

# Jessenløkken Boligsameie

Org nr 983 698 204

## Ordensregler

Disse ordensregler er fastsatt av årsmøtet i overensstemmelse med vedtektenes punkt 4.

**Sist endret 29.11.2018**

### §1. Hensyn

- a. Seksjonseiere og brukere av en bruksenhet skal vise hensyn til andre seksjonseiere og brukere i sameiet.
- b. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre brukere eller sameiet.
- c. I tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det være alminnelig ro, og det er ikke tillatt med aktiviteter som støyer eller er til sjenanse for andre.
- d. Musikk- og sangundervisning tillates bare når styret har gitt skriftlig samtykke.
- e. Røyking skal skje slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- f. Lufting gjennom dør eller vindu mot innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

### §2. Sikkerhet

- a. Røyking og bruk av åpen ild i de innvendige fellesarealene er strengt forbudt.
- b. Alle seksjoner skal være utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Utstyret skal kontrolleres i henhold til bestemmelsene gitt av fabrikanten eller myndighetene. Seksjonseier har ansvaret for at denne kontroll skjer – også i seksjoner som utleies.
- c. Elektriske anlegg skal holdes ved like og benyttes etter forskriftene slik at brann ikke oppstår.
- d. Vannrør, sluk og avløp skal holdes ved like slik at det ikke skjer skade på bygningene.

### §3. De enkelte seksjoner

- a. **Bygningsmessige forandringer** Forandringer som krever godkjenning av offentlig myndighet skal kun gjennomføres etter at godkjent søknad foreligger. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke hvilke forandringer som krever offentlig godkjenning.
- b. Følgende endringer i bruksenheten er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige forhåndssamtykke eller etter vedtak i sameiermøtet der dette følger av lov eller vedtekter.
  - i. endringer i fasader eller tiltak som påvirker fellesarealer
  - ii. forandringer i eller ombygging av bærende konstruksjoner
  - iii. endringer i tilslutning av ovner eller peiser til sameiets røykløp
  - iv. forandringer i eller ombygging av sameiets rørsystem/infrastruktur
  - v. rehabilitering av bad og kjøkken der dette påvirker felles installasjoner, felles røropplegg, bytte av sluk mv.
- c. **Installasjoner/VVS** Detaljerte regler for installasjoner finnes på hjemmesidene, men i hovedsak gjelder:
  - I. rør med vann og avløp skal holdes frostfritt til enhver tid,
  - II. tilkopling av maskiner til varmtvannledningen er ikke tillatt,

- III. etablering av gulvvarme skal ikke skje ved tilkopleing til varmtvannsledningen,
- IV. elektriske vifter av enhver art skal ikke koples til luftkanalene,

#### §4. Bruk av fellesareal

##### a. Fellesareal inne

- I. **merking av ringeklokker og postkasser** Callinganlegg skal være merket med navneskilt. Det skal brukes skilttype som er foreskrevet av styret. Postkasser skal være merket med navn på beboerne. Det skal brukes skilttype som er foreskrevet av styret.
- II. **nøkler** Nøkler til adgang til fellesareal skal oppbevares forsvarlig
- III. **vinduer** Den som åpner vinduer i fellesarealer, må selv sørge for at de blir lukket slik at det ikke skjer skader.
- IV. **dører** Dører inn til fellesarealer skal alltid holdes lukket og låst,
- V. **dør til egen seksjon** Hoveddøren til seksjonen skal være merket med navn. Dør og håndtak kan kun endres, skiftes eller males etter avtale med styret, Bakdøren til seksjonen skal være merket med navn. Dør og håndtak kan kun endres, skiftes eller males etter avtale med styret,
- VI. **tørkerom** Tørkerom på loft skal benyttes slik at det ikke er til ulempe for andre. Det må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander,
- VII. **vaskeri** Det finnes vaskeri i kvartal 1.
- VIII. **andre fellesrom** Det er ikke lov å privatisere fellesrom eller å benytte dem til oppbevaring av private gjenstander uten etter avtale med styret,
- IX. **private gjenstander i fellesareal** Trapper skal holdes fri for private gjenstander av enhver art. Bruk bodene eller seksjonen til oppbevaring av private gjenstander. Eksempelvis skal ikke sko, søppelposer, ski, kjelker, ved og akebrett henstilles i trapper eller fellesrom. Unntak fra denne regelen vil bli skiltet på stedet. Det er tillatt å ha dørmatte foran inngangsdørene til seksjonen.
- X. **barnevogner** Styret kan bestemme at barnevogner kan stilles i oppganger hvor det ikke er til hinder for evakuering ved brann eller adkomst til postkasser mm. Slik tillatelse vil bli gitt ved skilting på stedet,
- XI. **navneskilt** Seksjonen skal være merket med navn på eier eller leietaker. Navneskilt skal finnes på hoveddør og dør mot baktrapp.

##### b. fellesarealer ute Bruken av fellesområder skal skje slik at andre ikke sjeneres, og det skal ryddes etter bruk!

- i. **grøntområder** Grøntområdene er til felles bruk for sameiets beboere. Det er ikke lov å "privatisere" deler av grøntområdene ved oppstilling av private gjenstander. Styret kan gi tillatelse til midlertidig oppstilling av private gjenstander uten at dette gir anledning til enerett på bruk eller noen form for hevd. Sameiets hagemøbler og lekeapparater skal bare benyttes etter sitt formål. Bruk av engangsgriller er ikke tillatt, og bruk av andre griller er bare tillatt når det ikke er til sjenanse for beboerne,
- ii. **foring** Det er bare tillatt å fôre fugler når det skjer på en slik måte at for ikke tiltrekker rotter og andre skadedyr. Utleggelse av enhver form for fôr på jorden tiltrekker rotter og er derfor forbudt.
- iii. **tørkeplasser** Tørkeplassene skal kun benyttes til sitt formål, og det skal ikke tørkes tøy på søndager og helligdager. Teppesbanking skal bare skje på tørkestativer og bare slik at tøy opphengt til tørk ikke blir tilsmusset,
- iv. **lekeområder** Bare barn skal benytte lekeområder og under tilsyn av en voksen. Feil på lekeapparater skal meldes til styret med en gang det konstateres,

- v. **sykkelboder** I sykkelbodene skal det bare oppbevares sykler, sykkeltilhengere, barne- og sportsvogner som er i bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare motoriserte kjøretøyer i sykkelbodene. Styret gjennomfører rydding i sykkelbodene med jevne mellomrom slik at disse ikke blir fylt med sykler og annet som ikke er i bruk eller som er forlatt. Styret fastsetter reglene for sykkelrydding, men beboerne skal motta skriftlig varsel i god tid, minst 1 måned før en sykkelrydding gjennomføres,
  - vi. **søppelboder** Bruk søppelbodene på en hensynsfull måte. Kast søppel i rett beholder og brett pappkartonger før de legges i beholderen. Søppelbodene skal ikke brukes til kasting av innbo, byggeavfall og annet som ikke er husholdningsavfall. Sameiet gir mulighet for å kaste annet enn husholdningsavfall da det oppstilles container i hvert kvartal når dugnad arrangeres,
  - vii. **bruk og parkering av motorkjøretøy** Bruk av motorkjøretøy på fellesarealene bør unngås. Bare kjøring til og fra særskilte parkeringsplasser eller for å foreta av- og pålessing eller bringe spedbarn, bevegelseshemmede og syke frem til og fra inngangen er tillatt. Parkering av motorkjøretøy kan bare skje på reserverte parkeringsplasser. Styret har myndighet til å få ulovlig parkerte motorkjøretøy fjernet – uten varsel – for regning til motorkjøretøyets eier
  - viii. **garasjer og p-plasser** Det gjelder særlige bestemmelser for tildeling av garasjer og p-plasser.
- c. **Vedlikehold, oppussing og opprusting av bruksenhet** Arbeider med vedlikehold, opprusting og oppussing av bruksenhet skal gjennomføres så hurtig som mulig og uten unødvendige eller urimelige skader for andre sameiere eller brukere av sameiet. Dersom slikt arbeid i vesentlig grad vil påvirke andre sameiere eller sameiet, skal disse varsles før arbeidet igangsettes. Styret har myndighet til å fastsette hvordan fellesarealene kan benyttes. Styret har videre myndighet til å kunne fjerne unødvendige og urimelig plasserte gjenstander som for eksempel containere, søppelsekker og ulovlig parkerte motorkjøretøyer – for sameiers regning.

#### §5. Uoverensstemmelser mellom naboer

- a. Uoverensstemmelser mellom naboer bør søkes løst mellom partene.
- b. Kontakt styret hvis det ikke lykkes å bli forlikt.

#### §6. Publisering av ordensreglene – særskilt ansvar ved utleie

- a. Ordensreglene sendes til alle sameiere og publiseres på sameiets nettsider umiddelbart etter de er vedtatt.
- b. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon skal sørge for at ordensreglene straks blir distribuert til alle leietakere i seksjonen.

**Se for øvrig sameiets nettsider eller kontakt styret for mer informasjon.**

## Velkommen som ny sameier!

Vi vil gjerne ønske deg velkommen til oss i Jessenløkken boligsameie!

Vi vil også gi deg litt informasjon som kan være nyttig for deg som ny eier.

### Våre nettsider

Aller først vil vi henvise til våre nettsider:

Jessenlokken.no

hvor vi legger ut nyheter og mye nyttig informasjon. For innlogging bruker du ditt kundenummer som du finner på fakturaen for fellesutgiftene fra OBOS.

### Hva sameiet består av

Vårt sameie består av fire kvartaler med til sammen 212 seksjoner. Adressene er:

Kirkeveien 81 – 87, 93 - 95

Jacob Aalls Gate 48 – 54, 58 - 62

Schwachs Gate 1 - 4

Suhms Gate 7 - 11

Jonas Reins Gate 2 - 6

Hertzbergs Gate 6 - 8

Fagerborggata 26 - 34

For søk i offentlige registre kan det også være nyttig å vite gårds- og bruksnummer:

Gårdsnummer: 216 og bruksnummer: 21

### Viktige dokumenter

Våre vedtekter og våre ordensregler ligger på våre nettsider:

<https://web5.herborvi.no/5303/sok?query=vedtekter>

### Utleieleilighet

Vi har en utleieleilighet i Jacob Aalls gate 60 som kan reserveres når man får besøk av familie og venner. Se nærmere informasjon på nettsidene.

### Parkering

I kvartal 1 og kvartal 3 er det parkeringsplasser som prioriteres etter ansiennitet. Vi har også noen garasjer som alle sameiere kan søke på og som også tildeles etter ansiennitet.

## **Oppussing/modernisering**

Ta kontakt med styret om du tenker på oppussing/modernisering av leiligheten.

## **Peis/ovn/pipeløp**

I alle leiligheter er det flere pipeløp, og de fleste leiligheter har peis/ovn installert. Det er imidlertid ikke sikkert at pipeløpet er godkjent for bruk. Ta kontakt med styret hvis du ønsker å ta i bruk peis eller ovn.

## **Styret**

Styret kan nås på epost til

[styret@jessenlokken.no](mailto:styret@jessenlokken.no)

Vi tar gjerne imot innspill og setter pris på engasjement og hjelp i styrearbeidet.

Vi håper du/dere vil trives her på Jessenløkken!

Hilsen

Bjørn Hol

Styreleder (Jacob Aalls gate 50)

Tel.: 917 913 90

Styret består for øvrig av:

Nestleder	Bojan Djordjevic	Jacob Aalls gate 52	Tel:	975 07 620
Styremedlem	Bente Faafeng Moe	Jonas Reins gate 6		482 15 969
Styremedlem	Leif Dons	Jona Reins gate 6		907 48 916
Styremedlem	Morten Knutzen	Jonas Reins gate 6		975 59 476
Varamedlem	Hanne Dyran	Jonas Reins gate 4		415 62 106
Varamedlem	Jan Petter Nagel	Kirkeveien 85		920 95 997



## **Fyringsforbud på samtlige skorsteiner som ikke er godkjent av OBRE**

Styret har gjennomført en tilstandsanalyse på samtlige pipeløp i Jessenløkken Boligsameie.

Rapporten avdekker mange krater, dårlige fuger og svake røykrørgjennomføringer.

Skorsteinene må settes i forskriftsmessig stand før videre bruk, og Oslo kommune Brann- og redningsetaten ilegger fullstendig fyringsforbud inntil skorsteinene er satt i forskriftsmessig stand.

Fyringsforbudet må tas særs alvorlig. Skulle brann oppstå som følge av bruk av ildsteder før skorsteinene er utbedret vil følgene for sameiet og den som forårsaker brannen kunne bli svært alvorlige. Dette selv om personskader ikke skulle oppstå.

Styret vil skriftlig irettesette enhver som bryter forbudet. Man vil gjennomgående se etter røyk fra pipene. Gjentatte brudd vil medføre krav om tvangsfravikelse av seksjon, og ethvert økonomisk tap som måtte bli påført boligsameiet som følge av brudd på forbudet vil bli belastet den som forårsaker tapet. Dette vil kunne utgjøre millionbeløp skulle en brann oppstå.

Fjernvarme er sameiets primære oppvarmingskilde. Ildsteder er dermed ingen nødvendighet for sameiet. Imidlertid er det et gode som mange setter pris på.

Det har de senere år blitt rehabilitert piper på initiativ fra seksjonseiere. Dette skal godkjennes av styret, og selvsagt utføres etter forskriftene som gjelder. Når ferdigattest er mottatt, kan pipeløpet tas i bruk.

Se nettsiden ([jessenlokken.no](http://jessenlokken.no)) og kontakt styret for mer informasjon om dette.

Oktober 2017

Styret Jessenløkken Boligsameie