



**Dokument-ID:** d6279e72

**Dokument tema:** Bolig

**Revisjonsansvarlig:** Marit Øye

**Godkjenner:** Marit Øye

**Versjon:** 5

**Dokumenttype:** Informasjon og veileder

**Neste revisjonsdato:** 09.09.2027

**Godkjent dato:** 29.10.2024



# Til deg som er leietaker hos MKEiendom

- Nyttig informasjon -



## Velkommen til MKEiendom!

I husleiekontrakten som du har inngått med Moss Kommunale Eiendomsselskap KF (MKEiendom) står det beskrevet hvilke rettigheter og plikter du har som leietaker. Derfor er det viktig at du gjøre deg godt kjent med det som står i husleiekontrakten og de husordensregler som gjelder for den boligen du leier.

I denne brosjyren ønsker vi å gi deg informasjon om det viktigste du trenger å vite og hva du bør gjøre som leietaker hos oss. Du kan også lese om hva du kan forvente av MKEiendom.

Det hender at boligen har behov for vedlikehold og reparasjoner mens du bor der. Noe er ditt ansvar, mens andre forhold har vi ansvar for. Sikkerhet i boligene er svært viktig for oss, og ikke minst at det ikke oppstår brann. Dette er noe vi jobber jevnlig med og vi ber deg om å bidra til god brannsikkerhet i boligen sammen med oss.

Vi ønsker at alle som bor hos oss skal ha et godt og trygt hjem. Vi ber deg om å ta vare på boligen så lenge du bor i denne og at du bidrar til et godt bomiljø.

---

## Innhold

<b>Hvem skal du kontakte? .....</b>	<b>3</b>
<b>Boligosial avdeling .....</b>	<b>3</b>
<b>Moss Kommunale Eiendomsselskap KF (MKEiendom).....</b>	<b>4</b>

Husleiekontrakt .....	4
Husleie.....	4
Skader/uforutsette ting i boligen.....	4
Akutte situasjoner utenfor vanlig arbeidstid.....	4
Nøkler.....	4
<b>Brannsikkerhet.....</b>	<b>5</b>
Røykvarslere .....	5
Brannslukkeapparat/husbrannslange.....	5
Rømningsveier .....	5
Brannalarmanlegg.....	5
Sprinkler-/vanntåkeanlegg.....	5
Komfyrvakt.....	6
<b>Branninstruks.....</b>	<b>7</b>
<b>Vedlikehold av bolig og uteområde .....</b>	<b>8</b>
<b>Tips om enkelt vedlikehold i boligen .....</b>	<b>8</b>
Renhold .....	8
Hvordan åpne et tett toalett? .....	8
Vedlikehold av vask på bad, kjøkken og vaskerom .....	8
Rens av vannlås: .....	9
Vedlikehold av sluk og avløp på bad.....	9
Vannspøl: .....	10
<b>Kondens (vanndamp) .....</b>	<b>10</b>
Innvendig kondens.....	10
<b>Unngå skader .....</b>	<b>10</b>
<b>Meld fra om skadedyr! .....</b>	<b>11</b>
<b>Avfallshåndtering og fjerning av skrot.....</b>	<b>12</b>
<b>Uteområde .....</b>	<b>13</b>
<b>Noen viktige punkter fra husordensreglene:.....</b>	<b>14</b>

## Hvem skal du kontakte?

Hvis du nettopp har flyttet inn i en kommunal bolig, er det sikkert mange ting du lurer på. Da er det greit å vite hvor du kan henvende deg.

### Boligsosial avdeling

Du har fått tildelt en leilighet av boligsosial avdeling i Moss kommune. Det er boligsosial avdeling som bestemmer hvem som skal få leie en kommunal leilighet og treffer vedtak. Boligsosial avdeling hjelper deg med bostøtte hvis du har behov for det. Det er også boligsosial avdeling som du må kontakte dersom du ønsker å inngå ny leieavtale etter endt leieperiode, eller ønsker å bytte bolig.

## Moss Kommunale Eiendomsselskap KF (MKEiendom)

MKEiendom er eier, drifter og leier ut de kommunale boligene i Moss. Vi inngår husleieavtale med den som har fått tildelt en bolig av boligsosial avdeling.

### Husleiekontrakt

Det er først når du har inngått husleiekontrakt med MKEiendom og stilt sikkerhet (garanti eller depositum) at du kan overta leiligheten og flytte inn.

Hvis du lurer på noe om husleiekontrakten, hvilke plikter og rettigheter du har, om husordensreglene, oppsigelse og flytting, eller andre forhold som er knyttet til leieavtalen, kan du kontakte oss på e-post eller telefon.

- Vår e-post adresse er: [boligleie@mkeiendom.no](mailto:boligleie@mkeiendom.no)
- Vi har besøks- og telefontid: **Mandag, onsdag og fredag fra kl. 09:00 - 14:00.**
  - Gjelder henvendelsen bolig med adresse som starter på **A-O** kan du ringe **45 87 77 09**
  - Gjelder henvendelsen bolig med adresse som starter på **P- Å** kan du ringe **95 49 29 04**

### Husleie

Ved spørsmål om betaling av husleie, betalingsutsettelse eller behov for ny faktura må du kontakte fakturaavdelingen i kommunen på e-post eller telefon:

- E-post [faktura@moss.kommune.no](mailto:faktura@moss.kommune.no)
- Fakturaavdelingen har telefontid mellom kl. 10:00 – 14:00
  - Telefon: 45 97 22 74

Dersom det skulle skje at du ikke betaler husleien i tide og kravet går til innkreving, må du kontakte økonomikontoret i kommunen på:

- E-post [eik@moss.kommune.no](mailto:eik@moss.kommune.no)
- Telefon: 47 45 37 00

### Skader/uforutsette ting i boligen

Oppstår det skader eller andre uforutsette ting med boligen du leier, kontakter du oss på:

- E-post: [boligvedlikehold@mkeiendom.no](mailto:boligvedlikehold@mkeiendom.no)
- Telefon: 477 99 900

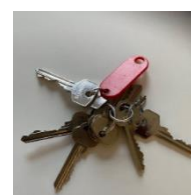
### Akutte situasjoner utenfor vanlig arbeidstid

Ved akutte situasjoner utenfor vanlig arbeidstid, kan du ringe MKEiendom på:

- Telefon: 481 87 777 - Du vil da bli overført til en bemannet alarmsentral.

### Nøkler

Hvis du mister nøkkel til boligen, eller de på annen måte kommer på avveie, er det ditt ansvar å bytte lås og bekoste dette. Ved bytte av lås skal du umiddelbart levere et eksemplar av ny nøkkel til MKEiendom.

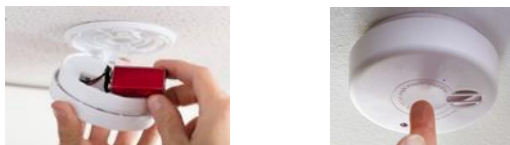


# Brannsikkerhet

Vi jobber jevnlig med å sikre våre boliger mot brann. Det er viktig at du som leietaker samarbeider med oss om dette.

## Røykvarslere

Du må passe på å skifte batteri i røykvarsleren når den piper og ellers ved behov, og teste at røykvarsleren fungerer, minimum en gang i året. Dette gjør du ved å trykke på testknappen.



## Brannslukkeapparat/husbrannslange

Du har ansvaret for å sjekke at brannslukkeapparat eller husbrannslangen i din bolig er i orden. Pila på trykkmåleren på brannslukkeapparatet skal peke på det grønne feltet. Apparatet skal ikke ha synlige skader. Hvis du har husbrannslange, sjekk at vannslangen er fast og rund, ikke flatpakket.



Brannslukkeapparater skal kontrolleres av fagfolk hvert femte år, og ha full service hvert tiende år. Produksjonsdatoen finner du nederst på apparatet.

Ved faglig kontroll av eller behov for nytt brannslukkingsapparat/husbrannslange eller bytte av røykvarsler, kan du kontakte MKEiendom:

- E-post: [boligvedlikehold@mkeiendom.no](mailto:boligvedlikehold@mkeiendom.no)
- Telefon: 477 99 900

## Rømningsveier

Det er viktig at alle rømningsveier og fellesarealer er frie og åpne for evakuering i tilfelle brann eller andre faresituasjoner. Det er derfor ikke lov å sette sykler, sparkesykler, rullestoler, barnevogner, søppel eller andre ting som sperrer rømningsveier i fellesarealene.



## Brannalarmanlegg

Enkelte av våre boliger har sentrale brannalarmanlegg. Der dette er installert, er alle røykvarslerne koblet sammen i serie. **Viktig!** Røykvarslerne må ikke demonteres da det kan føre til at brannalarmen ikke utløses hvis det brenner i din eller andres bolig. Der det er sentralt brannalarmanlegg (egen sentral) skal du ikke skifte batteri. Det er MKEiendom som er ansvarlig for at anlegget jevnlig blir kontrollert av fagfolk.



## Sprinkler-/vanntåkeanlegg

Hvis boligen er utstyrt med sprinkler-/vanntåkeanlegg, må du ikke henge ting på dysen/sprinklerhode, eller dunke ting bort i det. Hvis det skjer, kan det komme til å sprute vann ut, selv om det ikke brenner, og vannskader kan oppstå.



## Komfyrvakt

Vi installerer komfyrvakt i alle nye og nyoppussede boliger. Komfyrvakten virker slik at hvis det er fare for brann, vil en sensor gi beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren. Det er ikke lov til å koble ut komfyrvakten. Sensoren er batteridrevet. Den vil gi beskjed i god tid før batteriet går tomt; ved å pipe en gang i minuttet. Bytt batteri umiddelbart, så slipper du at komfyr/platetopp blir utkoblet. Når batteriet er byttet, sett sensoren tilbake på plass og gi sensorknappen et kort trykk.



# Branninstruks

- Varsle:** Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold på telefon **110**
- Redde:** Evakuer bygningen. Sørg for at alle kommer seg ut
- Slokke:** Ved mindre branttilløp, forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr
- Begrense:** Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks, er det viktig at dører til rom som brenner blir lukket

- Gjør deg kjent med:
- Rømningsveier og nødutganger
  - Hvor slukkeutstyr er plassert
- ☛ Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie

Bor du i et borettslag eller et sameie, må du gjøre deg kjent med hvor oppmøtested ved brann er.

---

## Nødnummer:



## Vedlikehold av bolig og uteområde

Sammen tar vi vare på boligen, uteområder og fellesarealene. Som hovedregel har MKEiendom ansvaret for det ytre vedlikeholdet og driften av boligen, og du har ansvar for vedlikehold i boligen.

Du overtar boligen i den stand som den er. Hvis du oppdager feil eller mangler ved innflytting, er det viktig at du sier fra om dette umiddelbart.

Når du flytter ut skal boligen være i samme stand som da du flyttet inn, med unntak av vanlig slitasje og elde. Når du flytter og leverer tilbake boligen skal leiligheten være tømt for innbo og personlige eiendeler.

## Tips om enkelt vedlikehold i boligen

### Renhold

Gulv og vegger og andre flater slites mindre og holder seg lenger hvis du rengjør ofte. Vi anbefaler at du støvsuger og vasker jevnlig. Det er bra for innklimaet og for boligen. Sluk og avløp på bad og kjøkken tetter seg lett. Vi anbefaler derfor at du renser sluk og avløp fire ganger i året, for å unngå oversvømmelse og vannskader. Det er også viktig at du ikke kaster andre ting enn toalettpapir i toalettet, ellers kan avløpsrørene tette seg. Ikke tøm fett verken i toalett eller i utslagsvask!

- Du trenger ikke vaske gulvet så ofte hvis du støvsuger jevnlig. Flekker kan du fjerne med en fuktig klut.
- På badet er det lurt å bruke spesielle vaskemidler beregnet på fliser og bad. De fjerner flekkene i dusjen og rundt vasken.
- Bruk aldri mye vann ved rengjøring, en fuktig klut er som regel nok.

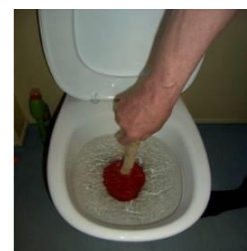
Husk at du ikke må la vannkraner dryppe. Er vannkrana ødelagt, eller det oppstår vannlekkasjer, kontakt MKEiendom.

### Hvordan åpne et tett toalett?

1. Dersom toalettet ikke er fullstendig tett, men du kan se at vannet trekker seg sakte tilbake, kan du prøve å trekke ned flere ganger.

Du må vente til vannet har trukket seg tilbake for hver gang, slik at vannet ikke renner over kanten.

2. Dersom det er helt tett, er en sugekopp et nyttig hjelpemiddel og noe man bør ha tilgjengelig. Trykk sugekoppen ned i do og trykk den frem og tilbake mange ganger. Husk at det må være godt med vann i toalettet for å skape riktig trykk.
3. Hjelper ikke dette, kan det være nødvendig å fjerne det som sperrer.



Ta på deg lange hansker, fjern det du kan, og gjenta eventuelt steg 1, 2 eller 3 ettersom hvor du er i prosessen.

### Vedlikehold av vask på bad, kjøkken og vaskerom

Det enkleste du kan gjøre for å unngå tette rør er å sørge for at du ikke skyller ned ting som ikke skal være der. Det betyr at du ikke skal helle (steke)fett og matrester i vasken.

Fett skal du tørke opp med kjøkkenpapir og kaste i matavfallet sammen med matrestene.

### Rens av vannlås:

1. **Sett en bøtte under vannlåsen** for å fange opp eventuelt vannsøl.
2. **Skru opp vannlåsen.** Det er den delen som ser ut som en kopp i bunnen av rørsystemet.
3. Tøm vannlåsen. Rengjør koppen og skyll gjerne gjennom litt. (Pass på at bøtta under fanger opp vannet.)
4. **Sett sammen vannlåsen.** Sjekk at pakningen (gummiringen) er tett. Erstatt den med en ny hvis den gamle ikke fungerer. Det får du kjøpt hos fagforhandler.

Det er lurt å ta et bilde før du begynner å demontere rørene. Da kan du enkelt se hvordan det skal settes sammen igjen.

Gjør det til en rutine å rense vannlåsen en gang per halvår.



### Vedlikehold av sluk og avløp på bad

Sluk og avløp på bad tetter seg lett, på grunn av hår, såpe ol. Hvis det tetter seg, kan det bli oversvømmelse og vannskader. Derfor må du rense sluken jevnlig.

Vannlåsen til sluk på badet må rengjøres. For å gjøre dette tas først risten over vannlåsen bort



Etter at risten er fjernet, løftes vannlåsen opp ved hjelp av hendelen på denne



Vær oppmerksom på at det vil kunne være kloakklukt når vannlåsen fjernes.

Hår og annet fjernes nå fra slukbrønnen, og denne rengjøres.

Deretter monteres vannlåsen på plass igjen.



Til slutt legges risten på plass

### Vannspøl:

Vann som blir liggende på benker, bord eller gulv kan føre til store skader. Du må ikke la vannspøl bli liggende. Det må raskt tørkes opp. Dette gjelder også inne på badet og rundt vasken på kjøkkenet.



Ikke bruk mye vann når du vasker gulvet! Dette kan skade gulvet og renne ned i etasjene/kjelleren under.



## Kondens (vanndamp)

### Innvendig kondens

Årsaken til innvendig kondens er som regel på grunn av boligens inneklimate; som høy luftfuktighet og lite luftutskiftning. Når varm og fuktig inneluft avkjøles mot kalde vinduer, dannes det vanndråper som setter seg på ruten. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type duggdannelse. Dette er viktig i rom hvor det er mange mennesker og/eller planter, og der hvor det foregår matlaging og vasking.

Boligen bør jevnlig luftes for å motvirke kondens inne i boligen. Dette er viktig da inneklimate har betydning for den generelle helsetilstanden.



Et fuktig inneklimate kan skade vinduer hvis det blir utsatt for fuktighet over lang tid. Det kan danne seg muggsopp og i verste fall råteskader.



## Unngå skader

Hvis du oppdager knuste vinduer i bygget der du bor, eller vinduer er knust i din bolig, meld fra til MKEiendom så raskt som mulig.



Det samme gjelder hvis du oppdager andre skader i boligen din, som ikke skyldes normal slitasje. Skader må repareres raskt for å hindre flere skader.

Håndtak på dører og skap er som regel festet med skruer som kan løsne. Du må passe på å stramme disse når du merker at disse sitter løst, slik at ikke skruene faller av. Dette kan du gjøre med en skrutrekker.



## Meld fra om skadedyr!

Vi vil ikke ha skadedyr i våre boliger. Det er ubehagelig for deg som bor der, og skadedyr kan ødelegge boligen. Hvis du oppdager skadedyr (rotter, mus, kakerlakker, veggedyr osv.) i boligen din, eller i fellesområdene må du melde fra til MKEiendom. Mating av fugler tiltrekker seg skadedyr. Det er derfor ikke lov å mate fugler i eller i nærheten av boligeiendommen.

Veggedyr sprer seg ekstra hurtig. Det er derfor ekstra viktig at du melder fra raskt hvis du oppdager veggedyr. MKEiendom bestiller skadedyrkontroll og sørger for at skadedyrene blir fjernet gjennom skadedyrssanering. Det er viktig at du slipper inn de som skal fjerne skadedyrene. Hvis du hindrer arbeidet, kan det føre til at problemet sprer seg til andre leiligheter.

## Veggedyr



- Veggedyr er et lite insekt (ca. 6 mm) som gjemmer seg i hus og leiligheter.
- Veggedyr er et økende problem i alle byer og er dessverre ganske vanlig
- Hvis du mistenker at du har veggedyr, er det veldig viktig at du melder fra til MKEiendom med en gang. Veggedyr må fjernes av profesjonelle, de reagerer ikke på såpe eller vask. Rydd og støvsug mens du venter på at veggedyrene skal fjernes av skadedyrbekjempere.



- Tegn på at du har veggedyr hjemme er at du eller noen i din familie har flere bitt som klør på kroppen, hvis du finner små flekker (blod eller ekskrementer) i eller langs kanten av senga, eller hvis du ser andre tydelige tegn til veggedyr.
- Du kan begrense risikoen for å få veggedyr ved å unngå å kjøpe/få brukte møbler som seng, madrass og sofa. Etter reiser er det lurt å støvsuge kofferten og vaske klær på 60 til 100 grader eller tørke de en til to timer i tørketrommel.

## Avfallshåndtering og fjerning av skrot

Bruk søppeldunkene! Søppel som blir stående i fellesområder lukter vondt, og er ubehagelig for deg, naboer og for bomiljøet. Matavfall kan også tiltrekke seg insekter og skadedyr. Derfor er det viktig at du kaster søppel i søppelcontainer/søppeldunker.



- Restavfall - boks er merket svart
- Glass og metal - boks er merket grønn
- Papp og papir - boks er merket blå
- Plastemballasje - boks er merket grå

Hvis du har møbler eller andre gjenstander du ønsker å bli kvitt, husk at du ikke kan sette dette utenfor boligen, i fellesområder eller utenfor søppelhusene. Dette må du fjerne selv! Hvis du ikke fjerner dette selv, vil MKEiendom, borettslaget eller sameiet du bor i fjerne dette. Du må da betale hva dette koster.

## Uteområde

For at du og dine naboer skal trives, har vi husordensregler som alle leietakere må følge. Borettslag eller sameier har egne husordensregler som gjelder i tillegg. **Du plikter å sette deg godt inn i disse!**



til dette må du selv skaffe og bekoste.

Du har selv ansvar for snømåking, strøing, plenklipping, holde tomtearealet ryddig etc. Utstyr

## Noen viktige punkter fra husordensreglene:

- Porter og felles inngangsdører skal være lukket hele døgnet for å hindre at uvedkommende tar seg inn i boligen eller bygget.
- Hold boden din låst. Ikke oppbevar søppel i boden.
- Postkasser og dører skal være hele og merket med navn.
- Alle dager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene og i uteområdene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg og liknende må brukes hensynsfullt og avdempet slik at dette ikke plager naboene.
- Helligdagsfreden skal respekteres. Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager/helligdager, eller etter kl. 19.00 på hverdager.
- Du har det hele og fulle ansvaret for dine besøkende.
- Du har også ansvaret for at dine besøkende følger husordensreglene.