

LEIEKONTRAKT



1. PARTENE

Utleier

Navn Ulf U. Utleiersen	Fødselsdato 01/01/1980
Adresse Utleierveien 1 , 1301 SANDVIKA	
Telefon +47 90909000	E-post ulf.u.utleiersen@utleievik.no

Leietaker

Navn Linda Leieboervik	Fødselsdato 01/02/1990
Telefon +47 80808000	E-post linda.leieboervik@leiemail.com

2. LEIEOBJEKTET

Boligtype Leilighet	Etasje 2	Leilighetsnummer H0202	Romnummer 1
Adresse Leiegata 10			
Postnummer 1617		Poststed Fredrikstad	

Leieobjektet har 1 rom (eksklusiv kjøkken og bad).

Inkludert i avtalen er 1 bod og 1 parkeringsplass og rettigheter til fellesareal med mindre annet er avtalt.

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET OG OPPSIGELSE

3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsbestemt. Leieforholdet begynner 01/02/2019, og opphører 31/01/2022 uten forutgående oppsigelse.

Dersom Leietaker ikke flytter ut innen leiekontraktens utløpsdato må Utleier sende Leietaker skriftlig flytteoppfordring innen tre måneder etter utløpsdatoen. Hvis dette ikke gjøres vil leiekontrakten gjøres om til en tidsubestemt leiekontrakt.

3.2 Bindingstid

Partene har 3 måneder(s) gjensidig bindingstid. Det innebærer at leiekontrakten er uoppsigelig de første 3 månedene av leiekontraktens varighet. Deretter gjelder avtalt betingelser for oppsigelse som eventuelt definert under.

3.3 Oppsigelsestid

Leiekontrakten har 3 måneders oppsigelsestid.

Leieforholdet løper som normalt ut oppsigelsestiden, og partene skal i denne perioden opprettholde sine plikter. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie i oppsigelsestiden. Utleier plikter på sin side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

4. HUSLEIEN

Husleien er kr 12 000 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er inkludert i husleien.
- Kabel-TV betales samtidig som husleien med et tillegg på kr 200 per måned
- Vann og avløp betales samtidig som husleien med et tillegg på kr 200 per måned. Utleier skal dokumentere de faktiske utgiftene, og det skal gjøres en årlig avregning.
- Strøm/oppvarming er inkludert i husleien.

Det totale månedlige beløpet som skal betales utleier er kr. 12 400. Mislighold av betaling av strøm og brensel, regnes som mislighold av betalt leie, og kan gi rett til tvangsfullbyrdelse.

Det totale månedlige beløpet betales forskuddsvis den 1. hver måned for perioden 1. til 30. i måneden. Beløpet skal betales til bankkonto 1010.10.10101 om leietaker ikke opplyses om annet.

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 36 000 som sikkerhet for leieforholdet. Beløpet tilsvarer 3 måneders total husleie.

Utleier har gitt Leietaker mulighet til å velge mellom et av følgende alternativer for sikkerhet:

- Utleier har gitt samtykke til at leietaker kan tegne depositumsgaranti tilsvarende kr 36 000 som sikkerhet som utstedes via Husleie.no AS. Leietaker kan ikke uten skriftlig samtykke fra Utleier ta leieobjektet i bruk før depositumsgarantien er betalt og signert.
- Depositumsbeløpet på kr 36 000 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. Dersom avtalt sikkerhet ikke i orden før overtakelse innebærer det vesentlig mislighold av kontrakten, og kontrakten kan heves med mindre annet er uttrykkelig avtalt. Husleie mv. skal betales fra tidspunkt for leieforholdets oppstart.

6. REGULERING AV HUSLEIEN

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

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 gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

7. LEIEOBJEKTETS STANDARD OG OVERLEVERING

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

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

Utleier har gjort Leietaker oppmerksom på følgende om leieobjektets standard og annet relevant for overleveringen:

Boligen er i særdeles god stand, men leietaker er gjort oppmerksom på at det er noe støy fra forretningen i første etasje.

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

Leietaker har vært på visning og har dermed fått kjennskap til leieobjektets størrelse, standard og planløsning.

8. PARTENES PLIKTER I LEIEFORHOLDET

8.1 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 røykvarsler 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, gulvbelegg e.l.

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.

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet 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.

8.3 Partenes øvrige plikter

Utleier har oppgitt følgende om partens øvrige plikter:

Leietaker måker bakgården to ganger i uka hele året

9. HUSORDENSREGLER

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.

Utleier har følgende andre bemerkninger vedrørende husordensregler:

Stille etter kl 22.00 på søndager.

10. FREMLEIE OG OPPTAK I HUSSTANDEN

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 til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. 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.

12. OPPSIGELSE

Leieforholdet løper til 31/01/2022 uten forutgående oppsigelse. Partene har 3 måneders gjensidig bindingstid. Det innebærer at kontrakten er uoppsigelig de første 3 månedene av kontraktens varighet. Etter 3 måneder gjelder 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen løper ut.

Leieforholdene løper som normalt fra oppsigelse er gitt til oppsigelsesfristen utløper. Partene må opprettholde pliktene sine i oppsigelsestiden. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie i oppsigelsestiden. Utleier plikter på sin side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

Leietaker kan si opp leieavtalen dersom utleier forsømmer sine plikter etter leiekontrakt og dette utgjør vesentlig mislighold. Utleier ha på sin side samme rett dersom leietaker misligholder sine plikter etter leiekontrakten.

13. LEIEFORHOLDETS OPPHØR – TILBAKELEVERING M.M.

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

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før leieobjektet 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 med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er rengjort, i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

14. 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.

15. HUSLEIELOVEN

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

16. VERNETING

Eiendommens adresse er vernet i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Denne avtale er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til Utleier og ett til Leietaker. Partene har brukt en kontraktsmal fra Husleie.no, men det innebærer IKKE at Husleie.no er part i leieforholdet.

Utleier

Dato og sted

Leietaker

Dato og sted

Ulf U. Utleiersen

Linda Leieboervik