

GENERELLE BESTEMMELSER VEDRØRENDE LEIEFORHOLDET PÅ FJELLHAUG SKOLER

Innflytting

Ved innflytting får du tildelt hybel med tilhørende hylle i bod når du ankommer resepsjonen. Innflytting kan finne sted alle hverdager primært mellom kl 0800-1530, sekundært 1530-2130. Dersom leieforholdet starter på en lørdag, søndag eller annen helligdag, jf Leiekontrakten § 1, er du forpliktet til å betale fra denne dagen, selv om innflytting først finner sted senere.

Purregebyr

Gebyr for ubetalt faktura er pr 01.01.08 kr 50.

Tildeling av bolig/ny kontrakt

Dersom du har kontrakt som utløper den 30.06 eller 31.12 i et år og du ønsker å fortsette leieforholdet, må ny søknad være innkommet til utleier innen 15.04, ev. 15.10 det semesteret leieavtalen utløper, jf Leiekontrakten § 3. Dersom du ikke ønsker å forlenge leieforholdet må dette meldes innen 30.04, ev. 31.10. Har du leiekontrakt som utløper på andre datoer enn ovennevnte, må du søke om forlengelse innen to måneder før kontrakten utløper.

Intern flytting

Du kan flytte til en annen hybel når du møtte ønske det, dersom det er ledige hybler. Send oss en skriftlig søknad på hvor du ønsker å flytte, så blir du prioritert ved tildeling. Husk likevel at du må betale husleie for begge hyblene i den perioden som eventuelt overlapper. Ved intern flytting må også kjøkken og hylle i bod byttes.

Fjellhaug studenthjem påberoper seg rett til å flytte leietaker mellom hybler dersom dette skulle være nødvendig av saklige grunner. Leietaker har i tilfelle rett til skriftlig begrunnelse og uforandret månedsleie dersom leietaker flyttes til en hybel av høyere standard.

Hva inngår i leien

Strøm, oppvarming og varmtvann, internett, vaskeri, vaktmestertjenester, trappevask, vaska av fellesareal minus korridor er inkludert i leien.

Reklamasjon i leieperioden

Ved eventuelle feil og mangler i hybelen, skriv en melding til vaktmester og lever den i resepsjonen, ev. send e-post til ebondevik@nlm.no. Det er også mulig å stille spørsmål til vaktmester på tlf 23 23 24 21, man – fr kl 0700-1500. Utenom åpningstiden er telefonen kun betjent for henvendelser som ikke kan vente.

Oppsigelse

Den generelle oppsigelsestiden for deg som leietaker er en – 1 – måned, gjeldende fra den 1. i måneden.

Frie rømningsveier

Av hensyn til din egen sikkerhet må alle rømningsveier være frie for hindringer til enhver tid i tilfelle brann. Oppbevaring av gjenstander i rømningsveiene er ikke tillatt. Gjenstander til hinder for fri rømning vil bli fjernet uten nærmere varsel og uten ansvar for utleier. For denne jobben vil leietager bli belastet med et gebyr på kr 200.

Brannutrykning

Dersom leietakers uaktsomme opptreden forårsaker brannutrykning, blir leietaker erstatningsansvarlig for utleiers utgifter i den forbindelse (3-5.000 kr).

Utflytting

Når du flytter ut er det viktig at dette skjer senest kl 1200 samme dag som leiekontrakten opphører, slik at vi rekker å klargjøre hybelen til neste leietaker ankommer. Ved mangelfull rydding og rengjøring ved utflytting er du ansvarlig for utleiers kostnader for renhold med kr 250 pr arbeidstime (pr 1.1.08). Det samme gjelder ved mangelfull rydding og rengjøring av fellesarealer i leieperioden, jf Husordensreglene § 3.

Du kan be om å få hybelen inspisert av internarbeider/leder før du leverer nøkkel. Fordelen med dette er at du da ev. får vite at du må vaske bedre visse steder, istedenfor at du får depositumet redusert.

Når du flytter ut må du opplyse oss om din nye bostedsadresse eller evt. annen kontaktadresse.

Gebyr ved tap av nøkkel/nøkkelbrikke

1. Ved tap av nøkkel til hybel påbeløper et gebyr på kr 500 for ny nøkkel.

2. Ved tap av nøkkelbrikke til ytterdør påbeløper et gebyr på kr 100.
3. Når du låser deg ute påbeløper et gebyr på kr 200 ved innlåsing. Dette er gratis i hverdagene mellom kl 0800-1500

Generelt om gebyrer

Gebyrene er beregnet på grunnlag av de kostnadene og ekstraarbeidet dette erfaringsvis påfører utleier.

Justert av internatleder og administrasjonsleder 13.02.09

HUSORDENSREGLER

Formål

Formålet med disse reglene er å bidra til

- a. at leietakerne tar nødvendige hensyn til hverandre, slik at ingen blir skadelidende pga andre leietakers opptreden.*
- b. At hyblene og det øvrige utstyret som leietakerne disponerer blir behandlet slik at det ikke tar unødig skade.*

Ordensregler for leietaker

- §1** Leieboer må selv holde hybelen rengjort og i orden. Ved utflytting må rommet vaskes i henhold til utdelt vaskeliste. Utflytting må skje senest kl 1200 samme dag som leiekontrakten opphører. Ved mangelfull rydding og rengjøring ved utflytting er leietaker ansvarlig for utleiers kostnader for renhold etter gjeldende satser. Det samme gjelder ved mangelfull rydding og rengjøring av fellesarealer i leieperioden, jf Husordensreglene § 3.
- §2** Det er ikke tillatt å lage mat på hyblene. Det er ikke anledning til å ha kjøleskap, fryser eller kokeplate/hybelkomfyr på rommet. Det er ikke tillatt å bruke spiker eller tegnestift i veggene: for opphenging skal det benyttes egne krokar som hegner på listene i taket. Det er heller ikke tillatt å holde husdyr på hyblene.
- §3** Kjøkkenet skal ryddes daglig. Oppvask skal ikke bli stående. Leieboer må selv sørge for å holde sitt kjøleskap rent og i orden. Sjøppel skal tømmes. Kjøkkentjenesten utføres etter tur etter en ordenspersonsliste. Ordenspersonen sørger for at det er rent og ryddig i fellesskapene. Han er også ansvarlig for at korridoren vaskes to ganger i uken. Tillitsvalgt (som det velges for hvert kjøkken) påser at kjøkkenet vaskes ned minst to ganger i året.
- §4** Det er ikke tillatt å nyte eller oppbevare alkoholholdige drikker eller narkotika i Studentheimen. Det er heller ikke tillatt for en leieboer å vise seg i ruset tilstand i Studentheimen eller på Studentheimens område.
- §5** Leieboerne plikter gjensidig å respektere hverandres arbeidsro. Etter kl 23:00, før helligdager kl 24:00, skal det herske ro så vel inne som ute på eiendommen. Blir en leieboer sjenert av uro, skal han melde fra til tillitsvalgte. Den enkelte leietaker er ansvarlig for sine besøkendes opptreden på hybelen, fellesareal og på eiendommen forøvrig.
- §6** Gjester kan ringe til rommene via porttelefonen. Leier er ansvarlig for hvem han/hun slipper inn på Studentheimen. Ytterdørene skal alltid være låst. Overnattingsgjester er velkomne i inntil 1 uke av gangen. Leietaker må selv være til stede under besøket. Forøvrig er det ikke tillatt å gi uvedkommende adgang til noen del av internatets areal. Studentheimens gjesterom kan benyttes til fastsatt pris, også det i inntil 1 uke.
- §7** Studentheimen er røykfri. Dvs. at det er strengt forbudt å røyke inne. Det er heller ikke tillatt å røyke på taket eller ved hoveddøra.
- §8** Det er sykkelstativer på baksida av studentheimen, men også plass for sykler i låsbart rom. Biler må parkeres på oppmerkede plasser. Foran hovedtrappa og søppelcontainer er det parkering forbudt. Feilparkerte

biler og sykler borttaues for eiers regning og risiko uten forvarsel.

- §9 I dagligstua skal TV-apparatet ikke brukes til videovisning. Dagligstua skal ikke benyttes til arrangementer og større samlinger uten tillatelse fra Fjellhaug Skoler.
- §10 Møblene skal ikke fjernes fra rommet. Ved spørsmål, kontakt internatleder/vaktmester.
- §11 Dersom leietakers opptreden medfører uaktsom utløsning av brannalarmen, belastes den ansvarlige som forårsaket utløsningen med utgiftene (fakturaen) fra brannvesenet (ca kr 3000,-), jf Husleieloven § 5-8. Brannalarmen varsler automatisk Oslo Brannvesen, som foretar utrykning umiddelbart.
- §12 Respekter reserverte vasketider på vaskerommet. Kommer du mer enn 10 minutter for sent til din vasketid mister du tiden. Dette for å unngå at oppsatt vasketid går inn i neste osv. Hvis du tar ut vått vasket tøy, legges dette kurver som settes i stativet og ikke på gulvet. Tøy som ikke blir hentet blir solgt eller gitt bort. Vi tar opprydning til jul og ved skoleslutt.
- §13 Utleier har adgang til å inspisere alle rom og har adgang til hybelen for å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer etter husleieloven § 5-4. Slik inspeksjon eller vedlikeholdsarbeid skal være varslet på forhånd. Dette gjelder ikke hvis det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på bolig eller eiendom for øvrig, og det er ikke mulig å varsle leietaker, jf husleieloven § 5-6. Dersom leietaker reklamerer på feil/mangler anses reklamasjonen som et samtykke til at håndverker eller vaktmester låser seg inn på hverdager mellom 08.00 og 15.00.
- §14 Utleier kan komme rundt og kontrollere at de som bor på hyblene faktisk er kontraktsinnehaverne.
- §15 Det er ikke tillatt å dekke til eller manipulere varmesensoren på hybelen. Det er ikke tillatt å benytte egen varmeovn på hybelen.

Husordensreglene kan endres av utleier

Oslo 14.02.08, Styret for Fjellhaug Skoler

REGLEMENT FOR LEIE

Målsetning for Fjellhaug Studentheim

Fjellhaug Studentheim ble oppført i 1966 og eies av Norsk Luthersk Misjonssamband, Fjellhaug Skoler. Den skal nyttes til utleie for ungdom som kommer til Oslo for teoretisk eller praktisk utdanning. Målsettingen er å skape et godt og trygt sted å bo. Gode arbeidsforhold, trivsel og et utviklende miljø er vektlagt. Studentheimen blir drevet i kristen ånd, i samsvar med de retningslinjer som Fjellhaug Skoler for øvrig står for. Derfor er også Studentheimens motto: "Mitt navn skal bo der" (1. Kong 8,29).

- §1 **Kriterier for tildeling av hybel**
Utleie av hybel/leilighet kan bare skje til ungdom som er i Oslo for teoretisk eller praktisk utdanning. Leier må dokumentere status som student/lærling, og plikter å opplyse hvilket formål oppholdet i Oslo har, og skal straks underrette utleier hvis så ikke er tilfelle. Hovedbeskjeftigelsen skal være utdanning, ikke jobb. Søker må for å søke om plass, fylle ut ferdig utarbeidet

søknadsskjema. Her skal det føres opp en referanse, som vil kunne bli kontaktet.

- §2 **Leien**
Leien betales ved å benytte utdelt giro med KID til utleier den 1. i hver måned. Leien inkluderer strøm, varme, fellesvaskeri og fellesutgifter. Den er også vederlag for reingjøring av trapper og ytre fellesrom. Studentene ved ordensperson og tillitsvalgt har ansvar for reingjøring av felleskjøkken og korridor (jf. husordensregler § 3). Utleier forbeholder seg retten til å regulere leien før leietidens utløp, hvis offentlige pålegg, avgifter, skatter, lønnsøkninger eller andre omstendigheter inntreffer i mellomtiden og gjør det nødvendig å forhøye leien. Leieforhøyelsen gjøres i så fall gjeldende med en – 1 – måneds varsel, jf. Husleieloven § 4-2.

- §3 **Opptaksgebyr og depositum**
Ved aksept av tilbud om hybel i Fjellhaug Studentheim må leier betale et opptaksgebyr på kr. 750,- og deponere et beløp på kr. 6000, som blir satt inn på egen konto og som skal stå som garanti for husleie og eventuelle andre ubetalte fordringer samt eventuell skade på rom, inventar etc. Oppgjør finner sted samtidig med fraflytting, eller så snart som mulig deretter. Blir det innbetalte depositum oppbrukt på denne måten, må det stilles nytt depositum før leieforholdet kan fortsette. Husleie pr. 1. januar 2009 er som følger:

Studenthjemmet

Nyoppusset hybel (Ferdigstilt etter 1. jan 2009)

	3.400/mnd
Nyoppusset hybel m/fjordutsikt	3.500/mnd
Ordinær hybel	3.000/mnd
Ordinær hybel med fjordutsikt	3.150/mnd
Hybelleilighet	3.650/mnd

Hovedbygget

Alle hybler	3.000/mnd
-------------	-----------

- §4 **Oppsigelse/Depositum**
Oppsigelsestid er 1 måned, gjeldende fra den 1. i måneden. Flytter leier fra Fjellhaug studentheim uten å levere oppsigelse eller ikke betaler for siste måned, mister leier innbetalt depositum på kr. 6000,-.

- §5 **Utleierens hevingsrett med utkastelsesklause**
Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leierens side. Se Husleieloven § 9-9. Leietaker aksepterer også at utleier har rett til å kaste ut leietaker ved mislighold av husleiebetaling, eller når vedkommende ikke flytter etter at leietiden er ute, eller er sagt opp i henhold til avtalen eller dersom avtalen er hevet grunnet leietakers vesentlige mislighold av sine plikter. Leietaker aksepterer at kontrakten kan brukes som tvangsgrunnlag i henhold til reglene i tvangsfullbyrdsloven § 13-2.

- §6 **Framleie av hybel**
Framleie av hybelen er mulig i henhold til egen kontrakt. Maksimal framleietid er 3 mnd. pr. år, og med kun 1 beboer.

- §7 **Gjeldende for Fjellhaugs egne studenter**
For interne studenter ved Fjellhaug Skoler gjelder eget reglement for opptak og leie.

*Oslo 14.02.08, Styret for Fjellhaug Skoler
Justert 28.01.09 i samsvar med sak 21/08*