

ORDENSREGLER ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

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

Endret på ordinært generalforsamling 09.05.2017

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.

Radio, TV og musikkanlegg 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 mm.) på helligdager. 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 pinseaften til kl.15.00.

Støyende vedlikehold må begrenses til 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) I blokkbebyggelse har andelseier ansvaret for å vaske sin etasjes platå samt en etasje ned. I tillegg vaskes inngangspartiet etter vaskeliste og instruks som presentert på oppslagstavle i oppgang.

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, ansvaret følger vaskeliste.

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

- (1) Trappeoppganger og fellesganger skal ikke være lagerplass for sykler, barnevogner, sko, leker m.m.

Sykler og barnevogner må ikke hindre utrykningspersonell, 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 OG SØPPELSTATIV/SØPPELBODER

- (1) I rekkehusbebyggelsen har andelseier ansvaret for snømåking, strøing og tilgang til inngangspartiet.

- (2) Alle andelseiere har ansvar for å sørge for at husholdningsavfall kastes i søppelkasser, enten utenfor sitt rekkehus eller i søppelhus. Det er andelseiers ansvar å holde området rundt ryddig og fritt for søppel.

6. BRUK AV TØRKESTATIV OG TØRKEPLASS

- (1) Tørkeklasser 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.

Tørkeklassene skal ikke benyttes helligdager, jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften, 1. og 17. mai.

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

- (1) Andelseierne har ansvar å behandle lekeklassene 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 motorsykkkel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem – 5 – meter.

Det er ikke tillatt å oppta parkeringsplass for plassering av campingbil/-vogn, tilhenger eller lignende eller uregistrerte kjøretøy.

- (5) Parkering utenfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass, på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.
- (6) All parkering skal for øvrig foregå i overensstemmelse med det regelverk som er fastsatt i borettslagets parkeringsbestemmelser. Disse parkeringsbestemmelser er å anse som en del av borettslagets ordensregler.

- (7) 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) Matavfall og lignende (søppel) pakkes godt inn og legges i container i søppelhuset.
- (2) Papir, papp, glass og metallbokser skal legges i dertil egnede containere ved garasjeanlegget.
- (3) Andelseier må selv sørge for at annet avfall, så som møbler og lignende blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

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 (hying) av defekte pakninger, må disse byttes snarest.

- (3) Toalettpapir må kun benyttes og uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter. 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. 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

1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser

- (1) Ødegården borettslag har i dag 353 parkeringsplasser til fordeling blant sine 441 leiligheter.

Av disse plasser leies 60 ut til beboere.

Øvrige 293 plasser kan benyttes av lagets beboere for parkering av husstandens personbiler, samt gjesteparkering.

- (2) I tillegg har borettslaget 180 garasjer som leies ut til lagets andelseiere.

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. Almennelige 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 motorsykkel, 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 borttauingsfirma som forestår slik borttauing.
- (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. Vilkår 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. Forholdet til vedtekter og ordensregler

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