

# ORDENSREGLER ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettslaver orden, ro og hygge i hjemmet. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017

Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2021

Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2023

Endret på ordinær generalforsamling 06.05.2024

## 1. RO

- (1) Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager og kl. 23.00 til kl. 10.00 i helger og helligdager. Dette gjelder også på balkonger og terrasser. Radio, TV og musikkinnlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter kl. 22.00.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt. Musikkundervisning tillates bare etter samtykke fra borettslaget. Slikt samtykke vil normalt kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier i leilighet over, under og ved siden av skriftlig har erklært at man ikke har noen innvendinger mot denne type virksomhet".

- (2) Etter kl. 22.00 skal det normalt ikke finne sted støyende egen- eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.

Kjøring på stikkveier etter kl. 22.00 er IKKE tillatt.

- (3) I oppganger/fellesganger skal det være ro hele døgnet

Vi ber alle å vise hensyn ved å unngå å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppganger/fellesganger hvis du/dere kommer hjem sent på natten, eller går tidlig før andre normalt har stått opp. Vær hensynsfull.

Ganger, trapper nødutganger, kjellere og andre fellesrom skal ikke være lekeplass for barn.

- (4) Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking, samt gressklipping med mer.) på helligdager, inkludert søndager. Slike arbeider kan kun utføres fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og fra kl. 10.00 til kl. 18.00 i helger, jul-, nyttårs- og pinseften til kl. 15.00. Støyende vedlikehold må begrenses til maksimalt to påfølgende helger. Ved planlagt vedlikehold i blokkleiligheter må beboere i egen oppgang og nabooppgangene varsles"

## **2. LÅSING AV YTTERDØR**

- (1) Ytterdørene i blokkene skal være låst hele døgnet.

Kjellerrom og fellesrom skal være låst hele døgnet.

Alle er ansvarlig for å sørge for at dørene er låst.

## **3. RENHOLD AV FELLESAREAL OG EGEN KJELLERBOD**

- (1) For blokkbebyggelsen forvalter borettslaget avtale med renholdsfirma om renhold av fellesareal i oppgangene. Andelseier (kun andelseier i blokk) betaler kostpris for tjenesten med månedlig påslag i felleskostnadene. Ordningen gjelder alle oppganger.

Dette ansvaret skal utføres til den tid som fremkommer av vaskelisten for hver oppgang.

- (2) Andelseier skal holde egen kjellerbod ryddig og rengjort.

Andelseier må videre sørge for at boden luftes godt når det er egnet temperatur for dette.

- (3) Andelseierne i den enkelte oppgang må i fellesskap rydde og for øvrig holde fellesarealet i oppgangen i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

- (4) Andelseierne i den enkelte oppgang må holde inngangspartiet ryddet for snø.

## **4. BRUK AV OPPGANGER, FELLESAREAL OG BODER (OPPBEVARING)**

- (1) Det må ikke settes møbler, utstyr eller annet verken midlertidig eller permanent i trappeoppganger og fellesganger. Kun sykler og barnevogner kan oppbevares i inngangspartiene. Sykler og barnevogner må oppbevares slik at de ikke hindrer utrykningspersonell, blokkerer fluktveier eller beboernes bruk av eller adkomst til fellesareal."

- (2) Mopeder og motorsykler må ikke settes i kjeller eller boder.

- (3) Bruk av levende (bart) lys er ikke tillatt.

- (4) Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan eller andre ildsfarlige stoffer i kjellerbod.

## **5 . REKKEHUS – SNØRYDDING**

- (1) I rekkehusbebyggelsen har andelseier ansvaret for snømåking, strøing og tilgang til inngangspartiet.
- (2) Det andelseiers ansvar å holde området rundt inngangsparti ryddig.

## **6. BRUK AV TØRKESTATIV OG TØRKEPLASS**

- (1) Tørkeplasser skal kun benyttes til tørking og lufting av tøy.
- (2) Slike arbeider kan kun utføres fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og fra kl. 10.00 til kl. 18.00 på lørdager og søndager.

Tørkeplassene skal ikke benyttes helligdager, jule-, nyttårs-, påske- og pinseften, 1. og 17. mai.

## **7. LEKEPLASSER, GÅRDSPLASSENE – BALLSPILL/SYKLING M.V.**

- (1) Andelseierne har ansvar å behandle lekeplassene med lekeapparater og utstyr på en forsvarlig måte.  
Lekeapparater skal benyttes etter sitt formål.
- (2) Alle brukere skal påse at lekeplasser ikke forsøples. Sjøppel kastes i egne beholdere.
- (3) Dyr skal ikke luftes på lekeplasser.
- (4) Alle typer lek med ball er forbudt på gårdsplassene og rundt blokkene. Slik aktivitet må skje på trygge, egnede steder.
- (5) Sykling rundt blokkene eller i gårdsplassen skal skje med forsiktighet, slik at det ikke er til skade for andre.

## **8. KJØRING OG PARKERING**

- (1) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.
- (2) Kjøring på stikkveier er kun tillatt for nødvendig av- og pålasting i tidsrommet kl. 08.00 til kl. 22.00
- (3) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (4) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorsykel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem – 5 – meter.

- (5) Det er ikke tillatt å oppta parkeringsplass for plassering av campingbil/-vogn, tilhenger eller lignende eller uregistrerte kjøretøy.
- (6) Parkering utenfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass, på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.
- (7) All parkering skal for øvrig foregå i overensstemmelse med det regelverk som er fastsatt i borettslagets parkeringsbestemmelser. Disse parkeringsbestemmelser er å anse som en integrert del av borettslagets ordensregler.
- (8) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her og i borettslagets parkeringsbestemmelser.

## **9. DYREHOLD**

- (1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets vedtekter.
- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som huskatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

- (3) Dyr skal ikke luftes, hensettes eller på annet, lignende vis ha opphold i garasjer, oppganger og på lekeplasser.

## **10. KILDESORTERING/SØPPEL**

- (1) Alle husholdningers matavfall, restavfall, papp og papir, glass og metall skal legges riktig i merkede beholdere på søppelpunktene. Brukt matolje leveres i egnet beholder ved vaktmestergarasjen. Andelseiere må selv sørge for at annet avfall, som møbler og lignende blir brakt til kommunens gjenbruksstasjon.
- (2) Det skal ikke hensettes søppel, avfall eller kassable gjenstander utenfor, eller ved siden av søppelcontainerne/-beholdere.

## **11. RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY**

- (1) Risting av klær, tepper, ryer, sengetøy m.m. ut av vindu eller balkong er forbudt.
- (2) Lufting av tøy ut av vindu/balkong er ikke tillatt.
- (3) Tørking/lufting av tøy på balkong tillates bare når det henges lavt og ikke er iøynefallende.

Slik tørking/lufting er kun tillatt i samme tidsrom som tilsvarende aktiviteter på tørkeplassene.

## **12. BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG**

- (1) Det er viktig at samtlige ventiler står åpne for ikke å skape undertrykk i leiligheten som igjen kan føre til røyk fra pipe. Ventilene må ikke tilstoppes eller på annen måte hindre lufting.
- (2) For å unngå støy (hyling) av defekte pakninger, må disse byttes snarest.
- (3) Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i vannklosettet (WC). Alt annet; q-tips, sanitetsbind, tørkepapir, lekesaker, etc. er uvedkommende og kan føre til blokkering i rørene. Fett og lignende må ikke tømmes i vask og sluk. Stoppekranen for toalettet må reguleres ned slik at sus i rørende unngås.
- (4) Det er ikke tillatt med blomsterkasser utenfor verandaene på blokkene, dette pga. faren for at de kan falle ned.

## **13. MATING AV DYR M.V.**

- (1) Det er ikke tillatt og mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på borettslagets eiendom.
- (2) Det er ikke tillatt å kaste gjenstander, søppel, mat, sigarettneiper eller annet ut fra balkong.

## **14. BEPLANTNING OG VEDLIKEHOLD AV UTEAREAL/SÆRAREAL**

- (1) Særareal må ikke beplantes på en måte som kan være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for borettslagets eller andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk eller vedlikehold av eiendommen.
- (2) All beplantning må ha en størrelse og settes opp på slik måte at den virker minst mulig estetisk skjemmende.
- (3) All beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte.

Beplantning må beskjæres og holdes nede slik at denne verken medfører reduksjon av utsikt eller medfører/gir unødvendig skygge for nabo (er).

- (4) Plener må klippes og vedlikeholdes på forsvarlig måte.

## **15. LYSSKJERMING**

- (1) Generalforsamlingen har gitt andelseierne adgang til å sette opp markiser og utvendige persienner på følgende vilkår:
  - (i) Lysskjermingen skal være ensartet på den enkelte blokk og rekke.
  - (ii) Andelseierne i den enkelte blokk og rekke har selv fastsatt farge på markise.  
Nærmere opplysninger om farge fås ved henvendelse til beboerrepresentanten.
  - (iii) Styret har fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer.

## **16. BRUK AV ILD**

Det er ikke tillatt å gjøre opp ild (tenne bål), hverken på barmark eller i bålpanne.

## **17. HENVENDELSER MV**

- (1) Alle klager fremsettes skriftlig og stiles til styret.
- (2) Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordensbestemmelser.

# **PARKERINGSBESTEMMELSER ØDEGÅRDEN BORETTSLAG**

Endret på ordinær generalforsamling 07.05.2019

Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2021

## **1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser**

(1) Ødegården borettslag har i dag 353 parkeringsplasser til fordeling blant sine 441 leiligheter. Av disse plasser leies 36 som har strømkontakt for motorvarmer (ikke el-billading) ut til beboere. Øvrige 317 plasser kan benyttes av borettslagets beboere for parkering av husstandenes personbiler samt gjesteparkering.

For å benytte disse plassene må alle beboere ha et parkeringsbevis (klistremerke) synlig i bilens frontrute. Alle besøkende må plassere et gjestekort i bilen etter 10 min. Dette får du utlevert hos Driftstjenesten.

## **2. Generell regulering av parkering**

- (1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødvendig forstyrret.
- (2) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandens personbiler, må en andelseier:
  - a) Som leier garasje eller parkeringsplass av borettslaget benytte denne til parkering
  - b) Ikke oppta parkeringsplasser for plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet som opptar plassen.

## **3. Alminnelige parkeringsbestemmelser**

- (1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (2) Parkering utenfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.
- (3) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykel, personbil eller varebil.
- (4) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i borettslagets husordensregler.
- (5) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler:
  - a) Som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets ordensregler.
  - b) Som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeide.
  - c) Som er plassert på plass som borettslaget leier ut til en andelseier.

- (6) Borettslaget har egen avtale med parkeringsselskap som forestår slik borttauing. Klager på ilagt kontrollavgift eller borttauing sendes til parkeringsselskapet.
- (7) Lading av el-bil eller ladbar hybrid bil kan kun foregå på oppmerkede ladeplasser for el-bil eller ladbar hybridbil. Det er kun el-biler eller ladbar hybridbil som står til lading som kan benytte disse plassene, uavhengig av tidspunkt på døgnet. Gjentatt lading av kjøretøy i garasjen kan medføre oppsigelse av garasje plass.

#### **4. Tildeling**

- (1) Garasjer og parkeringsplasser med strømuttak disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets medlemmer. Styret kan delegere denne myndighet.
- (2) Borettslagets vaktmester fører listen over de andelseiere som ønsker å leie garasje eller parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg direkte til vaktmesteren.

Når en garasje eller parkeringsplass blir ledig vil tildeling finne sted til ny andelseier etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring).

#### **5. Villkår ved leie av garasje og parkeringsplass**

##### **5.1. Avtale og depositum**

- (1) En andelseier som blir tildelt en garasje eller parkeringsplass må inngå leieavtale, betale et depositum, og en engangsavgift (gebyr) til forretningsfører før plassen kan tas i bruk.

#### **6. Parkering- og lading av ladbart kjøretøy**

- (1) Borettslaget har ladeplasser for ladbare kjøretøy som alle andelseiere eller besøkende kan benytte for el-kjøretøy eller ladbar hybrid .

(2) Borettslaget har avtale med driftselskap for ladepunkter som fakturerer brukere direkte for strømforbruk ved lading. For å få tilgang til lading må andelseierne ta kontakt med Driftstjenesten i borettslaget og inngå individuell avtale.

(3) Ladeplassene kan utelukkende brukes til lading, ikke til parkering. Det forutsetter at kjøretøy står på ladeplassen med ladekabel tilkoblet til kjøretøyet. Brukerne skal flytte kjøretøy til vanlig parkeringsplass når bilen er fulladet.

(4) Maksimal tillat ladetid er 16 timer for el-kjøretøy og 6 timer for ladbar hybrid. Ved overskridelse av maksimal ladetid vil det bli ilagt parkeringsavgift som er varslet på skilt ved ladeplassene.

Ikke-ladbare kjøretøy eller ladbare kjøretøy uten tilkoblet ladekabel vil få parkeringsbot.

## **7. Forholdet til vedtekter og ordensregler**

- (1) Disse parkeringsbestemmelser skal anses som en del af borettslagets ordensbestemmelser.