

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG I PIIR, HARBITZ TORG

Basert på leiekontrakt fra huseierne 22. utgave 9/19

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

1. Utleier

Navn: Harbitz Utleiebolig AS Organisasjonsnummer: 923 134 050

Adresse: Bygdøy Allè 4, N-0257 Oslo

Telefon: 91681730

E-post: krk@mollereiendom.no

og

2. Leier

Navn: Fødselsnummer:

Adresse:

Telefon:

E-post:

Navn: Fødselsnummer:

Adresse:

Telefon:

E-post:

3. Eiendom

Adresse: Harbitzalléen 15 -17 i Oslo kommune.

Gnr: 31 Bnr: 509 seksjonsnr: _____ Leilnr: _____

4. Leieobjekt

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt:

Beskrivelse av leieobjektet:

Leieobjektet er umøblert.

5. Varighet

Leieforholdet starter den _____.

Leieforholdet opphører uten oppsigelse den _____.

Minstebotid er 1 år. Etter en bindingstid på 9 måneder, regnet fra kontraktstart, kan dette leieforholdet sies opp av begge parter med 3 måneders varsel om oppsigelse. Oppsigelsestiden vil løpe fra den første dag i den påfølgende måned etter at oppsigelsen er mottatt. Dette innebærer at første mulige opphørstidspunkt i dette leieforholdet er

Leieforholdet kan i leietiden etter dette, sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen løper i.

I de tilfeller der denne kontrakt er undertegnet av mer enn en leietaker, kan kontrakten bare sies opp overfor utleier ved at samtlige leietakere underskriver oppsigelsen for hele leieforholdet.

6. Leiesum

Avtalt leiesum er kr _____ per mnd.

7. Tillegg

Strøm: Det vil bli registrert med en strømvtale fra Ustekveikja Energi fra samme dato som du overtar leiligheten. Du vil bli registrert med en spotprisavtale, noe som blir anbefalt av forbrukerrådet. For mer informasjon om strømvtaalen kan du lese mer [her](#). Det er ikke noen bindingstid på denne strømvtaalen.

Internett: Det er lagt til rette for fiber. Leverandør er Homenet. Leier tegner eget abonnement

Kabel-TV: Leier tegner eget abonnement. (Leverandør: Homenet)

Gass: Avlesning av gass til gasspeis og fakturering av forbruk.

Vann/Varmtvann: avregning av bruk av vann til oppvarming og fakturering av forbruk.

8. Betaling av leie

Leien betales forskuddsvis, den 01 i hver måned, til konto nr.: 6005.07.98685

9. Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting (avtaletidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieforholdets start). Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeks som forelå en måned før leieforholdets begynnelse.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

10. Boligens stand

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

11. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

12. Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppsteking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

13. Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlåtelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun

kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

Ved leieforhold i nybygg plikter leietaker å gi utleier eller dennes representant tilgang til boligen i forbindelse med retting av eventuelle feil og mangler i etterkant av boligens ferdigstilling og innflytting. Likeledes skal utleier eller andre få adgang til boligen i forbindelse med 1 års befaringen etter ferdigstilling.

14. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

15. Dyrehold og røyking

Dyrehold er tillatt, men dyreholdet må ikke være til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Se husordensreglene. Røyking i boligen er ikke tillatt.

16. Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel eller egen bolig, har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17. Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklause

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggssytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke

skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19. Leieforholdets opphør

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adgang til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slitasje og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger og lignende som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha

oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20. Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

22. Sikkerhet

Avtalt depositumsbeløp er kr _____ Kontonummer til depositumskonto vil bli sendt til leier så fort depositumskonto er opprettet.

Dersom det er stilt depositum eller garanti skal denne være oppad begrenset til summen av 3 måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet/garantien skal endres i takt med endringer i leien.

Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien.

Utleier kan akseptere at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum, for eksempel fra NAV, arbeidsgiver eller andre.

Utleier kan anwise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egenhånd. Leier kan likevel kreve opptjente

renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Kostnader til opprettelse av depositumskonto dekkes av utleier.

Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Leier vil ikke få adkomst til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger.

23. Fraflytting

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere adgang for å se på husrommet.

24. Særlige bestemmelser

Det avtales en minstebotid på 1 år. Leietager plikter å følge vedlagte husordensregler.

Bilag 1, vedlagt denne kontrakt skal signeres og ansees som en del av kontrakten.

Dersom byggene ikke ferdigstilles til gitt dato, skal utleier gi skriftlig varsel innen 2. mnd. før leieforholdets start.

Husordensregler er vedlagt.

25. Nøkler

Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: 2 sett.

Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

26. Sted og dato

Avtale om leie av bolig ble inngått den _____, i Oslo.

27. Underskrifter

Utleier 1: Harbitz Utleiebolig AS _____

Leier 1: _____

Leier 2: _____