

## Ordensreglement for Kolozeum Eiendom AS

### **INNLEDNING:**

Hver enkelt leietaker er ansvarlig for at leiligheten brukes slik at andre ikke sjeneres. Det er viktig at det skapes et godt bomiljø med trygge og gode forhold både for voksne og barn.

Hver leietaker er ansvarlig for at vedtatte ordensregler blir fulgt. Brudd mot bestemmelsene kan, etter at nødvendig varsel er gitt, betraktes som mislighold av leiekontrakten.

Disse regler er fastsatt i henhold til husleielovens § 22, og supplerer bestemmelsene i husleieloven.

Reglene fastsettes som en del av husleiekontrakten.

### **2. ORDEN:**

#### 2.0 GENERELT:

Hver enkelt leietaker plikter å sørge for god orden i egen leilighet, i felles oppgang og i utearealet rundt leiligheten.

#### 2.1 SØPPEL OG AVFALL:

Alt avfall skal pakkes inn etter kildesorterings reglene som er kommet fra Finnmark Miljøtjeneste A/S

Ved utflytting skal ubrukte søppelsekker ikke fjernes fra leiligheten.

#### 2.2 UTEAREALER:

Leietakeren er ansvarlig for at utearealene rundt leiligheten holdes ryddige og ordentlige. Det forutsettes at hver og en leietaker foretar en hoved opprydding etter at snøen er borte om våren.

For fellesarealene er leietakerne kollektivt ansvarlige, og det forutsettes at disse også holdes i ordentlig stand.

Snømåking besørges av leietaker innenfor det naturlige området for huset. Dette omfatter også nødvendig oppstillingsplass for bil. Hensetting av biler på vegen er ikke tillatt. Det er viktig at inngangspartiet holdes fritt for snø, slik at ikke ytterdøra skades. Vær spesielt oppmerksom på å holde ytterdørkarmen fri for snø og is.

#### 2.3 RO:

Det skal alltid være ro i leiligheten fra kl 23:00 til kl 06:00. Også ellers om dagen skal en ta hensyn til sine naboer slik at ikke unødvendig støy forekommer. Spesielt gjelder dette i helgene eller under andre høytider. Det skal hentes inn tillatelse fra hver enkel nabo hvis leietakeren planlegger festlige tilstelninger som kan medføre støy eller mye trafikk.

### **3. OPPVARMING, VENTILASJON OG RENHOLD:**

#### **3.1 OPPVARMING:**

Temperaturen i leiligheten skal holdes slik at skade ikke kan oppstå. Dette er svært viktig i rom hvor det er vannrør eller andre innretninger som kan fryse. Leietaker er selv ansvarlig for slik oppvarming, og vil i de tilfeller hvor nødvendig varme ikke er satt på, holdes ansvarlig for frostskaider. Ved utflytting skal varme i leiligheten være satt på slik at vannrør ikke kan fryse.

#### **3.2 VENTILASJON:**

Rommene skal ha så god ventilasjon at det ikke oppstår fuktskader. Spesielt vinterstid er det viktig at soverom, bad, kjøkken o.l. har åpne ventiler. For å unngå at rommet kjøles for mye ned, må det settes på ekstra varme.

#### **3.3 RENHOLD:**

Leiligheten og tilhørende fellesrom skal holdes rene. Leietakere som har felles oppgang, eller andre fellesrom, skal sammen avtale faste rutiner for renhold av disse arealene. Vasking av fellesareal må minimum skje 1 gang i uken.

Leietakeren er forpliktet til å benytte utstyr som hindrer at sand o.l. trekkes inn i boligen, slik at unødig slitasje forhindres.

### **4. HUSDYR:**

Så fremt det er hentet særskilt skriftlig samtykke fra Kolozeum Eiendom AS så er det tillatt med tradisjonelle husdyr som hund, katt og andre små kjæledyr, såfremt disse ikke er til sjenanse for andre. Det forutsettes imidlertid at dyreholdet ikke skaper støy eller andre ubehageligheter for naboene. Når hunden er ute skal den være i bånd. Det vises i denne sammenhengen til de alminnelige bestemmelsene om båndtvang for hunder.

### **5. BRUK OG VEDLIKEHOLD:**

#### **5.1 BRUK AV LEILIGHETEN:**

Leiligheten skal brukes på en måte som ikke påfører bygget eller innredningen skader eller ekstra stor slitasje. Ved opphenging av bilder, lys eller annet utstyr, skal det brukes stifter, skruer eller plugger av så liten dimensjon som mulig. Ved innflytting bør en bruke de samme skruehull som forrige leietaker, såfremt dette er mulig. I de leilighetene hvor det finnes listverk til opphenging av bilder og lignende, skal denne brukes.

## 5.2 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDS- OG MELDEPLIKT:

Husleielovens § 19 fastsetter leietakerens vedlikeholdsplikt. Dette innebærer at leietakeren selv er ansvarlig for låser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, klosettskåler med sete, lokk og sisterne, varmtvannsbeholdere, badekar, komfyrer, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer.

Leietakeren er også ansvarlig for å foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås, sørge for renhold og feiing av ovn for fast eller flytende brensel.

Leietakeren plikter selv å foreta nødvendig utbedring av mangler så snart som mulig etter at feilen er oppdaget, slik at ikke ytterligere skader oppstår. Dette gjelder spesielt mangler på vanntilkoblinger e.l som kan gi skader på gulv eller veggkonstruksjon og på inventar.

Hvis leietakeren oppdager feil eller mangler som utleieren skal utbedre, plikter han/hun å gi beskjed om dette så snart som mulig, slik at ikke ytterligere skade oppstår.

## 5.3 BRANNVERNSTYR:

Samtlige leiligheter har røykvarsler. Leietakeren skal til enhver tid sørge for at denne er i funksjon. Batteriskift skal foretas ved behov.

Leiligheten har også slukkeutstyr som brannsløkningsapparat eller brannslange. Leietakeren plikter å sette seg inn i hvordan utstyret virker, og også sørge for kontroll og vedlikehold av dette.

**BRUDD PÅ REGLENE KAN FØRE TIL OPPSIGELSE AV LEIEKONTRAKTEN.**

Disse regler er fastsatt i styremøte den 02.05.2002

Undertegnede har lest og forstått ordensreglement for Koloseum Eiendom AS

Dato: \_\_\_\_\_

Signert: \_\_\_\_\_