

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Emanuelfjell Borettslag

Møtedato: 24.05.2016

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Fjellstua Odvar Solbergs vei 68

Til stede: 51 andelseiere, 25 representert ved fullmakt, totalt 76 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Nils O. Stennes.

Møtet ble åpnet av Anne Mette Hyrve.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Nils O. Stennes foreslått.

Vedtak: Vedtatt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Haakon Evenstad Jahrn foreslått, og som protokollvitne ble John Erik Tinglev og Jens Bay foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent.

2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2015

A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2015 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

3. Fastsettelse av godtgjørelser

A Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 330 000,-.

Vedtak: Vedtatt.

A Andre honorarer ble foreslått satt til kr 0.

Vedtak: Vedtatt.

4. Behandling av inntømte forslag og saker

A Forslag om avtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) fra Eirik Hægg Berge OSV. 104.

OBOS har tilrettelagt en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kalt IN ordningen. Denne ordningen legger til rette for at hver enkelt andelseier kan nedbetale sin andel av fellesgjelden raskere enn nedbetalingsperioden for de forskjellige lånene laget har tatt opp.

For at andelseiere i Emanuelfjell borettslag skal kunne benytte seg av denne muligheten, må generalforsamlingen vedta at laget skal tre inn i denne avtalen OBOS tilbyr. Ved å gå inn i en slik IN-ordning vil borettslagets fremdeles stå fritt til å ta opp nye lån.

Andelseiere som ikke ser nytte av en slik mulighet, vil heller ikke oppleve noen ugunstige konsekvenser av at borettslaget inngår en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. En andelseier som ønsker å følge den normale nedbetalingsplanen vil ha de samme månedlige kostnadene som han/hun har uten en slik avtale.

For andelseiere som ønsker å benytte seg av mulighetene en slik avtale gir, vil det være mulig å redusere de månedlige kostnadene betraktelig.

Jeg, Eirik Hägg Berge, ber generalforsamlingen vedta følgende:

Generalforsamlingen ber styret inngå en avtale med OBOS om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Styret bes legge til rette for at andelseiere kan nedbetale sin andel av eksisterende og fremtidig fellesgjeld gjennom denne avtalen.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen nedstemme forslaget.

For det første er kostnadene med å etablere IN-avtalen uforholdsmessig store. Borettslaget må betale et etableringsgebyr per lån på kr 36 875, og et årlig administrasjonsgebyr pt. kr 22 092. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 4 744,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden.

De to lånene med fastrente fram til 2021 kan ikke få IN-avtale før fastrenteperioden er utløpt.

Det er en relevant risiko for at ganske få andelseiere vil benytte seg av innløsning, og da blir kostnadene ugunstige for de øvrige.

Vedtak: Overveldende flertall mot. Forslaget fra Eirik Hägg Berge falt.

B Forslag om reviderte husordensregler fra styret

Styret har gjennomgått de gjeldende husordensreglene og oppdatert disse. Oppdateringene fremgår i eget vedlegg, og er markert med kursiv skrift.

Styret ber generalforsamlingen slutte seg til det fremlagte forslaget:

Vedtak: Enstemmig vedtatt med vedlagte endringer.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 2 år, ble Anne Mette Hyrve foreslått av valgkomiteens flertall.
Som styreleder for 2 år, ble Kåre Magnar Karlsen foreslått av valgkomiteens mindretall.

**Vedtak: 54 stemmer for Anne Mette Hyrve, 21 stemmer for Kåre Magnar Karlsen.
Anne Mette Hyrve ble valgt.**

- B Som styremedlem for 2 år, ble Bente Engebretsen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Tom Windvik foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- C Som varamedlem for 1 år, ble Mona Haug foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Tony Bakkmyr foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble John Erik Tinglev foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

- D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Anne Mette Hyrve
Varadelegert Bente Platou Kristoffersen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Merete Lunde
Eirik Hægg Berge
John Andresen
Pia Wirum

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

F Som underutvalg foreslås

Dyreutvalg Merete Lunde
Dyreutvalg Anne Mette Hobbøl
Dyreutvalg Veronica Zaal Nartey
Dyreutvalg Bente Engebretsen
Dyreutvalg Bjørg Placht

Barne- og ungdomsutvalg Linda Sørensen
Barne- og ungdomsutvalg Pia Wirum

Hageutvalg Pernille Karlsen
Hageutvalg Else Marie Kristiansen
Hageutvalg Kjell Kristiansen
Hageutvalg Gro Skjold
Hageutvalg Terje Skjold
Hageutvalg Anne Mette Hobbøl
Hageutvalg Eli Evensen
Hageutvalg Grethe Schei Karlsen
Hageutvalg Tone Hilten Eriksen
Hageutvalg Wenche Synøve Bertelsen

Trafikkutvalg Hans André Bull
Trafikkutvalg Jan Erik Evensen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 22:25.

Protokollen signeres av

Nils O. Stennes /s/
Møteleder

Haakon Evenstad Jahrn /s/
Referent

Jens Bay /s/
Protokollvitne

John Erik Tinglev /s/
Protokollvitne

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88	2016-2018
Nestleder	Adnan Naem	Odvar Solbergs Vei 112	2015-2017
Styremedlem	Bente Platou Kristoffersen	Odvar Solbergs Vei 104	2015-2017
Styremedlem	Bente Engebretsen	Odvar Solbergs Vei 100	2016-2018
Styremedlem	Tom Windvik	Odvar Solbergs Vei 112	2016-2018

VEDLEGG:

HUSORDENSREGLER

for

Emanuel fjell borettslag

Vedtatt i ordinær generalforsamling den 25. mai 2010, sist endret av ordinær generalforsamling 24.05.2016.

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 rullestøyer 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.

Andelseier plikter å påse at røykvarslere 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 Emanuel fjell Borettslag. Markiser, skilter o.l. kan kun monteres etter godkjenning av styret.

Dører til kjeller skal alltid holdes låst. Inngangsdørene til trappeoppgangene skal alltid være låst.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet utstyr i felles trapperom eller repos, på fellesrepos eller oppgangen generelt da dette er til hinder ved rømning og vask av fellesområdene.

Bruk av markiser og flagg må kun skje når værforholdene tillater det. Ved bruk av markiser og flaggstenger må andelseier/beboere forsikre seg om at det ikke er fare for snøras fra etasjene over. Andelseier står økonomisk ansvarlig for skader som oppstår ved feil bruk av markiser og flagg.

§ 3 RO

Det skal være ro i leilighetene og uteområdene i borettslaget i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 07.00 i perioden søndag til torsdag. Fredager og lørdager fra kl. 24.00 til 09.00. Ved større selskapseligheter bør naboene varsles.

Støyende håndverksarbeid i form av banking, bruk av drill m.m. er kun tillatt: • Hverdager i tidsrommet kl. 07.00 - 21.00. • Lørdager i tidsrommet kl. 10.00 - 18.00 • Ikke tillatt på søndager og helligdager.

Musikk og sangøvelser kan foregå på: • Hverdager i tidsrommet kl. 15.00 - 17.00 • Lørdager i tidsrommet kl. 14.00 - 17.00 • Ingen øvelser tillatt på søn- og helligdager/høytidsdager.

Piano eller lignende instrumenter skal støydempes mot gulv og vegg.

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 Emanuelfjell Borettslag ved utfylling av eget registrerings skjema. Skjema ligger elektronisk på borettslagets hjemmeside under Dyreutvalg. 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 Emanuelfjell 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 Alle hundeeiere er forpliktet til å møte opp på hundedugnader som borettslaget finner det nødvendig å holde. Opplysninger om disse vil komme som oppslag på infotavler eller ved rundskriv i postkasse.

§ 4-5 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 tilbakekallelse av tillatelsen til å holde dyr. Med oppfostring menes valper fra 0 dager til 8 uker.

§ 4-6 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.

§ 4-7 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.

§ 4-8 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 Emanuelfjell 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.)

Gjester kan stå på gjesteparkeringsplassene i maksimalt 3 påfølgende 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 transporter 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 enn 3 påfølgende døgn, må ta kontakt med styret. Gitt tillatelse skal ligge godt synlig i frontruten.

§ 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 kuppévarmere da anlegget ikke har kapasitet for dette.

El-bil og ladbar hybrid har ikke lov til å lade i ordinære strømkontakter. Borettslaget har et begrenset antall dedikerte plasser for el-biler med egne strømmålere. Beboere tar kontakt med Styret for å sette seg på venteliste.

§ 5-8 Det er ikke tillatt å hensette avskiltede biler på borettslagets område utenom P-husene. Har en andelseier plassert en uregistrert 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 Emanuelfjell 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. El-avfall settes i rundkjøringen (bilbrygge). Beboerne besørger selv kasting. Bilen tar ikke med seg spesialavfall/miljøavfall. Det er ikke tillatt å hensette søppel i trapperom.

§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 søker 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

Takluker og oppgangsvinduer skal normalt være lukket og låst. Lufting under tilsyn er tillatt.

§ 11 DUGNADER.

Beboerne bør 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 OVERLATING

All overlating av 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 eller husdyr 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, utvalgsmember eller vaktmester i form av rundskriv, oppslag eller personlig melding. Beboer oppfordres også til å gjøre seg kjent med informasjon som gis på borettslagets hjemmeside www.emanuefjell.no.

§ 17 HEIS

Det er ikke tillatt å leke i eller med heisene.

§ 18 VENTILASJON OG LUFTING

Det er ikke tillatt å koble seg på ventilasjonsanlegget med en ekstra avtrekksvifte eksempelvis beregnet på komfyr. Dette vil påvirke avtrekket i hele oppgangen. Det skal kun benyttes kull-filter i avtrekksvifter.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetens inngangsdør.

Tørkeverandaene skal benyttes til lufting og tørking av tøy.

Ventiler over vinduene må alltid stå åpne.

Varmepumper er ikke tillatt å montere i leiligheten da det oppstår skader på grunn av kondensen som renner fra pumpene.