



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO



Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201114081-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Espen Hofsvang

Dato: 04.01.2012

Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARKVEIEN 60	Eiendom:	228/200/0/0
Tiltakshaver:	Spabo Næring AS	Adresse:	Borgenveien 66, 0373 OSLO
Søker:	Puls Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

OVERSENDELSE BYDELEN - MARKVEIEN 60

Det vises til samarbeidsavtale mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten i plan- og byggesaker av 14.05.96. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for bruksendring fra forretning til forretning med bevertning i Grønlandsleiret 32. Det omsøkte tiltaket er planlagt oppført i lokalene i 1. etasje i Markveien 60. Samarbeidsavtalen sier at etablering av bevertningssted skal oversendes bydelen til uttalelse. Det omsøkte tiltaket vil være med på å påvirke nærmiljøet i bydelen og Plan- og bygningsetaten ber bydelen komme med en uttalelse om hvor vidt dette er i tråd med ønsket utvikling i bydelen.

Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 7 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.01.2012 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg i sak 201114081-4	
Nr	Beskrivelse
1	Oversendelse bydelen - Markveien 60 (Dette dokument)
2	Søknad om tillatelse til tiltak
3	Redegjørelse
4	Merknader til nabovarsel
5	Tegning vedlagt merknader til nabovarsel
6	Styrets godkjennelse
7	Situasjonsplan
8	Eksisterende plan
9	Ny plan

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☒ Ja ☐ Nei
☒ Rammetillatelse		Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.
☐ Ett-trinns søknadsbehandling Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.		Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.		

Søknaden gjelder							
Eiendom/byggested	Gnr. 228	Bnr. 200	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune OSLO KOMMUNE
	Adresse Markveien 80				Postnr. 0550	Poststed OSLO	
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig	☐ Fritidsbolig	☐ Garasje	☒ Annet: Servering uten produksjon	Beskriv		Bygn.typekode (jf. s. 2)
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep	
	Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☐ Fasade			
		☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg		
	Endring av bruk	☒ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift				
	Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg			
	Bygn.tekn. installasj.**)	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon			
	Endring av bruks-enhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning				
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.				
	Oppretting/endring av matrikkelenhet **)	☐ Grunneiendom *)	☐ Anleggseiendom *)	☐ Festegrunn over 10 år *)	☐ Arealoverføring *)		
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkeloven. Registrert eller underskriver i feltet for tiltakshaver.						

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	-	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	☒
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	01 - 03	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	01 -	☐
Tegninger	E	01 - 02	☐
Redegørelser/kart	F	01 -	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	01 - 02	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☒
Andre vedlegg	Q	-	☒

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak PULS arkitekter as	Org.nr. 977503264	Navn Spabo Næring AS	
Adresse Postboks 135 Vinderen		Adresse Borgerveien 66	
Postnr. 0319	Poststed OSLO	Postnr. 0373	Poststed OSLO
Kontaktperson Hilde Lervik Langås	Telefon 21699905	Eventuelt organisasjonsnummer	
E-post hilde@puls-a.no		E-post annekarri@spabo.no	Telefon (dagtid) 23222908
Dato 06.10.11	Underskrift	Dato 06.10.11	Underskrift
Gjenles med blokkbokstaver HANS CHRISTIAN HØEGH		Gjenles med blokkbokstaver DAN SPANDOW	

Bygningstypekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikal delt 122 Tomannsbolig, horisontal delt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikal delt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontal delt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 138 Andre småhus med 3- boliger eller flere	Store boligbygg 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig Kole, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskole, gamle Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verksledebygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning* Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning* Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning* Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning*	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning* Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning* 449 Annen veg- og biltilsynsbygning* HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning* Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/tuteiehytte 529 Annen bygning for overnatting* Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentral kjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning*	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning* Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konserthallbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus* Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter*
KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning* Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning* 330 Messe- og kongressbygning	KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekeparks 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning* Universitets-, høyskole og forskningsbygning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning* Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning*	HELSE Sykehus 719 Sykehus* Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem* Primærhelsebygning 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning*
SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning* Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning		FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning* Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning* 830 Monument 840 Offentlig toalett

*J) eller bygning som har nær tilknytning til tjener slike bygninger

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 06.10.11

228/200 Markveien 60, bruksendring i deler av forretningslokale.

REDEGJØRELSE

Søknaden gjelder bruksendring fra forretning til servering (uten matproduksjon).

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (Reguleringsplan S-2546). Bygården har forretninger i 1. etasje.

Tiltaket gjelder bruksendring i deler av eksisterende forretningslokale. Lokalets areal går over to nivå, (med en høydeforskjell på ca. 50 cm), noe som vanskeliggjør tilkomst med rullestol til alle rom.

Serveringslokalet vil tilrettelegges for rullestolbrukere så langt det er mulig. For besøkende tilfredstilles kravene til HC-WC, snusirkler og trinnfri inngang. Deler av personalrommet er ikke rullestoltilpasset, men ved behov kan dette løses ved en trappeheis opp til kontordelen.

Forretningslokalet får nytt toalett og mindre besøksarealer. Ved behov kan personalrommets tilgjengelighet for rullestolbrukere løses ved hjelp av trappeheis, (og eventuelt flytte døren til snusirkelen).

Ventilasjonsrommet er tilknyttet begge lokalene.

Eksisterende tegninger, viser dagens situasjon, men vi gjør oppmerksom på at deleveggen mellom forretningslokalene er søkt fjernet, og det er vedtatt tillatelse til igangsettelse. (Deres ref: 200813669-3)

Leietakere for serveringslokalet vil bli kaffebrenneriet og søknad om samtykke fra arbeidstilsynet søkes snarest.

Ber om å bli kontaktet om det er mangler eller om noe er uklart.

Nabovarslet ble sendt 06.09.11 og det er mottatt merknader fra sameiet (Vedlegg C-02). Ettersom tiltakshaver og sameiet har vært i dialog, hvor sameiet har gitt godkjennelse av plan og fremtidig leietaker, (se vedlegg C-03), er ikke dette kommentert noe ytterligere i søknaden.

Med hilsen


Hilde Lervik Langås
PULS arkitekter as

Oslo, 19.09.2011

Kommentarer fra styret for Sameiet Markveien 60 på mottatt nabovarsel vedrørende søknad om bruksendring

Viser til mottatt nabovarsel fra Puls Arkitekter datert 06.09.2011, vedrørende søknad om bruksendring av næringslokalet på hjørnet i 1.etg (nå Expert), fra "forretning" til "servering (uten matproduksjon)".

Servering har det såvidt styret kjenner til aldri vært i gården tidligere, altså er det snakk om en helt ny bruk av den største og mest eksponerte seksjonen i gården som potensielt vil kunne medføre konsekvenser for bygget og dets beboere. Med kun forretninger på gateplan slik som det er og har vært frem til i dag fremstår gården som rolig på kvelds- nattestid, hvilket må sies å være hensiktsmessig for beboerne i etasjene over.

På henvendelse til arkitekten (Puls) har styret fått oversendt en plantegning (vedlegg 1) som viser at hele lokalet planlegges tatt i bruk til serveringssted, med totalt 90 inntegnede sitteplasser. Arkitekten presiserer at plantegningen er foreløpig, siden det ikke er inngått noen avtale med leietager enda. I nabovarslet står det at det ikke er snakk om alkoholservering i forbindelse med ønsket endret bruk til servering.

Styret for Markveien 60 har diskutert saken i eget styremøte, basert på mottatt varsel/plantegning og opp mot vedtekter/husordensregler. Generelt stiller styret seg positive til alle endringer som bidrar til bedret bomiljø og helhetsinntrykk av gården, og er i prinsippet positive til alternativ bruk av hjørnelokalet.

Imidlertid må styret på vegne av sameiet sørge for at det ikke åpnes opp for virksomhet som kan bli en belastning for beboerne i gården. Det er i følge sameievedtektene (vedlegg 2) §2 punkt 3 styrets plikt å ivareta felles interesser for sameiet. Det er derfor viktig at styret som sameiets representanter er involvert i alle planer om endringer/nye leieforhold i gården.

I følge sameievedtektene §4 står det at nye leietagere skal godkjennes av styret.

Husordensreglene (vedlegg 3) punkt 8 definerer når det skal være ro i gården (kl 11.00), og husordensreglene punkt 10 presiserer at styrets godkjenning skal innhentes mht alle utvendige innretninger (fasadeendringer, skilt, ventilasjon, maling etc).

Styret er ikke forelagt noen henvendelse fra eier av seksjonen på ny leietager eller planer ut over mottatt nabovarsel, og har utover det ingen kunnskap om planene rundt planlagt drift av serveringsstedet som ønskes etablert eller konsekvenser av disse.

Med 90 sitteplasser stiller styret seg undrende til at serveringsstedet ikke skal ha kjøkken/oppvask, og lurer på om de fremlagte planene for stedet underkommuniserer noe.

Styret er av den oppfatning at innen styret har kontroll og oversikt over konkrete planer, er det vanskelig å ta stilling til søknaden om bruksendring. For at styret skal kunne ta stilling til eventuell ny bruk/leietager må eier (utleier) av seksjonen avklare med og informere styret i sameiet nærmere. Hvilke konkrete planer for stedet som foreligger vil være avgjørende for styrets vurdering av ny bruk/leietager.

Styret deltar gjerne i en konstruktiv dialog med eier vedrørende bruken av lokalet, men vil i denne anledning likevel presisere:

- Eventuelle planer om alkoholservering i lokalet på et senere tidspunkt vil ikke kunne godkjennes av styret.
- Eventuelle planer om et kjøkken ifm serveringssted vil ikke kunne løses ved hjelp av synlige/hørbare ventilasjonsanretninger på fasade (ei heller mot bakgård).
- Utlufting av matlukt på bakkeplan er ikke aktuelt grunnet lukt inn i leilighetene/soverommene over.
- Åpningstider ut over kl 23.00 kan ikke godtas da dette garantert medfører støy fra lokalet og ikke minst fra trafikk inn og ut av det og av forsamlinger på fortau utenfor (f.eks ifm røyking).
- Sjøppelhåndtering må ivaretas på en måte som ikke sjenerer naboer eller forringer bakgård/uteoppholdsarealer.
- Alle synlige endringer på fasaden skal godkjennes av styret.
- Styret skal involveres i planlagt bruk eller utleie og planer om estetiske endringer i eksteriøret iht vedtekter/husordensregler.

- Virksomheten som ønskes drevet må ikke på noe punkt skal være til sjenanse for beboerne i etasjene over.

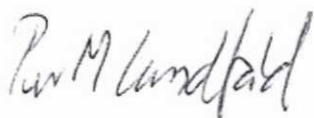
Konklusjon:

Grunnet manglende formidling av planer overfor styret og usikkerheten i forhold til konsekvenser av bruksendringen stiller styret seg foreløpig negative til søknaden om bruksendring.

Kommer styret og eier frem til gode skriftlige avtaler vedrørende drift av serveringssted som sikrer fellesskapets interesser vil styret, avhengige av planene, kunne finne gode grunner for alternativ bruk av lokalet, herunder også servering. Premissene og avtalene må imidlertid komme på plass før en slik bruksendring kan godtas.

Styret ønsker å gå i dialog med eier av seksjonen og få til gode avtaler om premisser for bruken av lokalet dersom det ønskes å etableres serveringssted, og at innsendelse av søknad om bruksendring avvenges inntil dette er i orden. Planer og avtalte premisser for bruk burde fremlegges og diskuteres på eget sameiemøte (jfr vedtektene §2).

Med vennlig hilsen styret i Markveien 60



Per Martin Landfald (styreleder)

Liv Tøndevold (styremedlem) (sign)

Helene Lysholm Sælen (styremedlem) (sign)

Oslo, 19.09.2011

Vedlegg:

Vedlegg 1: Plantegning fra Puls Arkitekter
Vedlegg 2: Vedtekter
Vedlegg 3: Husordensregler

Sendes til : Puls Arkitekter v/Hilde Lervik Langås

Kopi til: Styremedlemmene
Varamedlem Jon Ruud
Forretningsfører for Sameiet Markveien 60, Frostad Skyrud v/Janne Ludviksen
Spabo Eiendom v/ Jan Spandow



OSLO BYFORNYELSE A-S

VEDLEGG 2

V E D T E K T E R

FOR

"SAMEIET MARKVEIEN 60"

Sameiets navn er "Markveien 60". Sameiet består av 11 seksjoner av eiendommen gnr. 228, bnr. 200 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 14.04.89, tinglyst 18.05.89.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken som bygger på bruksenhetenes areal.

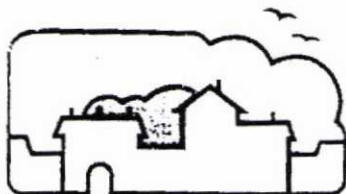
§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.



OSLO BYFORNYELSE A-S

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjueen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

Styret innkalles skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 - åtte - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:



OSLO BYFORNYELSE A-S

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Til å forstå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i ett år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



OSLO BYFORNYELSE A/S

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiernes møte.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameiebrøkene. Eier av snr. 1 skal dog ikke belastes for utgifter som kun vedrører boligseksjonene. Styret fastsetter et kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

§ 17

Sameierne er kjent med kjøpekontrakten mellom A/S Interport og Oslo Byfornyelse A/S av 04.12.85 som nærmere regulerer rettigheter og forpliktelser mellom eier av seksjon nr. 1 og de øvrige sameierne.

§ 18

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 til anvendelse.

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på følgende årsmøter.
3. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Bil- og motorsykkelkjøring på gangveier/i gårdsrom er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport.
5. Sjøppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.
6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.
8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på om stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Tørring av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

9. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Ved skade som kan tilbakeføres til naboer, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig.
10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antennar, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i seksjonene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

REGLER FOR HUSDYRHOLD

1. Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.
2. Dyrehold tillates, dog skal styret informeres.
3. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc.. Dyr på lekeplassene er forbudt.
4. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelt ekskrementer fra sameiets område.
5. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke alene ha ansvar for dyr. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.

Vedtatt på konstituerende Sameiermøte den 21.11.1989.

201114081/4 - Oversendelse bydelen - Markveien 60

postmottak@pbe.oslo.kommune.no [postmottak@pbe.oslo.kommune.no]

Sendt: 4. januar 2012 08:30**Til:** POSTMOTTAK BGA**Vedlegg:** 1_Oversendelse_bydelen_-_M~1.PDF (585 kB) ; 2_Soknad_om_tillatelse_til~1.pdf (1 MB) ; 3_Redegjorelse_78.pdf (421 kB) ; 4_Merknader_til_nabovarsel~1.pdf (2 MB) ; 5_Tegning_vedlagt_merknade~1.pdf (505 kB) ; 6_Styrets_godkjennelse_81.pdf (513 kB) ; 7_Situasjonsplan_82.pdf (1 MB) ; 8_Eksisterende_plan_83.pdf (464 kB) ; 9_Ny_plan_84.pdf (485 kB)

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

- 1_Oversendelse bydelen - Markveien 60.PDF (Hoveddokument)
- 2_Søknad om tillatelse til tiltak.pdf (Vedlegg)
- 3_Redegjørelse.pdf (Vedlegg)
- 4_Merknader til nabovarsel.pdf (Vedlegg)
- 5_Tegning vedlagt merknader til nabovarsel.pdf (Vedlegg)
- 6_Styrets godkjennelse.pdf (Vedlegg)
- 7_Situasjonsplan.pdf (Vedlegg)
- 8_Eksisterende plan.pdf (Vedlegg)
- 9_Ny plan.pdf (Vedlegg)