

# **Protokoll fra ordinær generalforsamling i Emanuelfjell Borettslag den 25.05.2010 kl. 19.00. Møtested : Fjellstua, Odvar Solbergs vei 68**

Tilstede var 60 andelseiere og 13 med fullmakt, til sammen 73 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Nils Ove Stennes.

Møtet ble åpnet av Kåre M. Karlsen

## **1 – Konstituering**

### **A. Valg av møteleder**

Som møteleder ble foreslått Daniel Kjørberg Siraj

**Vedtak : Valgt**

### **B. Opptak av navnefortegnelse**

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

**Vedtak : Vedtatt**

### **C. Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen**

Som referent ble Nils O. Stennes foreslått, og til å underskrive protokollen Sissel Furulund og Jon Trygve Vatn

**Vedtak : Valgt**

### **D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn**

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak : Godkjent**

## **2 – Årsberetning og årsregnskap for 2009**

### **A. Årsberetning og regnskap**

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2009 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak : Godkjent**

### **B. Overføring av årets resultat til balansen**

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

**Vedtak : Vedtatt**

## **3 – Godtgjørelser**

### **A. Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250 000,-.

**Vedtak : Vedtatt mot 5 stemmer**

### **B. Godtgjørelse til revisor**

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2009 ble foreslått satt til kr 8 375,-.

**Vedtak : Vedtatt**

### **C. Andre godtgjørelser**

**Vedtak : Ingen andre godtgjørelser**

## 4 – Forslag

### A. Forslag fra Mehmet Er, Odvar Solberg vei 70

#### Endring av ordensreglene – parabolantenner

Jeg vil med dette, på vegne av beboerne på Emanuelfjell borettslag, herved komme med følgende forslag til generalforsamling 5. mai:

Forslag til endring i ordensregler gjeldende parabolantenne på veranda/balkong:

”Det er ikke tillatt å montere parabolantenner i borettslaget. Dette forbudet gjelder montering utenpå bygningskroppen. Inne på balkongen kan styret gi tillatelse til antenne under forutsetning av at ingen del av antennen stikker utenfor bygningen.”

Det vises til at Orremyr Borettslag har kommet frem til en slik enighet. Det vises også i tillegg til siste generalforsamling hvor man fra styrets side begrunnet antenneforbudet ut i fra omkostninger i saksbehandling og forbud generelt mot endringer i bygningsfasaden;

Ved nærmere gjennomgang av dokumenter om ”**Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker**” (Plan og Bygningsetaten), ser vi at det hele var grunnløst da forskriftene frafaller krav om søknad eller melding i denne saken;

1. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker

Kap. II. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

§ 5. Tiltak som verken krever søknad eller melding.

3. Mindre tiltak utendørs.

e) Mindre antennesystem. Antennemast kan ha høyde inntil 2,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m.

Vi ønsker videre, i tilfelle første forslag fører frem, at det utnevnes et parabolutvalg som har de fullmaktene de trenger for behandling av saker knyttet til tillatelser.

#### Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.

**Vedtak : Nedstemt mot 10 stemmer**

### B. Forslag fra Gisle Kolås, Odvar Solbergs vei 96, leil. 6025

#### Oppgradering av lekeplass på øvre tun

Jeg foreslår at det neste året blant annet satses på å oppgradere og sikre lekeplassen vår. Lekeplassen vår fremstår for meg som lite appellerende til lek. Lekeplassen er blant annet det som er med på å skape et førsteinntrykk når en kommer til Emanuelfjell, samtidig som lekeplassen er en møteplass for alle beboere. Slik de er nå fremstår de ikke som noen innbydende møteplass.

#### Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og vil ta dette inn i budsjettet for 2011.

**Vedtak : Oversendes styret for videre utredning av oppgradering av alle lekeplasser**

### C. Forslag fra Ragnhild Sørli Nilsen og Frode Bergeton Nilsen, Odvar Solbergs vei 96

#### Endring av husordensreglene – Tørk av tøy og bruk av rullegardin på luftebalkongen

Tørking av klær på luftebalkongen er synlig selv med rullegardinen nede. Å forby med regler å tørke klær på en søndag hører en annen tid til. Det gir økt livskvalitet å ha rullegardinen oppe, men det medfører et ansvar for å sikre at fugler ikke vender tilbake til borettslaget.

#### Forslag:

Gjeldende tekst punkt 8:

8. TØRK AV TØY

8.1 Det skal ikke henge tøy m.m. synlig på luftebalkongene på helligdager og off. høytidsdager.

Foreslås endret til:

## 8. BRUK AV RULLEGARDIN PÅ LUFTEBALKONGEN

8.1 Beboere som har rullegardinene oppe, plikter med normalt tilsyn å tilse at fugler ikke regelmessig tar tilflukt inne på deres luftebalkong, eller at fugler bygger rede der.

### **Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget.

### **Vedtak : Behandles under punkt E**

## **D. Forslag fra Ragnhild Sørli Nilsen og Frode Bergeton Nilsen, Odvar Solbergs vei 96**

### **Endring av ordensreglene – parabolantenner**

Det er montert en haug av antenner inne i leilighetene i Emanuefjell Borettslag. Alt fra radioantenner til antenner til trådløse nettverk. Det er tvilsomt om borettslaget kan forby beboere å montere antenner inne i leilighetene. Dette er et forslag til å endre teksten slik at antenner er lov innendørs. Dette er ikke et forslag til endring på hva som er lov utendørs.

### Forslag:

Gjeldende tekst: Under punkt 2.1 i husordensreglene:

Det er ikke tillatt å montere noen form for antenner i Emanuefjell Borettslag.

Endres til:

Det er ikke tillatt å montere noen form for antenner på yttervegger, tak, fasade, balkong og veranda i Emanuefjell Borettslag.

### **Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget.

### **Vedtak : Behandles under punkt E**

## **E. Forslag fra styret – endring av husordensreglene**

Styret inviterer generalforsamlingen til å vedta forslaget nedenfor til reviderte husordensregler.

*FORSLAGSTEKST*

---

## HUSORDENSREGLER for Emanuefjell borettslag

---

Vedtatt i ordinær generalforsamling den 25. mai 2010.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### § 1 HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 GENERELT

Bruk av trappeavsats til vask av utstyr, skopuss o.l. er ikke lov. Sykling, bruk av rulleskøyter eller rullebrett og annen aktivitet skal ikke foregå slik at det er til sjenanse eller at det oppstår skade på beboere.

All lek med ball skal foregå i ballbingen. ~~Grøntanleggene må behandles med aktsomhet. Det er ikke~~

~~tillatt å legge snarveier over plener og gjennom beplantede felt.~~

Tørkeverandaene skal benyttes til all lufting og tørking av tøy. Det er ikke tillatt å montere noen form for mekanisk avtrekk på de avtekkventilene som er i leiligheten heller ikke ut i gjennom lettvegger.

Andelseier plikter å påse at røykvarsler og brannslukningsutstyr til enhver tid er i orden. Det er ikke tillatt å montere noen form for antenner på yttervegger, tak, fasade og veranda i Emanuefjell Borettslag. Markiser, skilter o.l. kan kun monteres etter godkjenning av styret.

Varmepumper er ikke tillatt å montere i leiligheten da det oppstår skader på grunn av kondensen som renner fra pumpene. Dører til kjeller skal alltid holdes låst. Inngangsdørene til trappeoppgangene skal alltid være låst.

### § 3 RO

Det skal være ro i leilighetene og uteområdene i borettslaget i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 06.00 i perioden søndag til torsdag. Fredager og lørdager fra kl. 24.00 til 9.00 neste dags morgen. Ved større selskapseligheter bør naboene varsles.

Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill m.m. skal ikke forekomme etter kl. 21.00. I tidsrommet lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00 er det ikke tillatt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og 8.00 om morgenen. På helligdager er det ikke tillatt å utøve musikkøvelser.

All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

### § 4 DYREHOLDSREGLER

Dyrehold som gjelder dyr i eierforhold og pensjon er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

- § 4-1 Ved anskaffelse av hund og katt må disse meldes og registreres hos Dyreutvalget i Emanuefjell Borettslag ved utfylling av eget registreringsskjema. Det er ikke tillatt med hundehold av Pitbullterrier, kamphunder og andre kamphundlignende raser som amerikanske staffordshireterrier (såkalt amstaff) jfr. kap. 6, § 19 i lov om hundehold (hundeloven). Når dyr som er anskaffet ikke lenger er å betrakte som hjemmehørende i leiligheten, forpliktes dyreeier å gi beskjed til Dyreutvalget om at dyret er gitt bort eller avlivet.
- § 4-2 Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold kun hold av ett dyr pr. leilighet. Om ønske av utvidelse av denne tillatelse må dette søkes spesielt om til Dyreutvalget, som vil framlegge saken for styret.
- § 4-3 Hunder/katter skal føres i bånd innenfor Emanuefjell Borettslags område. Se forøvrig særskilt skilting for de aktuelle områder. Hundeeiere plikter å gjøre seg kjent med Oslo bys politivedtekter angående hundehold/dyrehold. Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong eller i forhage. Eier av hund/katt forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer fra veier, plener, trappeoppganger og lignende. Balkong eller forhage må heller ikke brukes som avtrede for dyr. Lufting av hund bør ikke foretas av små barn. Det forutsetter at fører av hund må ha full kontroll over dyret. Dette reglementet gjelder også for dyr på besøk i borettslaget.
- § 4-4 Andelseier som har dyr i sin leilighet, erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade deres dyr måtte påføre eiendom i borettslaget. For øvrig erklærer dyreeier/andelseier seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som generalforsamlingen vedtar.
- § 4-5 Alle hundeeiere er forpliktet til å møte opp på dugnader som borettslaget finner det nødvendig å holde. Opplysninger om disse vil komme som oppslag på infotavler eller ved rundskriv i postkasse.
- § 4-6 Det er forbudt å la hunden nedkomme med valper i leiligheten og dessuten oppfostre disse der. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekalling av tillatelsen til å holde dyr. Med oppfostring menes valper fra 0 dager til 8 uker.
- § 4-7 Kommer det berettigede klager fra borettslaget eller andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte generer naboer eller borettslaget generelt, skal andelseier gjøre seg innforstått med at

dyret straks må fjernes fra leiligheten om ikke forholdet øyeblikkelig blir rettet etter skriftlig påtale fra styret.

§ 4-8 Katter skal ID-merkes med elektronisk brikke evt. ved tatovering i øret. Katter uten slik merking vil kunne innfanges etter vedtak i styret og bli levert til omplassering, eller avlives av veterinær. Det henstilles også til eier av hunder å ID merke disse.

§ 4-9 Dyreeier/andelseier er kjent med at gitte tillatelse er gyldig så lenge dyreholdet holdes innenfor reglementet. Videre erklærer dyreeier/andelseier seg enig i at dyreholdstillatelsen kan trekkes tilbake med øyeblikkelig virkning hvis dyreholdet er klanderverdig og ikke innpasses i borettslaget og dets reglement.

## § 5 TRAFIKK OG PARKERINGSREGLEMENT.

§ 5-1 Emanuefjell Borettslag har to parkeringshus til sin disposisjon hvor hver andelseier har sin avmerkede plass. Videre har borettslaget to gjesteparkeringsplasser, som er forbeholdt gjester.

§ 5-2 Andelseiere skal benytte sine parkeringshusplasser ved all parkering av sine kjøretøyer. Parkering på rundkjøringene (bilbryggene) er ikke tillatt. Disse må kun benyttes til av- og påstigning (av- og pålessing).

Gjesteparkeringsplassene kan ikke benyttes av biler tilhørende beboere eller biler som er å betrakte som hjemmehørende i borettslaget.

*( Gitt tolkning: Omfatter alle biler som disponeres av en beboer, eksempelvis leiebil, leasingbil, lånte biler, firmabil og alle yrkesbiler. Videre vurderes biler som parkeres mer / oftere i borettslaget enn på annen adresse som hjemmehørende. )*

Gjester kan stå på gjesteparkeringsplassene i maksimalt 3 døgn uten spesiell tillatelse.

Brudd på disse regler vil medføre borttauing av kjøretøyet. Alle omkostninger i en slik forbindelse vil bli belastet andelseieren.

§ 5-3 All kjøring innenfor bommene er forbudt. Unntak gjelder for kjøring av utrykningsvogner, handicapkjøring, tyngre transportere og av biler som har innhentet skriftlig tillatelse av styret. Sistnevnte biler vil bli merket med dertil egnet emblem. Må man kjøre inn og ikke har skriftlig tillatelse, skal man betale på automaten og legge lappen godt synlig i frontruten. Man kan stå opptil en ½ time på indre område. Innkjøring med bomåpner er ikke lov og er å betrakte som et brudd på reglene for borettslaget. Biler parkert på indre område uten lapp og tillatelse vil bli borttauet uten varsel. Ved eventuell innkjøring skal kjøring skje i gangfart.

§ 5-4 Andelseiere som har besøkende med bil som parkerer på gjesteparkeringen i mer en 3 døgn, må ta kontakt med styret.

§ 5-5 Ved transport av varer til og fra P-huset kan traller benyttes. Trallene er plassert i P-husene og skal returneres umiddelbart etter bruk.

§ 5-6 Vask og større reparasjonsarbeider av kjøretøyer på borettslagets område (også parkeringshus) er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å benytte parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Skifting av dekk skal skje på egen P-plass eller utenfor borettslagets område.

§ 5-7 Biler som står i parkeringshusene, må til enhver tid være låst. All skade som måtte bli påført parkerte biler i borettslagets parkeringshus, er borettslaget uvedkommende. Av brannmessige hensyn er all lagring, inklusiv bildekk, forbudt i P-husene. Det er tillatt å ta ut strøm for godkjente motorvarmere. Det er ikke tillatt å bruke kupèvarmere da anlegget ikke har kapasitet for dette.

§ 5-8 Det er ikke tillatt å hensette avskiltede biler på borettslagets område utenom P-husene. Har en andelseier plassert en uregistret bil på sin plass i parkeringshusene, skal bilen være flyttbar og tydelig merket med eiers navn og adresse.

§ 5-9 Parkeringshusene skal til enhver tid være låst.

## § 6 SØPPEL.

Alle i Emanuefjell Borettslag kildesorterer sitt husholdningsavfall. Nedkastlukene i 1 og 2. etg. skal brukes. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller oljeavfall gjennom nedkastluken. Når den ikke er i bruk skal deksel til søppelsjakt alltid holdes lukket. Siste onsdag hver måned er det anledning til å kaste større søppel. Beboerne besørger selv kasting. Bilen tar ikke med seg spesialavfall.

## §7 RENHOLD.

Renhold av trappavsats, trapper og heis en gang pr. uke er satt bort. Andelseierne har ansvar for å vaske i tillegg ved behov. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger hvis nåværende ordning ikke fungerer eller respekteres.

- § 8 BRUK AV RULLEGARDINEN PÅ LUFTEVERANDAEN.  
Beboere som har rullegardinene oppe, plikter ved normalt tilsyn å tilse at fugler ikke tilflukt på deres lufteveranda eller at fugler bygger rede der.
- § 9 SIKRING MOT VANNSKADER:  
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser i ledningene. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.
- § 10 BARNESIKRING  
Takkulker og oppgangsvinduer skal til enhver tid være lukket og låst.
- § 11 DUGNADER.  
Beboerne oppfordres til å møte til dugnad. Kunngjøring om dugnadsdager blir satt opp ved oppslag i hver oppgang. Ved å delta i dugnader blir man godt kjent med naboene. Deltagelse i dugnader styrker samhold og trivsel i borettslaget.
- § 12 MATING AV FUGLER.  
Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom da det tiltrekker rotter, mus, villkatter, duer og måker.
- § 13 GRILLING  
Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt å grille med kull eller gass på verandaene og i forhagene. Det eneste som er tillatt er elektrisk grill.
- § 14 OVERLATNING  
All overlatning leiligheter i Emanuefjell Borettslag skjer etter borettslagsloven og må godkjennes av styret på forhånd.
- § 15 ANSVARFORHOLD  
Andelseiere har, i henhold til norsk lov, objektivt ansvar for eventuelle skader, ødeleggelse og hærverk som de eller noen av deres husstandsmedlemmer måtte påføre Emanuefjell Borettslag.
- § 16 MELDINGER OG HENVENDELSER  
Henvendelser til styret om brudd på husordensregler skal skje skriftlig ved brev eller e-post til den postadressen borettslaget har fastsatt for dette formålet.
- Andelseierne skal følge anvisninger gitt av borettslagets styremedlemmer, utvalgsmedlemmer eller vaktmester i form av rundskriv, oppslag eller personlig melding.

---

*SLUTT FORSLAGSTEKST*

Benkeforslag 1:

Tillate beboere å parkere 30 minutter på gjesteplasser kontra bilbrygge på hverdager.

Benkeforslag 2:

Ber om at den gamle ordningen ang. beboere i borettslaget kan bruke gjesteparkeringsplasser 9-16 mandag til fredag på hverdager.

**Vedtak : Styrets forslag fikk flertall. Inkomne forslag under møtet falt.**

## **5 – Valg av tillitsvalgte**

A. **Som styreleder for 2 år foreslås:**

Kåre M. Karlsen

Odvar Solbergs vei 72

**Vedtak : Valgt ved aklamasjon**

B. **Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Anne Mette Hyrve  
Kari Gjerholm

Odvar Solbergs vei 88  
Odvar Solbergs vei 90

**Vedtak : Valgt ved aklamasjon**

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| 1. Roger Schei        | Odvar Solbergs vei 76  |
| 2. Margrete Sommernes | Odvar Solbergs vei 100 |
| 3. Jack Toure Issifou | Odvar Solbergs vei 96  |

**Vedtak : Valgt ved aklamasjon**

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Tom Windvik	Odvar Solbergs vei 112
Kjell Kristiansen	Odvar Solbergs vei 98
Frode B. Nilsen	Odvar Solbergs vei 96

**Vedtak : Forslag fra Kjell Olsen mottatt under møtet ble vedtatt som følger:**

Merete Lunde	Odvar Solbergs vei 88
Tom Windvik	Odvar Solbergs vei 112
Kjell Kristiansen	Odvar Solbergs vei 98
John Erik Tinglev (varamedlem)	Odvar Solbergs vei 76

**E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs vei 88
------------------	-----------------------

**Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Bjørn H. Johansen	Odvar Solbergs vei 86
-------------------	-----------------------

**Vedtak : Valgt ved aklamasjon**

---

Generalforsamlingen ble hevet kl 21:25

Protokollen godkjennes av undertegnede

Daniel Kjørberg Siraj /s/  
Møteleder

Nils O. Stennes /s/  
Referent

Sissel Furulund /s/  
Protokollvitne

Jon Trygve Vatn /s/  
Protokollvitne

---

**Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

Leder:	Kåre M. Karlsen	Odvar Solbergs vei 72
Nestleder	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs vei 88
Styremedlem	Kari Gjerholm	Odvar Solbergs vei 90
Styremedlem	Bjørn H Johansen	Odvar Solbergs vei 86
Styremedlem	Inger Ødegaard	Odvar Solbergs vei 94

Oslo 26.05.2010  
Nils O. Stennes /s/