



Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

i

Sameiet Toftes gate 29



**Sted: Toftes gate 29, trappeoppgang A ved
postkassene**

Dato: 08.01-2019 kl: 19:00

REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Toftes gate 29 avholdes tirsdag 08. januar 2019 kl. 19:00 i oppgang A, Toftes gate 29 A, 0556 Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en person til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. Sak - forslag

- 1. Oppføring av balkonger
- 2. Etablere takterrasse

Oslo, 30.12.2018

I styret for Sameiet Toftes gate 29

Aleksander Løkke-Sørensen /s/ William Melby /s/

Peik Helly Hansen /s/

2. FORSLAG

I sameiet Toftes gate 29 fremmes det forslag om oppføring av balkonger mot bakgård på Toftes gate 29

Sak 1:

Oppføring av balkonger i Toftes gate 29

Forslagsstiller:

Kyrre Høgalmen Robertsen, Eirik Ikdaahl, Peik Helly-Hansen og William Melby

Bakgrunn:

Vi ønsker balkonger mot bakgården på Toftesgate 29 A og B, grunnet at dette vil skape bedre bokvalitet for beboerne i Toftesgate 29. Samtidig vil et eventuelt tiltak medføre en generell oppgradering av leilighetene noe som vil medvirke positivt på verdien av boenehetene og tilføre økt bruksverdi til de beboerne som ønsker seg en balkong.

For å kunne gå videre med en slik prosess, trenger vi en aksept av seksjonseiere på at forslaget kan godkjennes, det er ønskelig at seksjonseiere kan enes før man tar på seg kostnader med arkitekt/ansvarlig søker før utarbeidelse av søknad til Byantikvaren og eventuelle omprosjekteringer før en søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten. Tiltakene vil i sin helhet være i tråd med føringer fra bevaringsmyndighetene / bygningsmyndighetene og arkitekt og vil utføres med en god arkitektonisk kvalitet som vil påvirke nærområdet positivt.

Redegjørelse, søknad, prosess og kostnad

1 .Kostnad

Balkongene vil bekostes av de seksjonseierne som ønsker en balkong. Hvis noen seksjonseiere ikke ønsker seg en balkong vil ikke dette medføre noe ytterlig kostnad for dem. Tiltaket vil i sin helhet fra søknaden til bygningsmyndighetene, prosjektering, utførelse og ferdigstillelse vil bli betalt av de seksjonseierne som anskaffer en balkong. Seksjonseiere som ikke kjøper en balkong vil ikke bli bekostet noe ekstra kostnader. Vi har innhentet et tilbud som anslår kostnader per balkong rundt 130 000 - 190 000 NOK, søknad til bygningsmyndighetene til ca. 40 000 NOK.

2. Søknad

Ved et eventuelt vedtak fra seksjonseierne til å oppføre balkonger vil styret eller en arbeidsgruppe kontakte en ansvarlig søker og utarbeide en søknad til Byantikvaren og Plan- og bygningssmyndighetene. Balkongene skal prosjekteres i tråd med Balkongveilederen utarbeidet av Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren. For størrelser på balkonger viser vi til Balkongveilederens føringer for oppføring av balkonger på murgårdsbebyggelse med trangebakgårdsrom. Grunnet Toftes Gate 29 er vernet er det mulig at Byantikvaren vil komme med føringer og krav om omprosjektering av tiltaket. Vi ønsker først å få en uttalelse / dispensasjon fra bevaringsmyndighetene på plass før vi sender en søknad til bygningsmyndighetene som en to trinns søknad.

En søknad om oppføring av balkonger er avhengig av uttalelse, føringer og dispensasjon fra Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten vil muligvis videre sette føringer for prosjektet.

3. Prosess

- Vedtak om balkonger blandt seksjonseier.
- Kontakt ansvarlig søker for utarbeidelse av en søknad, stedsanalyse og redegjørelse som sendes til Byantikvaren. Mulig krav om omprosjektering, hvor vi vil følge Byantikvarens føringer og prosjektere i tråd med bevaringsmyndighetenes uttalelse.

- Uttalelsen til Byantikvaren vedlegges søknad til Plan- og bygningsetaten, søknaden vil måtte søkes som en 12 ukers sak. Det vil innleveres en to-trinnsøknad, med søknad om rammetillatelse.
- Det er mulig at Plan- og bygningsetaten vil kreve tilleggsinformasjon i henhold til, eventuelt anbefale en omprosjektering. Vi vil følge bygningsmyndighetenes føringer og komplimentere søknaden slik at den tilfredstiller Plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter, vi viser spesielt til pbl §§ 31-1 og 31-2 (Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk og tiltak på eksisterende byggverk).
- Ved en rammetillatelse vil ansvarlig søker kontakte en entreprenør som innhenter håndverkere og påser at tiltaket er nødvendig ansvarsbelagt, eller så vil ansvarlig søker stå som entreprenør.
- Når ansvarlige foretak er innhentet vil vi søke om Igangsettingstillatelse, en søknad om igangsettingstillatelse skal ta 3 uker , i henhold til plan- og bygningsloven, deretter vil vi kunne starte arbeidet.
- Alle beboere vil oppdateres før søknad om rammetillatelse, ved rammetillatelse, igangsettingstillatelse og oppstart av arbeid.



Bilde:

Bilde fra balkongveilederen, eksempel på balkonger som kan tillates på murgårdsbebyggelse fra sent 1800 tallet til tidlig 1900 tallet. Forøvrig viser vi til balkongveilederen for hva balkonger som er mulig.

Forslag til vedtak

Det gis aksept til oppføring av balkonger mot bakgård på Toftes gates 29 A og B fasader til de seksjonseiere som ønsker det.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag om kjøp og salg av boder og fellesarealer og etablering av takterrasse

Sak 2:

Inngrep i Toftes gate 29 sitt tak i form av takopplett, bruksendring, vindu eller takterrasse i Toftes gate 29 og salg av boder og fellesarealer tillates internt i sameiet.

Forslagsstiller:

Kyrre Høgalmen Robertsen(seksjon13), Eirik Ikdahl(seksjon14) og Peik Helly-Hansen (seksjon15)

Bakgrunn:

Vi ønsker inngrep taket mot bakgården på Toftesgate 29 A og B, grunnet at dette vil skape bedre bokvalitet for beboerne i Toftesgate 29. Samtidig vil et eventuelt tiltak medføre en generell oppgradering av leilighetene noe som vil medvirke positivt på boenehetene og tilføre økt bruksverdi til de beboerne som ønsker å starte en prosess rundt mulig tiltak i takflaten mot bakgården.

For å kunne gå videre med en slik prosess, trenger vi en aksept av seksjonseiere på at forslaget kan godkjennes, det er ønskelig at seksjonseiere kan enes før man tar på seg kostnader med arkitekt/ansvarlig søker før utarbeidelse av søknad til Byantikvaren og eventuelle omprosjekteringer før en søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten. Tiltakene vil i sin helhet være i tråd med føringer fra bevaringsmyndighetene / bygningsetaten og arkitekt og vil utføres med en god arkitektonisk kvalitet som vil påvirke nærområdet positivt.

I forbindelse med ønske om å søke bygningsetaten om tillatelse til tiltak er det nødvendig at sameiet gir tillatelse til at fellesarealer blir solgt til seksjonseiere som kjøper ut seksjonseieres bruksrett til bod på loft. Sameiet må samtykke til at seksjonseiere kan inngå i privatsrettslige avtaler om kjøp og salg av bruksrett til boder. Ved intern salg og et gyldig salg,- kjøpsdokument vil bodens eierskap overgå til kjøper. Det gis videre aksept til salg av ytterligere fellesarealer på loft så lenge dette ikke er i strid med rømnings-krav, utgjør brannfare eller i strid med kravet i plan- og bygningsetaten med tilhørende foreskrifter.

Redegjørelse, søknad, prosess og kostnad

1 .Kostnad

Kostnadene vil bekostes av de seksjonseierene (13-14-15) som starter en prosess med Byantikvaren og Plan. og bygningsetaten rundt en eventuell dispensasjon for inngrep i takflaten.

Styret eller en arbeidsgruppe vil innhente et prisanslag på fellesarealer som ikke er boder for å fastsette en eventuel salgspris.

2. Søknad

Ved et eventuelt vedtak fra seksjonseierene til å tillate tiltak ved taket vil styret eller en arbeidsgruppe kontakte en ansvarlig søker og starte en prosess for å kunne gå i dialog med Byantikvaren før en søknad sendes til Byantikvaren og deretter Plan- og bygningsmyndighetene. Tiltaket skal prosjekteres i tråd med Loftsveilederen utarbeidet av Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren. Tiltaket som er i strid med Loftsveilederen og Pbe sin nåværende praksis i området Birkelunden vil ikke tillates. Vi viser til Loftsveilederen i sin helhet for eventuelle spørsmål rundt hva føringer myndighetene presiserer for tiltak på murgårdsbebyggelse sin takflatt, videre viser vi gjeldende lov om fredning av området Birkelunden. Byantikvaren har i forbindelse med fredningen utgitt en presisering for hva tiltak som tillates av 21.03.2009. Grunnet Toftes Gate 29 er vernet er det mulig at Byantikvaren vil komme med føringer og krav om omprosjektering av tiltaket. Vi ønsker først å få en uttalelse / dispensasjon fra bevaringsmyndighetene på plass før vi sender en søknad til bygningsmyndighetene som en to trinnssøknad.

En søknad om tiltak i takflaten er avhengig av uttalelse, føringer og dispensasjon fra Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten vil muligvis videre sette føringer for prosjektet.

3. Prosess

- Vedtak om tillatelse av sameiermøte.
- Innhente prisvurdering på resterende fellesarealer.
- Eventuell salg / kjøp blandt seksjonseiere
- Kontakt ansvarlig søker for utarbeidelse av en søknad, stedsananalyse og redegjørelse som sendes til Byantikvaren. Mulig krav om omprosjektering, hvor vi vil følge Byantikvarens føringer og prosjektere i tråd med bevaringsmyndighetenes uttalelse.
- Uttalelsen til Byantikvaren vedlegges søknad til Plan- og bygningsetaten, søknaden vil måtte søkes som en 12 ukers sak. Det vil innleveres en to-trinnsøknad, med søknad om rammetillatelse.
- Det er mulig at Plan- og bygningsetaten vil kreve tilleggsinformasjon og, eventuelt anbefale en omprosjektering. Vi vil følge bygningsmyndighetenes føringer og komplimentere søknaden slik at den tilfredstiller Plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter, vi viser spesielt til pbl §§ 31-1 og 31-2(Iveretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk og tiltak på eksisterende byggverk).
- Ved en rammetillatelse vil ansvarlig søker kontakte en entreprenør som innhenter håndverkere og påser at tiltaket er nødvendig ansvarsbelagt, eller så vil ansvarlig søker stå som entreprenør.
- Når ansvarlige foretak er innhentet vil vi søke om Igangsettingstillatelse, en søknad om igangsettingstillatelse skal ta 3 uker , i henhold til plan- og bygningsloven, deretter vil vi kunne starte arbeidet.
- Alle beboere vil oppdateres før søknad om rammetillatelse, ved rammetillatelse, igangsettingstillatelse og oppstart av arbeid.



Bilde:
Takterrasse og takopplett på tilgrensene bebyggelse i bakgården.

Forslag til vedtak

Sameiermøte gir ved dette:

- * seksjon 13, 14 og 15 aksept til oppføring av takopplett, vindu eller takterrasse mot bakgård på Toftes gates 29 A og B
- * styret gis fullmakt til å selge og inngå eventuelle avtaler i henhold til fellesareal, herunder boder, gangareal mm.
- * sameiermøte gir seksjonseiere lov til å selge sin bruksrett på boder til andre sameiere i sameiet.
- * alle kostnader knyttet til prosjektet og tiltaket prosjektet utløses bekostes av seksjon 13, 14 og 15.

Forslaget krever 2/3 flertall.