

Tveteråsen

- et deilig sted å bo

- Innmeldte saker fra beboere som ønskes opp på Generalforsamlingen i Tveteråsen Eiendom AS den 18. april 2024 er:

1. Flagging på Tveteråsen
2. Avvikling av Tveteråsen som aksjeselskap og etablering av Sameie
3. Restriksjoner på felling av trær på fellesområdet
4. Nyplanting av trær på fellesområdet
5. Gangveg gjennom Holtet bosenter
6. Tiltak for å redusere gjennomkjøring på stikkvei
7. Plan med fremtidig vedlikehold og kostnader for garasjehuset

Se de innmeldte sakene sin helhet, styrets innstillinger og forslag til vedtak på de neste sidene i dette dokumentet. Vedlagt sist i dokumentet, er «retningslinjer for felling av trær».

Sak 1:

Forslagsstillere: Franck og Tove Jensen Davidsen

Forslag: Flagging på Tvesteråsen

«Vi har ønske om at sameiet kjøper inn regnbueflagg, og flagger under Pride. Vi ønsket også samisk flagg til samisk nasjonaldag. Ønsker at dette tas opp og stemmes over sånn at vi forhåpentligvis kan flagge sammen med de fleste borettslag og skoler rundt oss allerede i år.»

Styrets innstilling:

Forslaget støttes.

Styret er positive til flagging på Samefolkets dag og under Pride-uken i Oslo.

Forslagsstillere er villige til å påta seg ansvar for flaggingen.

Styret ønsker at Generalforsamlingen stemmer over om det skal flagges på henholdsvis:

- a) Samefolkets dag, 6. februar med samisk flagg.
- b) Prideuken i Oslo med regnbueflagget. Markeringens datoer varierer, men er fra 21. – 29. juni i 2024

Styret vil kjøpe inn flagg ut ifra hva som blir besluttet av Generalforsamlingen. Videre vil det bli fastsatt hvordan flaggingen organiseres.

Sak 2:

Forslagsstillere: Erik Halvorsen

Forslag: Avvikling av Tveteråsen som aksjeselskap og etablering av et sameie.

«Innledning

Tiden er nå overmoden for en avvikling av Tveteråsen som et aksjeselskap. Tidligere var Hele området delt opp i flere deler og eierskap. De fleste rekkehuseiere hadde selveiertomter og noen rekkehus hadde festetomter. Garasjene var eiet av Brudevold og vi som hadde garasjer hadde en aksje hver i denne. Fellesområdet var eiet av Oslo Kommune og vi var festere. Etter hvert kjøpte vi garasjene garasjehuset tomten det sto på og til slutt hele fellesarealet. Garasjene bør være et eget sameie der eiere av huset som også eier plassene betaler en månedlig leie som dekker løpende utgifter samt avsetning til et vedlikeholdsfond.

FORSLAG aksjeselskap kontra sameie

Vi starter et prosjekt som ser på fordeler og ulemper ved dagens aksjeselskap kontra et sameie der et sittende styre er direkte ansvarlig overfor alle sameiere. Stiller meg til disposisjon for å legge fram et utkast til dette inne 6 måneder.»

Styrets innstilling:

Styret har konferert med styrets revisor og fått følgende råd. «I praksis er Tveteråsen Eiendom AS et sameie, men juridisk og skattemessig et AS. Tveteråsen Eiendom AS i er dessuten akseptert av Skatteetaten som et aksjeselskap uten skatteplikt.»

Revisor og Styret kan ikke se noen fordeler med å gå over til et sameie – snarere ulemper og betydelige kostnader ved en overgang som:

En overgang kan medføre skatteplikt for den enkelte aksjonær, og for å unngå dette må det leies inn faglig ekspertise (skatteadvokater) som vil være kostbart. Hvis sameiet har fellesgjeld og noen ønsker å innfri sin del, vil de i et sameie likevel være ansvarlig for de andres del.

Det vil også medføre kostnader å gjennomføre et skifte av selskapsform og for å unngå skatteplikt for den enkelte aksjonær. Styret vil med bakgrunnen i ovenstående anbefale Generalforsamlingen å avvise forslaget.

Sak 3:

Forslagsstillere: Erik Halvorsen

«Forslag: Restriksjon på felling av trær på fellesområdet

«Som mange sikkert har registrert foregår det hver eneste vår fjerning av enkelte trær på våre fellesområder. Dette har foregått i mange år uten at vi som eier disse trærne altså felleskapet har fått noe melding eller planer for det.

Det er heller ikke lagt noen plan for planting av nye trær i området. For de av dere som er plaget av pollenallergi må jeg opplyse om at dere nå er bosatt i et skogsområde. Å felle et bjerketre har liten betydning for allergien.

Hele området vårt ble planlagt og tegnet av arkitekten Bengt Espen Knutsen. For dette arbeidet

ble han tildelt en pris: Teksten lyder:GROSSERER HARALD SUNDT'S

PRISBELØNNING FOR I ARKITEKTONISK HENSEENDE

FREMDRAGENDE PRIVATBYGNING

OPPFØRT PÅ OSLO BYS GRUNN

ER TILDELT REKKEHUSENE ÅR 1969

ARKITEKT BENGT ESPEN KNUTSEN

(teksten står på plakett på veggen ved kopibedriften vegg syd)

Nb: Prisen ble tildelt for arkitektur og fordi arkitekten tegnet området med mange av skogens trær stående på fellesområdet og inne i enkelte artium. Når området ble bygget, eide Oslo kommune fellesarealet og vi måtte søke om felling av trær. Brudevold som utbygger, eide garasjehus og tomten dette sto på. Etter hvert kjøpte vi i felleskap både garasjehuset, tomten det sto på og hele fellesarealet.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

Store trær som ønskes hugget og står på fellesarealet skal bekjentgjøres for alle rekkehuseiere. Dette skal gjøres god tid slik at det blir anledning til å komme med innsigelser mot hugging. Minner om at Oslo kommune har restriksjoner mot felling av trær over en viss størrelse.»

Styrets innstilling:

Styret har klare retningslinjer for trefelling for fellesområdene på Tveteråsen, se vedlegg 1 i dette dokumentet. Styret innhenter alltid råd fra arborist (trespesialist) i forbindelse med trefelling på fellesområder. De trærne som er godkjent felt de siste årene har vært syke eller til fare for mennesker/bolig. Forslaget innebærer også et betydelig merarbeid og ekstra kostnader med å innhente godkjenning fra alle rekkehuseiere og andre beboere på Tveteråsen før et tre evt. kan felles.

Det må også vektlegges at trær som anbefales fjernet, kan utgjøre en betydelig risiko for personer og eiendom. Hvis et tre på eiendommen til et AS kan medføre fare for omgivelsene, er det eierens ansvar å sikre at treet ikke utgjør en trussel. Styret vil med bakgrunnen i ovenstående, styrets handlingsrom og trefellingsregler for Tveteråsen Eiendom anbefale Generalforsamlingen å avvise forslaget.

Sak 4:

Forslagsstillere: Erik Halvorsen
«Forslag: Plan for nyplanting

«Forslag

Vi skal i felleskap lage en plan for nyplanting av trær i hele området. Dette bør være en 3-5 års plan og skal erstatte mange trær som er fjernet fra området de siste 10 årene. Trærne som plantes bør være livskraftige og av en viss størrelse.»

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget og vil arbeide for at felling og planting av trær bør inngå som en del av den totale FDV-dokumentasjon (dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold) på Tveteråsen.

FDV-dokumentasjon for trær bør inkludere informasjon om:

- Trearter: Hvilke typer trær er plantet og hvor?
- Plassering: Hvor er trærne plassert på eiendommen?
- Vedlikehold: Hvordan skal trærne vedlikeholdes (beskjæring, vanning, gjødsling osv.)?
- Risikovurdering: Er det trær som kan falle og forårsake skade? Hvordan håndteres dette?
- Eventuelle restriksjoner: Er det lokale forskrifter eller retningslinjer som påvirker treplantingen?

Styret vil med bakgrunnen i ovenstående begrunnelse anbefale Generalforsamlingen å støtte forslaget.

Sak 5:

Forslagsstillere: Erik Halvorsen

«Forslag: Gangveg gjennom Holtet bosenter

«Holtet bo og arbeidssenter for autister har vært vår nabo i veldig mange år og naboskapet har av og til vært en utfordring, men det har gått seg til. Senteret har nå etablert et flott parkmessig opparbeidet område med blomster trær og sittegrupper. Det de samtidig har gjort er å sette opp et skilt om Privat Hage «Ingen gjennomgang»

Senterets boliger ble egentlig bygget på et regulert grøntområde, men veien ned gjennom senteret har hele tiden vært vår adkomstvei ned mot Haraløkka. Dette er vår hevd i over 50 år og kan ikke bare bli borte ved at noen setter opp et skilt.

Vil anføre at vi som naboer har vist stor toleranse ovenfor senteret og det er helt uakseptabelt å bli henvist til en adkomst sti som på vinterstid er en akebakke til stor glede for alle barn men helt livsfarlig for gående.

Forslag: Ber om at styret snarest oppklarer misforståelsen og ber Holtet Bosenter fjerne dette skiltet. Boligene og hageområdet ligger på kommunal grunn og vi som beboere har en hevd på denne adkomsten»



Styrets innstilling.

Styret ønsker å informere til forslagsstiller og generalforsamlingen at det er planlagt en ny gangveg ned til Haraløkka som forhåpentligvis vil gjøre behovet for gjennomgangen hos Holtet bosenter mindre.

Kommunen skal bygge en ny adkomstveg ned til Haraløkka. Gangvegen vil starte mellom rundkjøringen og innkjøringen til Holtet bosenter og vil svinge rundt bosenteret (mot nord-øst) og ned til Haraløkka. Gangvegen vil svinge inn mot nåværende gangveg/akebakke.

Styret hadde høsten 2023 møte/befaring med kommunen for å informere om bruksmåtene til beboerne på Tveteråsen i og med at dette er en populær akebakke og skiløype på vinteren.

Kommunen har imøtekommet våre ønsker og vil komme med en ny byggesøknad der endringene er tatt med slik at akebakke og skiløyper vil bli hensyntatt.

Styret er positive til den nye adkomsten til Haraløkka som vil forbedre og sikre adkomsten for gående og syklende til Haraløkka. Alle vil få en tryggere gangvei samtidig som nåværende akebakker og skiløyper bevares. Kommunen vil brøyte og strø gangvegen om vinteren samt sikre den slik at det ikke blir ulovlig kjøring.

Den nye gangvegen er planlagt ferdig i løpet av 2024

Det nye styret vil ta kontakt med Holtet bosenter for å høre hvilke muligheter det er for gjennomgang samtidig som vi må respektere behovene til beboerne i bosenteret. Ny gangveg vil forhåpentligvis minke behovet for denne gjennomgangen til Haraløkka.

Dette til orientering. Styret ser ikke behov for at forslaget skal stemmes over slik saken står på nåværende tidspunkt.

Sak 6:

Forslagsstillere: Einar Myhrvold og Kine Fauske Bye

«Forslag: Tiltak for å redusere gjennomkjøring på stikkvei

«Vi ønsker å foreslå et konkret tiltak for å lede uønsket biltrafikk bort fra en bestemt stikkvei, og heller lede bilene rett frem på eksisterende bilvei over parkeringshuset.

På stikkveien mellom Olav Nygards vei 206-216 (langs blokkene i parallell med parkeringsplass/vei på garasje) er det en del gjennomfartstrafikk, og antallet virker å tilta. Trafikken oppleves i stor grad å være ulike former for bud og biler som ikke har tilknytning til området. Altså biler som ikke nødvendigvis er kjent i området, og som velger denne smale stikkveien som innkjøring til leveringsadresser.

Veien er smal og lite tilrettelagt for trafikken, og i tillegg kommer slik trafikk ofte fort.

Gjennomfartstrafikken på stikkveien gir lite mening, ettersom stikkveien går helt parallelt med bilveien på gasjen, og ender samme sted (ved lekeplassen/ trykkeriet). Det burde derfor være utelukkende positivt å lede biltrafikken rett frem videre over gasjen, ettersom stikkveien benyttes mye av barn og gående/syklende i alle aldre som bør få ferdes trygt her.

Denne type trafikk av biler som ikke er kjent i område vil trolig bare tilta (økt behov for levering), og disse benytter ofte tilfeldige veier.

For å lede biltrafikken rett frem på bilveien over gasjen foreslås det å etablere en bom (som kan åpnes ved behov) for å redusere gjennomkjøringen. Bommen kan med fordel være en type som lukker seg selv slik at kjøring for av-/påstigning til eiendommene, søppelbil, brøytebil, postbil etc. bare trenger å stoppe en gang for å åpne bommen (Det vil også føre til at bommen ikke blir stående åpen).

Endelig plassering må vurderes nærmere, men foreslås et sted på strekket mellom innkjøringen til stikkveien (fra bilveien over gasjen) og til enden av blokkene (ONV 212).

Tiltaket ivaretar at alle kan kjøre til eiendommene sine som tidligere for av-/påstigning. Selv om det vil medføre litt ekstra jobb for snørydderen, søppelbilen, postbilen etc. bør Tveteråsen prioritere og sette sikkerheten til våre barn, gående og syklende øverst.

Det bør med fordel også merkes med tilhørende skilt for blindvei/ gjennomkjøring forbudt ved innkjøringene til stikkveien i hver ende.»

Styrets innstilling:

Styret kan bekrefte at økende fart på området er et tiltakende problem for flere, og gir sin støtte til situasjonen som beskrives av forslagsstiller.

Det ble i 2023 nedsatt en komité for å se på trafikksikkerhet på Tveteråsen, og til informasjon er fartshumper allerede besluttet, og skal anlegges i løpet av første halvår 2024. Det er i utgangspunktet planlagt 10-12 fartshumper på området, på strekninger og steder hvor det er behov for senkning av farten, selv om nøyaktig plassering ikke er tegnet inn på kartet ennå. Veistrekket som skisseres av forslagsstiller er med i vurderingen av trafikksikkerheten. Styret har allerede vært i kontakt med tilbyder av fartshumper, som vil gjøre denne jobben utover våren, så snart været tillater.

Hyppigere og bedre skilting er for øvrig et tiltak det også jobbes med.

Når det gjelder anleggelse av bom, er ikke styret uenig i at dette også bør vurderes som aktuelt tiltak for å få ned farten. Styret mener det er svært viktig å ivareta sikkerheten til de myke trafikantene så godt dette lar seg gjøre, og særlig til de minste trafikantene. Imidlertid anser styret at det vil være nødvendig å gjøre en grundig helhetsvurdering av behovet for eventuelle veibommer på området vårt, og at dette i så tilfelle må skje i samråd med etater for brøyting, renovasjon og blålys, slik at man sikrer god fremkommelighet for nødvendig transport på gitte veistrekk. Eksempler er utrykningskjøretøyer, postbud, søppelbiler, brøytetraktorer, beboere etc.

Styret er enig i at etablering av bommer på stikkveiene kan være med på å avhjelpe problemet med både økt trafikk og økt fart. Samtidig er det viktig å samlet kartlegge hvilke stikkveier som er mest belastet, og som vil kunne dra nytte av denne type sperring. I tillegg er det behov for å se effekten av fartshumpene som anlegges i første omgang, for å oppnå et så godt beslutningsgrunnlag som mulig.

Styret ønsker å jobbe videre for at et helhetlig prosjekt med sperrebommer på området kan tas opp til vurdering på et fremtidig tidspunkt, og ser det som formålstjenlig å inkludere innsendte forslag som et mulig ledd i en større plan for videre trafikksikring på Tveteråsen.

Vi foreslår derfor å avvise det fremsatte forslaget på generalforsamlingen for 2023, men at styret så arbeider videre for fremme veibommer på Tveteråsen til vurdering som et viktig trafikksikringstiltak.

Styret ønsker å benytte anledningen til å komme med en generell oppfordring til alle beboere om å vurdere egne vaner. Bilkjøring helt frem til inngangsdøren bør begrenses så langt det er mulig. Mange på Tveteråsen erfarer at kjøp av varer med levering inne på området skaper økt biltrafikk med store kjøretøy, og med altfor høy fart. Beboerne bes om å ta hensyn.

Sak 7:

Forslagsstillere: Steinar og Ann Kristin Øi

«**Forslag:** En detaljert plan for fremtidig vedlikehold og utbedring av garasjeanlegget

«Vi ønsker en detaljert plan for fremtidig vedlikehold og utbedring av garasjeanlegget, inkl. kostnadsoverslag og hvordan utbedringen skal finansieres.

Det har vært veldig lite informasjon rundt prosjektet de siste par årene og vi er flere i ONV 212 A som lurer på status og er bekymret for garasjeanleggets tilstand.»

Styrets innstilling:

Styret vil i aksjonærmøtet gi en redegjørelse om hva som er gjort de siste årene med tanke på fremtidig vedlikehold og utbedring av garasjeanlegget. Det vil bli presentert en oppdatert tilstandsrapport, samt mulige utbedringstiltak med kostnadsoverslag og rehabiliteringsplaner. Styret planlegger en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten 2024 for å få besluttet videre fremdrift. Styret henviser ellers til rapportene fra Opak om garasjehus som er lagt ut på tveterasen.no.

Vedlegg 1: Styrets Retningslinjer for felling av trær, for Tvesteråsen Eiendom

Bakgrunn

Tvesteråsen er et boligområde fra 1968 etablert på en skogbevokst tomt med umiddelbar nærhet til, og som en slags forlengelse av Østmarka. Området har i dag et stort grøntareal og vegetasjon bestående av bl.a. store furutrær, bjørketrær og løvtrær, som gir beboerne mye av den balansen som var opprinnelig tiltenkt. Det har vært boligområdets intensjon å så langt som mulig beholde dets særpreg knyttet til vår unike nærhet til skogen. Trærne bidrar til biologisk mangfold, ivaretar fuglelivet og er også bosted for dyr, insekter, mose og lav. Trær er også viktig for å sikre god drenering og ren luft.

Styret ønsker med dette å sette retningslinjer for å ivareta vegetasjonen og samtidig behandle beboernes ønsker om felling av trær. På generelt grunnlag er styret restriktive når det gjelder felling av trær. Især de mange gamle furutrærne ønskes bevart, da disse er med på å gi området sitt særpreg. Styret har beslutningsrett knyttet til dette og samler opp ønsker fra beboerne og behandler disse samlet i april hvert år.

Styret skal årlig vurdere trær på vårt fellesområde, ut fra de gitte kriteriene. Ved kontroll/gjennomgang vurderes også eventuelt innkommende søknader fra beboere/roder, om beskjæring eller felling av trær. Vurderingen gjøres i tvilstilfeller sammen med trespesialist (arborist), og skjer primært i løpet av våren (april), slik at eventuell trefelling/beskjæring kan gjøres i løpet av vår/tidlig sommer.

Kriterier for felling av trær

- **Sikkerhet:** Trær som er syke eller står ustødig skal felles. Dette må vurderes av en fagperson (arborist) på årlig gjennomgang og evt ellers ved behov. Skrale og lite frodige trær kan også felles etter tilsvarende vurdering.
- **Alder:** Alle trær har begrenset levetid, og en gradvis utskifting og fornying av bestanden er nødvendig for å ivareta et frodig og variert grøntområde. Dette må vurderes av fagperson.
- **Nedfall av barnåler og løv:** Dette er ikke i seg selv tilstrekkelig argument for felling og er et «nødvendig onde» for å beholde original vegetasjon.
- **Beskjæring:** Store bartrær kan eventuelt formes. Greiner kan fjernes eller kuttes, ved å fjerne enkelgrener som f.eks. kommer for nære bygninger/ledninger el, og for å holde trærne luftige. Skadede greiner kan kuttes, for å unngå potensiell skade på mennesker/boliger.

- **Øvrig:** Ved nyplanting og bearbeiding av busker/hekker, trær mm, oppfordrer vi beboere/roder til å tenke på trafikksikkerheten/sikt for både gående, syklende og bilister, og muligheten for å rydde/brøyte veiene i området på en god måte. Dvs man kan ikke etablere beplantede områder som skaper f.eks. dårlig sikt eller stengsler. Ved tvil skal Styret kontaktes før slik etablering iverksettes. Avstand til offentlige vegger skal følge kommunens retningslinjer.

Fremgangsmåte og saksbehandling

Beboere eller rodeansvarlig, som ønsker vurdering av trær som tilfredsstillende kriteriene for felling, må kontakte naboer som eventuelt vil bli berørt og utarbeide skriftlig søknad. Vedlagt søknaden må være et notat som viser godkjenning fra 2/3 av de berørte naboene, samt bilder/kart som viser aktuelle trær. Søknad og tilhørende notat mailes samlet til styret, før 1. april.

Styret behandler innkommende søknader. Tvilstilfeller vurderes sammen med tre-spesialist (arborist). Søknad om felling av flere trær, som «utgjør et vesentlig terrenginngrep», må søkes om til Oslo Plan- og Bygningsetaten. Styret håndterer en eventuell søknad på vegne av Tvesteråsen Eiendom. (* Se punkt nederst vedr enkelttrær.)

Styret informerer de involverte beboerne før eventuell trefelling iverksettes.

Beskjæring/felling av trær samkjøres hvis mulig, av praktiske og økonomiske hensyn. Trær som felles, skal kappes opp i passende emner og kan benyttes til ved av beboerne etter «førstemann til mølla-prinsippet». Beboere må selv flytte og kløyve ved.

Stubber som står igjen etter hogst freses/fjernes, slik at de ikke hindrer lek og ferdsel.

Felte trær skal hovedsakelig erstattes med samme antall nye trær på tilsvarende sted. Ønske om unntak fra dette må begrunnes i søknaden. Ved innkjøp av trær, prøver styret å ivareta høyde/omfang mm på nye trær, slik at vi får noe variasjon i beplantningen. Styret skal i samråd med fagperson/arborist foreslå hva felte trær kan erstattes med for å best ivareta biologisk mangfold, gode lysforhold, sikre fortsatt god drenering mm. Ved nyplanting av trær bør det velges treslag som ikke vil skape problemer for området i fremtiden.

Ansvar for felling og innkjøp/planting av nye trær ligger hos styret. Dette er ikke dugnadsarbeid, men styret kan etter avtale delegerer innkjøp/planting av nye trær til roder/beboere.

Nye trær plantes ilt vår (april/mai) eller høst (september) for best mulige startvilkår.

Henvendelser angående trær på nabetomter til Tvesteråsen Eiendom skal også varsles til og håndteres av styret.

Nyttige nettsteder og utdrag fra lover

Naboloven

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1961-06-16-15>

- 1) *Du kan be nabo om å fjerne trær, grener eller røtter som kommer over på din eiendom, såfremt de er til en viss ulempe for deg. (NB, merketrær skal ikke felles, og hekk under 2 meters høyde og hekk som står som gjerde, kan ikke bes fjernet etter denne regelen.)*
- 2) *I følge Nabolovens paragraf 3 («trebestemmelsen»), gis man en mulighet for å få fjernet et tre som står nærmere enn 1/3 av trehøyden.*
- 3) *En forutsetning er at treet utgjør en skade eller en særlig ulempe, og at treet ikke har en nytteverdi for eier av tomten det står på. Nyttiverdi er i følge Husierne.no «vern mot innsyn, vind eller affeksjonsmessig verdi».*

Alle tre vilkår må være oppfylt, for at man kan kreve at eieren fjerner eller beskjerer et tre. Nabolovens paragraf 2 (generell regel) kan vurderes hvis treet er for lavt til å rammes av 1/3 av trehøyde-regelen.

Oslo Kommune, Småhusplanen/veileder til Småhusplanen

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/beskjare-eller-felle-tre-pa-privat-eiendom/#gref>

**) Tveteråsen er per april 2024 ikke en del av Småhusplanen, og vi er av den grunn ikke søknadspliktig til Plan- og Bygningsetaten ved ønske om felling av enkelttrær som er over 90 cm i stammeomkrets målt 1 meter over bakkenivå.*

Oslo Kommune, Planinnsyn

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>