

## HUSORDENSREGLER FOR A/S HELGESENSGT. 79

(Revidert utgave. Gjelder fra 12. mai 2003)

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene og selskapets område må brukes slik at naboer ikke sjeneres. Husordenen inneholder ikke bare plikter; vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

### **Alminnelige ordensregler:**

Ski, kjelker og andre ting må ikke plasseres i trappeavsatser eller utgangspartier. Sykler skal plasseres i sykkelstativet på gårdsplassen eller i fellesboden. Det må ikke settes sykler andre steder på selskapets område. Låsing av sykler til tørkebåsen, teppestativ, gjerder eller takrenner er ikke tillatt.

Sykler, sportsartikler og andre ting må ikke plasseres i kjellerganger, trappeavsatser eller utgangspartier. Dette gjelder ikke hjelpemidler for bevegelseshemmede personer.

Uten styrets tillatelse er det forbudt å bruke fellesboden som lagerplass for private eiendeler, eksempelvis bildekk, møbler, materialer, armatur, skrot, og lignende.

Ballspill og sykling er forbudt på selskapets område. Vern om grøntanlegg og blomsterbed. Bruk ikke gressplenene som snarvei. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeganger og fra balkonger er forbudt. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser og antenner må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Balkonger må heller ikke brukes for oppbevaring av skrot og lignende.

Inngangsdørene til oppgangene, samt dører til loft og kjellerganger skal alltid være låst. Entredører holdes lukket. Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren rene.

La aldri småbarn være alene på loftet eller i kjeller, og bruk aldri levende lys i kjeller eller loftsboder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig på loft eller i kjeller, og slukk etter bruken.

Taklukene skal være lukket når det regner eller snør. For øvrig må taklukene ikke ha så store åpninger at duer og fugler kan komme inn og bygge reir på loftene.

### **Regler om ro i leilighetene:**

Når man bor i blokk så vet man at det er forholdsvis lytt. Dette **må** beboerne ta hensyn til.

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er derfor ikke tillatt mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

Se til at barna ikke leker og støyer i trappeoppgangene, og at entredører, loftsdører og kjellerdører lukkes igjen uten støy.

**Når det gjelder dyrehold er dette tillatt under visse forutsetninger. Disse framgår av tillegg til Husorden av 29.11.2000.**

#### **Vaskerier og tørkeplasser:**

Vaskeriet kan brukes i det tidsrom som man har reservert virkedager mandag - fredag mellom kl. 07.00 og kl. 21.00, (tørketrommel til kl. 22.00) samt lørdager inntil kl. 17.00. For bruken av vaskeriet vises til reglene som er slått opp i vaskeriet.

Retten til bruk av tørkeplassen følger vasketurene. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy, og til lufting av tøy og sengeklær.

**Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.**

#### **Teppestativene:**

Matter, tepper og tøy kan luftes og bankes virkedager mellom kl. 08.00 og kl. 21.00. Det er **ikke** tillatt å banke matter og tepper m.v. dersom det henger tøy til tørk i tørkebåsene.

#### **Biler og motorsykler:**

Parkering av biler og motorsykler, samt vask og reparasjon av disse, er forbudt på selskapets område.

Det er ikke tillatt for motorsykler å kjøre gjennom selskapets gårdsplasser til og fra parkeringsplassen. Inn- og utkjøring må skje fra Sofienberggt.

#### **Søppel, avfall og papir:**

Avfall og søppel, samt papir, skal plasseres i sine respektive beholdere. Hold god orden i søppelrommene.

**Meldinger, oppslag eller skriv fra forretningsfører eller selskapets styre til beboere, gjelder på samme vis som husordens bestemmelser.**

Oslo, 29. november 2000

Gjenpart : OBOS Eiendomsforvaltning A/S, Oslo  
" : Statsbygg Øst,Pb 8141 DEP, Oslo.

**Rundskriv fra styret til samtlige beboere i A/S Helgesensgt.79.**

### **Informasjon vedrørende dyreholdsbestemmelsen i ny lov av 1. juli 2000.**

Blant bestemmelsene i den nye husleieloven framgår det av dyreholdsparagrafen, § 5-2, annet ledd, at dyrehold tillates under visse forutsetninger.

**Lovens utgangspunkt opprettholder som hovedregel adgangen til vedtekstfestet forbud mot dyrehold.** Forbudet kan imidlertid settes tilside dersom :

- a) Gode grunner taler for det
- b) Dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen

**Begge forutsetningene må være oppfylt samtidig for at unntaksbestemmelsen skal kunne påberopes av søkeren.** Lovbestemmelsen er av svært skjønsmessig karakter som gir tilhørende få tolkningselementer i vanskelige grensetilfelle.

I lovforarbeidene er førerhund for blinde nevnt som eksempel på "gode grunner" for søknad om hundehold. Likeledes forutsetter styret at det samme gjelder politiets tjenestehunder, samt tollvesenets narkohunder.

Men det fremholdes også at bestemmelsen må rekke lenger. Styret må derfor foreta en helhetlig av vurdering av sosiale og velferdsmessige hensyn. Funksjonshemming eller ensomhet kan således tenkes å tilfredsstille lovens krav.

Videre må styret i tillegg vurdere lovens bestemmelser om ulempe. Dersom styret konstanterer at ulempe foreligger, vil den enkelte bruker ikke kunne få medhold i søknaden om dyrehold, uansett hvor gode grunner som måtte anføres. Det antas at fysisk ubehag som f.eks allergi, engstelse for hunder o.l. vil oppfylle ulempekravet. At berørte naboer generelt ikke liker dyr, er neppe relevant avslagsgrunn.

For å lette styrets arbeid i slike saker, har OBOS tatt initiativet til utarbeidelse av en standardisert søknadsprosedyre. Formularene følger vedlagt, og skal benyttes ved fremtidige søknader om dyrehold.

På neste side har styret innarbeidet de nye reglene vedrørende dyrehold i Husordensreglene av 3. mai 1999.

Tillegg til Husordensreglene av 3.mai 1999

### **Det er ikke tillatt å holde dyr.**

Dette gjelder likevel ikke dersom **gode grunner** taler for dyreholdet og at det **ikke er til ulempe** for de øvrige brukerne av eiendommen.

Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til beboerne i samme oppgang hvor disse innen en fastsatt frist bes om å komme med eventuelle innvendinger.

Søker må i henvendelsen til beboerne informere om bl.a. hunderase og andre relevante forhold. Videre må det presiseres at eventuelle innvendinger skriftlig skal leveres av vedkommende leieboer direkte til styrets formann.

#### **Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:**

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor selskapets område.
2. Eier av dyret må staks fjerne ekskrementer som den måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som den måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter og grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyre fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Nedennevnte 5 saksformularer er i sin helhet fordelt til selskapets 72 aksjonærer med boret.

- \* Informasjon vedrørende dyreholdsbestemmelsen i ny lov om husleieavtaler.
- \* Nye regler om dyrehold fra 1.juli 2000.( Tillegg til Husordensreglene av 3. mai 1999.
- \* Søknad om dyrehold.
- \* Forespørsel til beboere i samme oppgang i forbindelse med søknad om dyrehold.
- \* Styrets tillatelse/avslag.

**Styret**

## Søknad om dyrehold

### Søknad

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde ..... Begrunnelse er: .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### Erklæring

1. Jeg har i brev av ..... varslet naboene i leilighet nr. .... om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen ..... Kopi av varslene ligger vedlagt.
2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling

med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../ ..... Medeiers underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

....., den ...../..... Styrets leder: .....

Oslo, den

Navn .....  
Bolignr. ....  
Adresse: .....  
.....

**Forespørsel til beboere/ andelseiere i forbindelse med søknad om dyrehold**

Jeg har planer om å søke styret om adgang til å holde .....

Begrunnelsen for ønsket om å anskaffe en ..... er  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

En forutsetning for tillatelse er at dyreholdet ikke vil være til ulempe for noen av de øvrige beboerne. For ulempest vurderingen kan følgende opplysninger om dyret/dyreholdet være av betydning:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Eventuelle innvendinger mot det omhandlede dyreholdet bes sendt styret innen .....

Med vennlig hilsen

Navn: .....  
Bolignr. ....  
Adresse .....  
.....