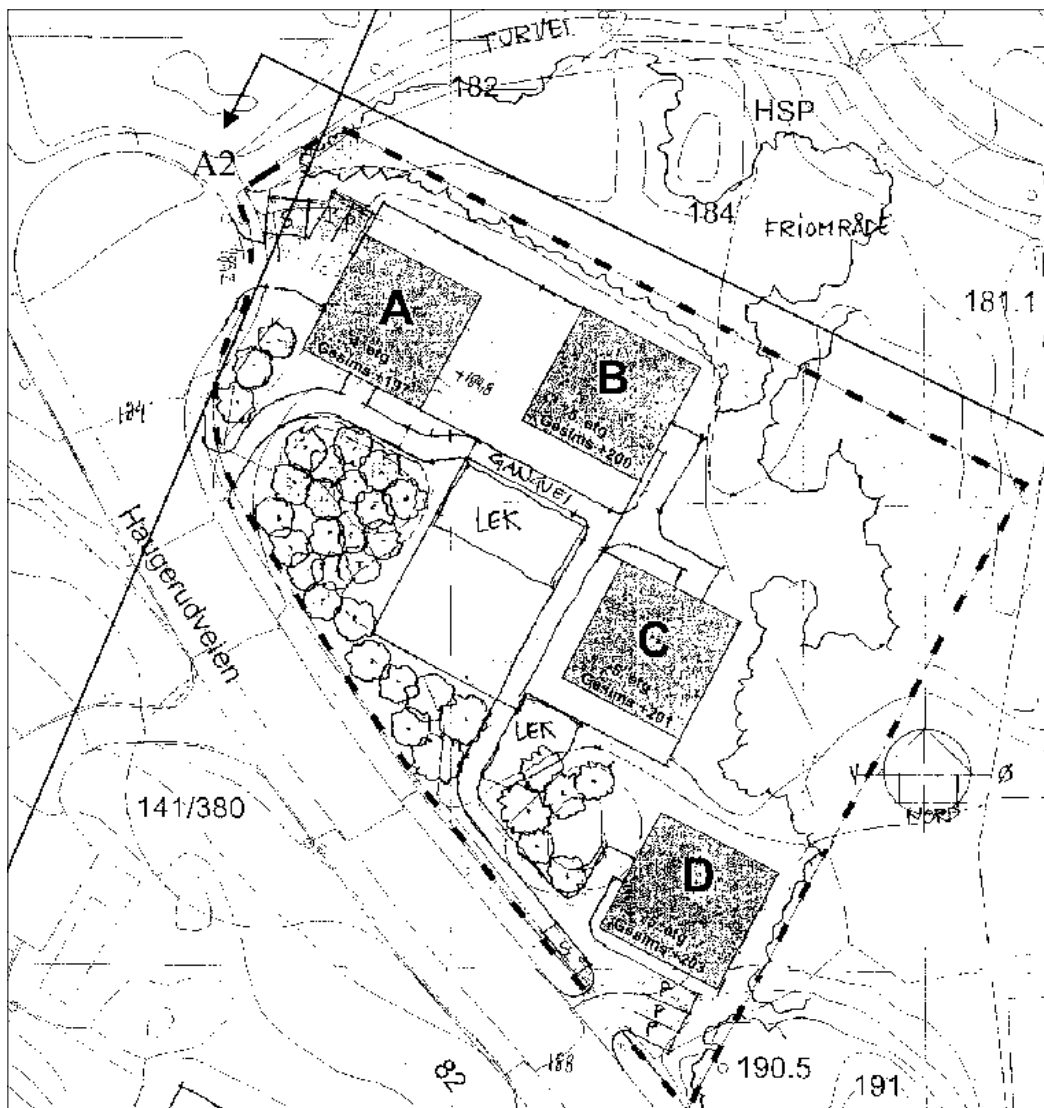
Som tidligere gjort kjent for Solfjellets beboere, vedtok/ godkjente bystyret etter tidligere reguleringsforslag, oppføring av en buet bygning med boliger vis a vis Hauge-  
rudveien 82 og 84.

På grunn av borettslagets protester relatert til parkeringssituasjonen, vedtok bystyret en tilleggsmerknad til reguleringsforslaget, om at det kan oppføres 120 parkeringsplasser under bygningen for Solfjellet Borettslag.

I det nye reguleringsforslaget er bebyggelsesstrukturen endret fra en buet blokk til 4 punktbus med 5 - 4 etg. Videre er bystyrets merknad om parkeringsplasser for Solfjellet fjernet i det nye reguleringsforslaget.

Borettslagets styre har rådført seg med advokatfirmaet Torkildsen og Tennøe som anfører at en protest på endring av bebyggelsesstrukturen sannsynlig ikke vil føre frem, så lenge prosjektet ligger innenfor tidligere reguleringsområde og utnyttelsesgrad. Det anføres at 4 punktbus vil gi et bedre utsyn og luft enn en buet blokk som utfyller hele reguleringsområdet.

Borettslaget ved styret finner imidlertid grunn til å protestere på at føringen fra bystyret om å ta hensyn til Solfjel-



lets parkeringssituasjon, ikke er videreført i det nye reguleringsforslaget.

### FØLGENDE FREMKOMMER AV VARSEL TIL NY REGULERINGSPLAN:

I forbindelse med samråd, område og prosess - avklaringen har Plan-og bygningsetaten vurdert saken som middel enkel. PBE er positiv til foreslått endret bebyggelsesstruktur og angir at punktblokker i en åpen

men samtidig stram struktur vurderes å være godt tilpasset omkringliggende utbyggingsmønster. Det angis at bebyggelses bør tilstrebes plassert utenfor områder som Friluftsetaten har påpekt berører viktige naturtypelokalitet. Dersom antall hus reduseres til fire og gjeldende grad av utnyttelse overholdes har PBE gitt foreløpige føringer om at regulerte byggehøyder vil kunne økes med inntil 4 m, herunder 3 stk punktbus med 5 etasjeplan og ett punktbus

med 4 etasjeplan. Langt på vei er føringene gitt av PBE og andre høringsinstanser fulgt opp i utarbeidet regulerings forslag.

### FØLGENDE BREV ER SENDT TIL FORSLAGSSTILLER:

**Innspill til varsel om reguleringsforslag for Haugerudveien, gnr. 141 bnr. 383 i Oslo kommune**

Vårt firma representerer Solfjellet Borettslag (Solfjellet), eiere

(Fortsetter på side 9)





## BOLIGBYGGING VIS A VIS BLOKK 82 OG 84 - NYTT REGULERINGSFORSLAG

(Fortsetter fra side 8)

av gnr. 141 bnr. 103 i Oslo kommune. Eiendommen ligger på den andre siden av Haugerudveien i forhold til forslagseiendommen. Vi viser til høringsbrevet av 22. april 2009, samt mail korrespondanse med vår klient vedrørende utsatt frist for innspill.

Vår klient har som utgangspunkt ingen innvendinger til hovedgrepene i planforslaget, men er svært opptatt av å kunne ivareta de muligheter for parkering som gjeldende plan åpner for. Området generelt - og Solfjellet spesielt - har pr i dag en stor underdekning av parkeringsplasser, noe som fører til svært kaotisk gateparkering i området. For Solfjellets del innebærer underdekningen også at de i dag leier plasser på ulike steder i området, noe som ikke er tilfredsstillende. Et bidrag til løsning av Solfjellets parkeringsbehov vil bidra til å avbøte disse problemene til beste for alle i området. Dokumentasjon i likhet med reelle forhold viser at situasjonen er uholdbar og at parkeringsbehovet ikke kan løses på Solfjellets egen eiendom. Det er heller ikke slik at Solfjellet har full dekning ved å benytte øvrige parkeringstilbud i området slik planforslaget synes å legge til grunn. Disse spørsmål har i lang tid har vært et tema for Solfjellet, og har også blitt vektlagt i den offentlige behandling av tidligere regulerings sak på forslagsstillers eiendom.

I gjeldende plan § 6 åpnes det for etablering av 120 underjor-

diske parkeringsplasser for Solfjellet på forslagseiendommen. Dette kom inn i planen som et resultat av en omfattende prosess ved forrige regulering av eiendommen i perioden 2003-2005. Bakgrunnen for at nevnte klausul ble inntatt, var vår klients fremsettelse av alternativt reguleringsforslag basert på rapporter om de utilstrekkelige parkeringsforholdene i området. Forholdene har ikke forbedret seg siden den gang, og vi må derfor anta at den politiske vurderingen av dette spørsmålet ikke vil være en annen i dag. Disse plassene kommer i tillegg til parkeringsplassene for det innregulerte boligbygget på eiendommen, og er så vidt vi kan se ikke i konflikt med utnyttelsen av eiendommen - verken i gjeldende plan eller foreliggende forslag. I foreliggende forslag er imidlertid muligheten for ekstra underjordiske parkeringsplasser fjernet.

Vi ber om at underjordiske plasser for Solfjellet videreføres i planforslaget. Primært ønsker vår klient at det reguleres en rettighet til parkering, ikke kun en mulighet slik det er i gjeldende regulering. Vi antar at dette kan avklares i en nærmere dialog med forslagsstiller.

Til orientering var mulighetene for et underjordisk parkeringsanlegg for Solfjellet gjenstand for en inngående politisk behandling i forbindelse med forrige regulerings sak. Muligheten for underjordisk parke-

ring på eiendommen er svært viktig for vår klient, og vi håper derfor at det nå ikke blir nødvendig med en tilsvarende prosess for å ivareta denne muligheten. Dersom forslaget opprettholdes slik det foreligger i dag, vil vår klient måtte vurdere å fremme protester og eventuelt eget forslag. Dette vil få betydning for den videre prosessen, blant annet ved at forslaget ikke vil kunne behandles som forenklet plan.

Slik vi vurderer situasjonen representerer en videreføring en klar økonomisk fordel for YE Eiendom, da det åpner for en ytterligere utnyttelse av eiendommen enn det som normalt kan forventes. Dette er allerede gjennom den forrige behandlingen vurdert av politikere og kommunens administrasjon. Vår klient er interessert i å erverve retten til de nevnte plasser, og i samarbeid med YE Eiendom eller en annen fremtidig tiltakshaver, å oppføre et underjordisk parkeringsanlegg samtidig med de andre byggearbeidene på eiendommen. Dette vil kunne gjennomføres dersom nevnte klausul i § 6 opprettholdes i tråd med gjeldende plan.

Vi antar at nærmere planer og vilkår for et underjordisk parkeringsanlegg best kan drøftes over bordet, og inviterer med dette YE Eiendom til et møte om saken. Dersom dette er av interesse kan et snarlig møtetidspunkt avtales direkte med undertegnede.

Solfjellet er åpen for å avgi en positiv skriftelig støtte til reguleringsprosjektet så fremt Solfjellet og YE Eiendom finner en god løsning på Solfjellets parkeringssituasjon.

Vi håper å høre fra Dem i løpet av kort tid.

Med vennlig hilsen

Torkildsen, Tennøe & co. Advokatfirma AS

### AVSLUTTENDE MERKNADER TIL SAKEN:

**Fremdriftsmessig vil dette nye reguleringsforslaget kostnadmessig bli nødvendig å se i sammenheng med det utspill (kjøp av eiendommen), som de nye eierne av Solfjellet Parkeringshus har fremmet overfor borettslaget. (Ref tidligere informasjon i mars utgaven 09 av Solstikka).**

**Fremdriftsmessig vil reguleringsforslaget kostnadmessig også bli å se i sammenheng med den eventuelle fremtidige utskifting av avløpsrør og våtromsrehabilitering.**



Vi minner om at styrekontoret er stengt i perioden 15. juni - 15. august



**Ferie**



Med ønske om  
en riktig  
god sommer

1. kontortid for beboere etter ferien, blir onsdag 19. august kl. 18.00 - 19.00.