



LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

- Utleier/Eier : Dypro Eiendom AS
- Adresse : Kirkeveien 43, 0368 Oslo
- Tlf/faks/e-post : 23 27 40 20 / 23 27 40 30 / post@dypro.no

- Leietaker :
- Arbeidsgiver :
- Tlf. :
- Personnr. :

§ 1

Leieforholdet gjelder

- Adresse :
- Beboelsesrom : rom, kjøkken og bad i etg.
- Bruk av følgende fellesrom : Vaskeri
- Ytre rom : Bod

§ 2

Varighet

Leieforholdet starter kl. 12.00, og opphører uten oppsigelse kl. 12.00, jf. § 17. (3 år).

I leieperioden kan både utleier og leietaker si opp leieforholdet etter ni måneder med tre måneders varsel (kalendermåneder). Leieforholdet skal sies opp skriftlig.

§ 3

Leiesum

(Jf. Husleielovens kap. 3)

Husleien skal betales forskuddsvis uten løpedager innen den 1. i hver måned med kr. XX til Dypro Eiendom AS sin konto nr. 1602.49.90536.

I tillegg skal leietaker betale for varmt vann og fyringsutgifter. Leietaker betaler et akonto beløp på kr. XX per måned. Utleier beregner årlig forbruk ut fra areal og foretar avregning.

I tillegg påløper betaling for GET digital kabel TV og internett med kr. 238,- per måned. Beløpet kan justeres med eventuelle prisøkninger fra GET.

Leietaker tegner eget strømabonnement og betaler strøm til egen måler.

§ 4

Utleiers plikter

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leietakers disposisjon i samsvar med denne avtalen. Utleier plikter å stille boligen til rådighet for leietaker til avtalt tid, rengjort med hele ruter (dog kan punkterte ruter forekomme) og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. I leietiden plikter utleier å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalen og husleielovens bestemmelser. Trappevask utføres av utleiers representant.

Misligholder utleier sine plikter, kan leietaker gjøre beføyelser i husleielovens kap. 2 gjeldende. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd kan ikke kreves.

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

§ 5

Leietakers plikter

Leietaker forestår det sedvanemessige indre vedlikeholdet. Til dette hører 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. Leietaker skal også vedlikeholde og om nødvendig skifte ut låser med nøkler, sikringer, ruter, kraner, brytere, kontakter og lignende forbruksmateriell. Ved innbrudd i boligen har leietaker plikt til å reparere/skifte ut ødelagte dører/vinduer, så langt utgiften er dekket av vanlig hjemforsikring. Leietaker dekker mulig egenandel.

Leietaker skal vedlikeholde alle installasjoner, utstyr og gjenstander som boligen er utleid med. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning utleier.

Leietaker må ha utleiers samtykke til å foreta forandringer i boligen. Ved leieforholdets opphør kan utleier kreve at boligen settes i samme stand som den var ved leieforholdets begynnelse med unntak av vanlig slitasje.

§ 6

Leietakers øvrige plikter

Leietaker plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Det vises til vedlagte husordensregler.

Leietaker plikter spesielt å bære ut alt sitt søppel og husholdningsavfall til plass for søppelcontainere og påse at dette blir kastet betryggende oppi containerne. Renovasjonsetatens retningslinjer for behandling av avfall skal følges. Forsøpling av eiendommen er å anse som et vesentlig brudd på leiekontrakten.

Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leietaker har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleielovens § 5-8 setter.

Leietaker plikter å ikke sette gjenstander som sykler, barnevogner, sportsartikler, møbler eller lignende i eiendommens fellesarealer, heller ikke for kortere tidsrom. Eiendommens fellesarealer er rømningsvei i tilfelle brann, og det må til en hver tid være fri passasje i disse arealer. Gjenstander som settes i eiendommens fellesarealer vil bli fjernet og kastet for leietakers kostnad, uten krav på erstatning for leietaker. I de tilfeller eiendommen har egne rom/lagringsplasser for sykler og/eller barnevogner skal disse arealer benyttes.

Leietaker plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker 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 leietaker selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet.

Leietaker plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leietaker å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Leietaker skal varsles i rimelig tid før det skal foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeid.

§ 7 **Fremleie** **(Jf. Husleielovens kap. 7)**

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Som fremleie regnes det ikke at leietakeren tar opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, egne eller ektefellen/samboers slektninger i rett oppadstigende linje, eller nedstigende linje og fosterbarn. Slik opptakelse av familiemedlemmer kan nektes av utleier dersom Helsrådet finner at boligen er eller blir overbefolket. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra huseier.

Leietaker plikter til enhver tid å holde utleier informert om husstandens medlemmer.

§ 8 **Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt.

§ 9

Oppsigelse

(Jf. Husleielovens § 9-2 og § 9-6)

Dersom kontrakten er oppsigelig og utleier vil si opp, skal oppsigelsen være skriftlig og begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leietaker kan protestere skriftlig til utleier innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leietaker ikke protesterer innen fristen, taper leietaker rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jr. dens § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

§ 10

Flyttingsoppfordring

Dersom leietaker i strid med kontrakten, ikke flytter innen 3 måneder etter utløp av leieavtalen må utleier må innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig oppfordring om at leietaker må fraflytte leieobjektet.

§ 11

Leietakers avtalebrudd.

Utkastelsesklausul

- A) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggssytelse (for eksempel brenselutgifter, purregebyrer, forsinkelsesrenter mv.) ikke blir betalt, og leietaker ikke betaler innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan tidligst være sendt på forfallsdag. I varselet 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.
- B) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jr. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.
- C). Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen med tilhørende ordensregler kan leieavtalen heves, jr. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen.

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

§ 12

Leieforholdets opphør

Den dagen leieforholdet opphører, skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret

adkomst til boligen. Forlater leietaker boligen på en slik måte at leieforholdet klart må ansees oppgitt, kan utleier straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter § 5 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slitasje og elde fram til fraflytting.

Utleier kan kreve at leietaker setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leietaker 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 vil medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leietaker ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger og lignende som leietaker har anbrakt eller latt anbringe i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling vil medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leietaker 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 leietakers bruk opphører. Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 5, 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 leietaker har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leietaker eller noen i leietakers husstand skal tas hånd om av utleier for leietakers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leietaker til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leietakers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelig, eller dersom leietaker 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.

§ 13

Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses.

§ 14

Forsikring

Leietaker plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på boligen skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

§ 15
Regulering av leie
(Jf. Husleielovens § 4-2 og § 4-3)

Partene kan, med en måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsettelse. Leien fastsettes i november/desember gjeldende for det påfølgende år. Dette innebærer at leietakere som leier Bolig i løpet av året vil få fastsatt ny leie i november/desember for det neste år. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeks som forelå ved kontraktsinngåelsen samt den nyeste indeks som foreligger på tidspunktet for regulering. Indeksregulering skjer normalt med virkning fra den 1. januar påfølgende år.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter, uten oppsigelse men med seks måneders skriftlig varsel, kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettelsestidspunktet ved utleie av liknende bolig på liknende avtalevilkår. Iverksettelsestidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leietakers forbedringer og innsats (standardheving, ikke vedlikehold som maling etc.).

§ 16
Sikkerhet
(Jf. Husleielovens § 3-5)

Leietaker skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av tre måneders leie (husleieloven fastsetter 6 måneders depositum/garanti som maksimum) til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet skal endres i takt med endringer i leien. Depositumet settes på særskilt konto med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Utleier oppretter depositumskonto i DnB Bank ASA.

Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leietaker kan kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør kan finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert tidspunktet for når betalingsplikten inntrådte og opphørte. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen rettsavgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leietaker utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leietaker hvis utleier ikke innen en måned etter at varselet ble mottatt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leietaker ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales leietaker med frigjørende virkning for banken.

Avtalt depositum er kr. (3 mnd leie)

Denne avtalen er ikke bindende for utleier før avtalt depositum foreligger.

§ 17 Fraflytting

I de siste tre måneder av leieforholdet plikter leietaker å gi leiesøkende og/eller mulige kjøpere av eiendommen adgang til å se boligen. Hver virkedag, mandag til torsdag mellom kl. 17.00 til kl. 20.00 iht avtale mellom mulig ny leietaker og fraflyttende leietaker.

Depositum fristilles når boligen er fraflyttet, boligen med boder og andre ytre rom er ryddet, rengjort og evt. skader reparert jf §§ 6 og 12.

På flyttedag skal leietaker ha flyttet ut innen kl. 1200 siste kontorarbeidsdag (mandag til fredag) hvor det skal foretas inspeksjon av vasking, rydding og Boligens generelle tilstand. Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier utbedre for leietakers regning.

§ 18 Boligens stand

Leietaker er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den var ved fremvisningen.

§ 19 Forsinket betaling av husleie

Ved forsinket betaling av husleie mv. tilkommer et rentetillegg iht. den til enhver tid fastsatte rente i morarenteloven. Gebyr ved purring av skyldig husleie er p.t. kr 60,-. Ved ytterligere purring tilkommer også de til enhver tid gjeldende Namsmannsgebyrer.

§ 20 Brannsikkerhet

Brann i bygård utgjør dessverre en reell risiko. Utleier erkjenner sitt ansvar i så måte, og skal kontinuerlig jobbe for at eiendommen er en trygg bolig for deg som leietaker. Alle eiendommer med flere enn fire boliger har fått installert sentralt brannvarslingsanlegg for fellesarealene, hvor det er gårdeiers ansvar å vedlikeholde anlegget.

Alle boliger skal være utstyrt med et brannslukningsapparat eller brannslange, og en røykvarsler. Dersom dette skulle mangle i boligen må utleier varsles snarest mulig. Leietaker plikter å gjøre seg kjent med disse apparatene, foreta regelmessig kontroll av apparatenes funksjon og utføre det nødvendige vedlikehold av disse apparatene. Batteriet i røykvarsleren må byttes årlig. Utleier er på forespørsel behjelpelig med informasjon om hvordan apparatene skal vedlikeholdes og kontrolleres.

Leietaker har gjort seg kjent med folderen "Velkommen som leietaker". Leietaker plikter å ikke sette gjenstander som sykler, barnevogner, sportsartikler, møbler eller lignende i eiendommens fellesarealer, heller ikke for kortere tidsrom. Eiendommens fellesarealer er rømningsvei i tilfelle brann, og det må til en hver tid være fri passasje i disse arealer.

En eventuell ildspåsetter må skaffe seg adgang til eiendommen. Det er derfor viktig at uvedkommende ikke gis adgang til eiendommen. Ildspåsettere benytter brennbart materiale til å starte en brann. Det er derfor viktig at søppel, møbler, bygningsmaterialer og liknende ikke settes i eiendommens fellesarealer, herunder portrom og bakgård.

§ 21 Diverse

Postkasseskilt bestilles/produseres av utleier og koster kr 120,-. Andre skilt skal ikke brukes.

§ 22 Lovvalg

Avtalen baserer seg på husleieloven av 26. mars 1999, nr. 17.

Underskrevne leietaker er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtale som er utferdiget i to eksemplarer.

Oslo, den 2015

Dypro Eiendom AS

.....

leietaker

.....

for utleier