

# HUSORDENSREGLER

## for

### Emanuel fjell borettslag

---

Vedtatt i ordinær generalforsamling den 25. mai 2010, sist endret av ordinær generalforsamling 10.06.2021.

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. Aktiviteter skal foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller at det oppstår skade på beboere eller eiendom. All lek med ball skal foregå i ballbingen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr er borettslagets eiendom og skal ikke kobles fra eller fjernes fra leiligheten. 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. Innglassingen skal ikke tildekkes med gardiner eller persiener. Skilter o.l. kan kun monteres etter godkjenning av styret. Kjellerdører skal alltid holdes låst.

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

Enkelt vedlikehold på balkonger som renhold, maling og smøring av glideskinner for innglassing er andelseiers ansvar. Det er kun tillatt å bruke de fargene som borettslaget har vedtatt. Farge og type-nummer på maling og beis kan skafes hos styret. Innglassingen, duegardiner, og/eller markiser skal ikke demonteres. Ved vedlikehold skal samme farge og kvalitet anvendes og bestilles via styret. Det er beboers ansvar å sørge for at markisen holdes lukket når værforholdene tilsier det.

#### § 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 selskaper bør naboen 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, høytidsdager og helligdager. Større arbeider i leiligheten skal varsles med oppslag i oppgangen og med informasjon og antatt varighet av forstyrrende arbeid.

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 Emanuefjell Borettslag ved utfylling av eget registreringsskjema. Skjema ligger elektronisk på borettslagets hjemmeside under Dyreutvalg. Det er ikke tillatt med hunderaser som er ulovlig å ha i Norge 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, trappeopp ganger 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 hund eller katt nedkomme med valper/kattunger i leiligheten. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekallelse av tillatelsen til å holde dyr. Med oppfost-ring menes valper/kattunger 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 Emanuefjell Borettslag har to parkeringshus til sin disposisjon hvor hver andelseier har sin tildelte plass. Videre har borettslaget to områder som er avsatt til gjesteparkering.

§ 5.2 Andelseiere skal i hovedsak til enhver tid benytte sin parkeringsplass ved all parkering. Det er tillatt å parkere på gjesteparkering i et kort tidsrom (30 - 60 min) på ukedagene mellom klokken 09:00 og 17.00. Biler som lekker olje/væske skal ikke parkere i P-hus eller på borettslagets område.

I helgene og høytidsdager er det totalt forbudt for andelseiere å parkere på gjesteparkeringen. Dette gjelder både for egen bil eller bil som disponeres av andelseier. Med dette menes eksempelvis: f irmabil, lånt bil og leasing bil, taxi eller biler med firmalogo. Brudd på dette kan medføre borttauing

uten varsel som vil medføre en utleveringskostnad til borttauingsselskapets egne satser. (Fjernes: Eventuelt andre konsekvenser ved gjentatte advarsler.)

Gjester kan stå på gjesteparkeringene i maksimalt 3 påfølgende døgn / 72 timer, uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Til dette trengs ingen spesiell tillatelse. Etter 72 timer må bilen være borte i 14 dager. Unntak her se § 5.4. Brudd på disse regler vil medføre advarsel / påminnelse om at parkeringstiden er overskredet. Om ikke bilen flyttes etter dette, blir konsekvensen borttauing av kjøretøyet. Alle omkostninger i en slik forbindelse vil bli belastet kjøretøyets eier.

Kjøretøy med totalvekt over 3500 kg kan ikke parkeres på gjesteparkeringen eller borettslagets område. Disse henvises til ringveien.

§ 5.3 All unødig kjøring innenfor bommene er forbudt. Må man kjøre inn uten skriftlig tillatelse, skal man betale i automaten. Det bør være aktivitet rundt bilen og hver andelseier forplikter seg til å gjøre seg ferdig så raskt som mulig. Maks parkeringstid er 30 min. Det er ingen oppstillingsplasser inne på området. Biler som står parkert på indre området uten tillatelse vil bli tauet bort uten varsel. Ved eventuelt innkjøring skal kjøring skje i gangfart (maks 5 km/t). Ved flytting, ta kontakt med styret for utvidet tidsrom av innkjøring/parkering.

§ 5.4 Andelseiere som har besøkende som ønsker å parkere her lenger enn 3 døgn / 72 timer må ta skriftlig kontakt med trafikktvalg eller styret og få godkjenning for det tidsrommet man ønsker å stå der.

§ 5.5 Ved transport av varer fra P-hus kan andelseiere benytte seg av trallene som står til disposisjon i hvert P-hus. Disse skal returneres umiddelbart etter bruk. Ellers henvises andelseier til å benytte rundkjøringen til av og pålessing (30 — 45 min).

§ 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 kjøretøy og/eller tilhenger. Dekkskift skal hovedsakelig 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 kan bli påført parkerte biler i borettslagets parkeringshus, er borettslaget uvedkommende. Av hensyn til fare for brann er all lagring av dekk og andre ting forbudt i P-husene. Gjenstander som blir hensatt, vil bli fjernet uten varsel for andelseiers regning.

Det er kun tillatt å ta ut strøm for godkjente motorvarmere.

Styret skal kontaktes for montering og eventuelt bestilling av elbilladere. Elbiler og ladbare hybridbiler har ikke lov å lade i ordinære strømkontakter. (Fjernes: Borettslaget har et begrenset antall dedikerte plasser for el-biler med egen strømmåler. Andelseier med elbil kan ta 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 parkeringshuset, skal bilen være flyttbar og tydelig merket med eiers navn og adresse og eventuelt mobil nr.

§ 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. 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 fellesarealer som trapperom, kjeller, garasje og bodanlegg.

## §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 rullegardinen 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 engangsgrill på verandaene og i forhangene. I henhold til norsk lov er det kun tillatt å oppbevare inntil 2 stk 11 kg gassbeholder. Beholderne skal ikke etterlates på balkonger, boder eller i fellesarealer når grillen ikke er i bruk.

#### § 14 OVERLATING

All overlating av leiligheter i Emanuefjell Borettslag skjer etter borettslagsloven og må godkjennes av styret på forhånd.

#### § 15 ANSVARSFORHOLD

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, utvalgsmedlemmer 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](http://www.emanuefjell.no).

Trakassering av tillitsvalgte i deres valgte funksjon anses som vesentlig brudd på husordensreglene.

#### § 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. Ventilert over vinduene må alltid stå åpne, og det skal være gjennomlufting mellom rommene i leiligheten. Det er ikke tillatt å montere varmpumper i leiligheter.

#### § 19 RØMNINGSVEIER FRA LEILIGHETENE

Vi har 2 rømningsveier fra leilighetene.

1. Trappeoppgangen

Det skal ikke hensettes noen gjenstander på repoet eller i trappen. Heisen skal IKKE brukes ved brann.

2. Lufteverandaen

Luken i skilleveggen på verandaen mellom leilighetene må ikke blokkeres. Det samme gjelder for luken i gulvet og stigen ned til verandaen under.

#### § 20 BRUK AV BODANLEGG

Boder skal brukes i samsvar med oppslag i bodhusene

---