

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG



1. PARTENE

Utleier

Navn Utleier Landlordsen	Fødselsdato 10/10/1965
Adresse Utleieveien 1, 0256 OSLO	
Telefon +47 22992299	E-post utleier@husleie.no

Leietaker

Navn Leietaker Tenantsen	Fødselsdato 04/04/1985
Telefon +47 33993399	E-post leietaker@husleie.no

2. LEIEOBJEKTET

Boligtype Leilighet	Etasje 2
Adresse Leietakerveien 1	
Postnummer 0250	Poststed OSLO

Leieobjektet har 3 rom (eksklusiv kjøkken og bad) og er delvis møblert.

Med i avtalen er 1 bod og 1 parkeringsplass og rettigheter til bruk av fellesrom etc.

Leietaker vil ved overtagelse av boligen få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til boligen.

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet begynner 01/03/2017, og opphører 28/02/2020 uten forutgående oppsigelse.

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen løper ut.

Dersom leieforholdet er tidsbestemt og Leietaker ikke flytter ved opphør av avtalen, må Utleier sende flytteoppfordring innen tre måneder etter avtalens opphørsdato. Hvis ikke dette blir gjort, går avtalen over til å bli en tidsubestemt avtale.

4. HUSLEIEN

Leiesummen skal være kr 7 500 pr. måned. Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

Strøm/oppvarming betales samtidig som husleien med tillegg på kr 500. Utleier skal dokumentere de faktiske utgiftene, og det skal gjøres en avregning en gang per år.

Vann- og avløpsavgifter betales samtidig som husleien med tillegg på kr 300. Utleier skal dokumentere de faktiske utgiftene, og det skal gjøres en avregning en gang per år.

Kabel-TV er inkludert i husleien.

Internett er inkludert i husleien.

Det totale månedlige beløpet som skal betales utleier er kr. 8 300. Mislighold av betaling av strøm og brensel, regnes som mislighold av betalt leie, og kan gi rett til tvangsfullbyrdelse.

Utleier har valgt å forvalte leieforholdet gjennom Husleie.no AS. Det betyr at Husleie.no AS vil stå for fakturering, innkreving og eventuell purring av husleien. For deg som leietaker så har dette ingen praktisk betydning foruten om at du betaler husleien via Husleie.no sin bankkonto 2095.50.02971. Du vil motta din første faktura per e-post ca 10 dager før første forfallsdato.

5. SIKKERHET

For eventuell skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikelse eller utflytting eller andre krav som reiser seg i leieforholdet er det avtalt at det skal stilles kr 24 900 som sikkerhet for leieforholdet. Beløpet tilsvarer 3 måneders total husleie, og inkluderer akonto-kostnader til strøm/oppvarming og/eller vann-og avløp.

Utleier har gitt samtykke til at leietaker kan tegne depositumsgaranti tilsvarende kr 24 900 som sikkerhet gjennom Husleie.no AS. Leietaker kan ikke uten skriftlig samtykke fra Utleier ta leieobjektet i bruk før depositumsgarantien er betalt.

Dersom leietaker ikke velger å tegne depositumsgaranti, skal depositumsbeløpet 24 900 skal settes inn på særskilt depositumskonto i leietakers navn. Rentene tilfaller leietaker. Utgifter til opprettelse av depositumskonto skal dekkes av utleier. Se husleieloven § 3-5.

Denne leieavtalen er ikke bindende for Utleier med mindre avtalt sikkerhet er etablert. Husleie mv. skal betales fra tidspunkt for leieforholdets oppstart.

6. OVERLEVERING OG LEIEOBJEKTETS STANDARD VED OVERLEVERING

Leieobjektet med tilbehør overtas i den stand den er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Utleier har gjort Leietaker oppmerksom på følgende mangler og forhold, som Leietaker har akseptert, og som han derfor ikke vil påberope seg som grunnlag for krav om utbedring, leiereduksjon eller erstatning:

Partene går gjennom boligen standard ved overtakelse

7. PARTENES PLIKTER I LEIEPERIODEN – VEDLIKEHOLD M.M.

7.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarslere og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning eller gulvbelegg. Endring av farger eller materialer kan ikke i noe fall foretas uten skriftlig forhåndssamtykke.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løseforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

7.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde boligen og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og § 5-7 gjeldende.

8. ORDENSREGLER

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Husdyr på eiendommen er ikke tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

Annet bemerkninger vedrørende husordensregler:

Leietaker må følge de til enhver tid gjeldende husordensregler som er gitt av sameiet

9. FREMLEIE OG OPPTAK I HUSSTAND

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan alltid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

10. OVERFØRING AV LEIEFORHOLDET

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

11. LEIEFORHOLDETS OPPHØR – TILBAKELEVERING M.M.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere boligen samt tilhørende naglefast og løst utstyr i godt vedlikeholdt stand, og i samme stand som ved overtakelsen med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre, med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før boligen fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås. Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet.

12. TVANGSFRAVIKELSE

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 og § 13-2 tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

13. HUSLEIELOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

Denne avtale er elektronisk signert med BankID. Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker.

Utleier

Leietaker

Dato og sted

Dato og sted

Utleier Landlordsen

Leietaker Tenantsen