

Leiekontrakt for bolig



FROST EIENDOM AS
Hornebergvegen 7A
7038 Trondheim
Tlf 73 96 97 00
Faks 73 96 97 10
Org.nr 980 127 850
eiendom@frost.no
www.frost.no

1. UTLEIER: FROST EIENDOM AS
Org. nr.: 980 127 850

2. LEIER: Navn:
Fødselsnummer:
Telefon:
Husstandsmedlem(mer):

3. LEIEOBJEKT: Adresse:

Umøblert leilighet i etg. til boligbruk.

Leiekontrakten regulerer ikke leie av parkeringsplass.

4. LEIESUM: Årsleie: **Kr.** Inkl. kabel-TV
Månedsløst: **Kr.** + a konto fjernvarme/strøm Inkl. kabel-TV

Leievederlaget skal betales forskuddsvis, og forfaller til betaling den 1. hver måned.

Betaling skal skje ved kreditering av utleiers bankkonto: 8601.08.02824

1. forfall av leien den

Ved forsinket betaling av leie vil utleier – i tillegg til rente etter morarenteloven – kreve lovens høyeste purregebyr ved hver enkelt betalingsforsinkelse.

5. ENERGI: (stryk det som ikke passer)
a) ~~Leier tegner og holder eget strømabonnement.~~
b) Fjernvarme/fellesstrøm avregnes med % av totalforbruk, i henhold til vedlegg 13.01.

6. VARIGHET: Leilighet overtas av leier den kl. 12.00.
Leier er informert om tidspunkt for tidligere leiers fraflytting. Har vedkommende ikke fraflyttet leiligheten på angitte overtakelsestidspunkt, utskytes overtakelsen i henhold til nærværende avtale til den dag tidligere leietaker har tilbakelevert husrommet i den stand utleier kan kreve etter Husleielovens § 10-3.

Nedenfor velges enten alternativ a) eller b). Stryk det som ikke passer.

- a) Avtalen er tidsbestemt og kan sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i, kl.12.00.
b) ~~Avtalen er tidsbestemt, ingen av partene kan si opp avtalen i leietiden og avtalen opphører uten oppsigelse (minimum 3 år) den~~

7. SIKKERHET / DEPOSITUM: Leier skal deponere kr. tilsvarende 6 måneders husleie til sikkerhet for skyldig husleie, skader på husrommet, utgifter til fravikelse og andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet skal justeres i takt med endringer i leien slik at innstående beløp til enhver tid utgjør 6 x månedsløst. Ansvar for justeringen tilligger leier. Depositumet skal innsettes på rentebærende konto i den bank som utleier gir anvisning på. Rente på konto avregnes årlig. Den del av renten som ikke går med til å justere depositumet til nivå 6 ganger månedsløst, utbetales til leier. Leier samtykker i at utleier får løpende kontoinformasjon vedrørende leiers depositumskonto. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leier får ikke adgang til leieobjektet før depositum er bekreftet innbetalt i depositumskonto. Forsinket innbetaling av depositum fritar ikke leier for forpliktelser i hht. denne leieavtale. Leieavtalen er ikke bindende for utleier før avtalt depositum foreligger.

Depositumkonto:

8. OVERLEVERING OG KRAV TIL HUSROMMET:

Leier har besiktiget og undersøkt husrommet før avtaleinngåelsen og husrommet overtas i den stand det var på besiktigelsestidspunktet – jfr. Husleielovens § 2-5. Forhold som kunne/burde være oppdaget ved en slik undersøkelse kan ikke gjøres gjeldende som mangel. Leier taper sin rett til å gjøre mangelen gjeldende hvis han ikke har gitt utleier skriftlig melding om mangelen innen rimelig tid etter at han burde oppdaget mangelen. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves. For øvrig gjelder Husleielovens bestemmelser om retting, avslag i leie m.m.

9. LEIEPRISVERN:

Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:

- a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,
- b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og
- c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst en måneds frist for endringen settes i verk.

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter Husleielovens § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på ivksetningspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende vilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien etter andre avsnitt kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk. Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i Husleielovens § 12-2.

Ved leierens forbedringer gis intet vederlag ved tilbakelevering – selv om det er gitt skriftlig tillatelse til å gjennomføre forbedringen.

10. PARTENES PLIKTER I LEIETIDEN:**Leiers plikter:**

Endring i leiers husstand skal uoppfordret meldes til utleier. Ved endringer ut over det som nevnes i Husleielovens 7-1 første setning, kreves godkjenning fra utleier.

Leier har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate leieretten til andre uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.

Leier kan ikke bruke husrommet til annet formål enn avtalt. Leier plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.

Leier plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen, og er herunder forpliktet til å overholde utleiers til enhver tid gjeldende husordensregler, se vedlegg 13.02.

Dyrehold er ikke tillatt i eiendommen uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke vil kunne bli gitt dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for utleieren eller andre brukere av eiendommen.

Leier plikter på egen bekostning å sørge for vedlikeholdet av husrommet, herunder alt av indre vedlikehold, samt vedlikehold av dører, vinduer, balkong og terrasse. Dette omfatter – men er ikke begrenset til:

Vedlikehold / utskifting av låser med tilbehør, vinduer / glass, tettelister, hengsler.

Vedlikehold / utskifting av vann / avløpsrør frem til felles anlegg, vannlås, kraner, servanter, klosetter, cisterne m.v. Utfører må være autorisert rørlegger.

Vedlikehold / utskifting av elektrisk anlegg, herunder kontakter, sikringer, brytere og ledningsnett frem til felles tilførselsanlegg. Utførende må være autorisert el.installatør.

Leieren skal også besørge og bekoste vedlikehold / fornyelse av gulvbelegg, maling av tak samt maling / tapet på innvendige vegger, og alle overflater for øvrig samt komponenter som benyttes i leiligheten.

Når leier skal foreta fornyelse eller oppussing, må utleier på forhånd varsles og dennes godkjenning av endring må være innhentet. Ved oppussing og endringer må leietaker tilbakeføre leieobjektet til utgangspunktet ved fraflytting dersom ikke det motsatte fremgår av forhåndsgodkjenningen fra utleier.

Arbeid som omfattes av leierens vedlikeholdsplikt skal utføres håndverksmessig uten unødig opphold. Hvis så ikke skjer, har utleier rett til å gjennomføre vedlikeholdet / utskiftingen på leierens regning.

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 leieren har gitt adgang til boligen, innen de rammer Husleielovens § 5-8 setter.

**10. PARTENES
PLIKTER I
LEIETIDEN:**

Leiers plikter:

Endring i leiers husstand skal uoppfordret meldes til utleier. Ved endringer ut over det som nevnes i Husleielovens 7-1 første setning, kreves godkjenning fra utleier.

Leier har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate leieretten til andre uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.

Leier kan ikke bruke husrommet til annet formål enn avtalt. Leier plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.

Leier plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen, og er herunder forpliktet til å overholde utleiers til enhver tid gjeldende husordensregler, se vedlegg 13.02.

Dyrehold er ikke tillatt i eiendommen uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke vil kunne bli gitt dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for utleieren eller andre brukere av eiendommen.

Leier plikter på egen bekostning å sørge for vedlikeholdet av husrommet, herunder alt av indre vedlikehold, samt vedlikehold av dører, vinduer, balkong og terrasse. Dette omfatter – men er ikke begrenset til:

Vedlikehold / utskifting av låser med tilbehør, vinduer / glass, tettelister, hengsler.

Vedlikehold / utskifting av vann / avløpsrør frem til felles anlegg, vannlås, kraner, servanter, klosetter, cisterne m.v. Utfører må være autorisert rørlegger.

Vedlikehold / utskifting av elektrisk anlegg, herunder kontakter, sikringer, brytere og ledningsnett frem til felles tilførselsanlegg. Utførende må være autorisert el.installatør.

Leieren skal også besørge og bekoste vedlikehold / fornyelse av golvbelegg, maling av tak samt maling / tapet på innvendige vegger, og alle overflater for øvrig samt komponenter som benyttes i leiligheten.

Når leier skal foreta fornyelse eller oppussing, må utleier på forhånd varsles og dennes godkjenning av endring må være innhentet. Ved oppussing og endringer må leietaker tilbakeføre leieobjektet til utgangspunktet ved fraflytting dersom ikke det motsatte fremgår av forhåndsgodkjenningen fra utleier.

Arbeid som omfattes av leierens vedlikeholdsplikt skal utføres håndverksmessig uten unødig opphold. Hvis så ikke skjer, har utleier rett til å gjennomføre vedlikeholdet / utskiftingen på leierens regning.

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 leieren har gitt adgang til boligen, innen de rammer Husleielovens § 5-8 setter.

Leier er forpliktet til – for egen regning – å tegne vanlig hjemforsikring. Unnlater leier å tegne forsikring, vil han være erstatningspliktig for skade på leieobjekt og fellesareal som vil være dekket under en slik forsikring. En foreliggende forsikring begrenser imidlertid ikke leierens alminnelige erstatningsplikt. Er en skade omfattet av så vel leiers som utleiers forsikring, skal den søkes dekket under leiers forsikringsavtale. Ved innbrudd i boligen har leier plikt til å reparere / skifte ut ødelagte dører og vinduer så langt utgiften er dekket av vanlig hjemforsikring. Leier dekker mulig egenandel.

Det finnes verken veggglus eller annet utøy i huset. Den erstatningsplikt som leieren har, omfatter enhver utgift som følger med utrydding av slikt utøy, når leieren er skyld i at det er ført inn i huset.

Oppdager leieren skade på husrommet som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleieren. Andre skader på husrommet som oppdages, plikter leieren å sende melding om innen rimelig tid.

Leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomiske tap for utleieren som følge av skade som nevnt i Husleielovens § 5-5 i første ledd første punktum. Er leieren ikke ansvarlig for skaden, kan leieren kreve erstattet sine utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller utleierens representant adgang til husrommet for tilsyn. Leieren plikter å gi utleieren eller andre adgang til husrommet i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på husrom eller eiendommen for øvrig.

Leieren skal ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider. Før arbeider

**12. LEIEFORHOLD-
ETS OPPHØR:**

I tiden før utflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, jfr. pkt. 10.

Rengjøringen omfatter – men er ikke begrenset til – inn- og utvendig vinduspuss, polering av benker og beslag, rengjøring i / under / oppå skap, støvtørking og flekkfjerning på listverk og dørblad, rensing av sluk og vannlåser og fjerning av flekker samt boning av vinylgulv.

Leilighetens overflater skal være rene, hele og pene og fri for bomerker idet leiligheten skal tilbakeleveres klar til bruk for neste leietaker. Leieren må ikke fjerne innretninger som er inkorporert i leiligheten med mindre han tilbakefører leieobjektet i den stand det var ved overtakelsen. Innretninger som ikke fjernes etter foregående punktum tilfaller utleier uten vederlag. Utleier kan kreve fjernet innretninger som han ikke ønsker å overta.

Er boligen i dårligere stand enn det som er avtalt kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedringer.

I den utstrekning leietaker ikke tilbakeleverer alle nøkler mv. ved opphøret av leieforholdet, er leietaker erstatningsansvarlig for alle utgifter utleier påføres som følge av dette. Dette innebærer blant annet ansvar for kostnadene ved utskifting av låser med nøkler. Manglende utbedring og vedlikehold har utleieren rett til å ta på leiers regning, jfr. overfor om leiers vedlikeholdsplikt. Leie skal betales av leier til leiligheten er tilbakelevert i istandsatt / oppusset stand med samtlige nøkler, og til utløpt oppsigelsestid eller til neste leier har overtatt leiligheten.

Den dagen leieforholdet opphører, skal leieren stille husrommet med tilbehør til utleiers disposisjon. Er ikke annet avtalt, regnes tilbakelevering skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adgang til husrommet. Forlater leieren husrommet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren igjen straks disponere over det.

Finnes det i husrommet etterlatt løsøre som må antas å tilhøre leieren eller noen i leierens husstand, skal utleieren for leierens regning ta hånd om dette. Rent skrot kan allikevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleieren kreve en rimelig godtgjørelse for dette.

Utleieren skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leieren til å hente løsøret. Utleieren kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leierens regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leieren 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 utleieren i stedet rå over tingen(e) på annen hensiktsmessig måte.

13. VEDLEGG:

I tillegg til dette dokumentet er også følgende å regne som en del av leieavtalen:

13.01 Energiavtale datert 01.01.2011 med eventuelle senere endringer.

13.02 Husordensregler datert 01.01.2011 med eventuelle senere endringer.

**14. SÆRLIGE
BESTEMMELSER:**

Leiertaker kan ikke – uten utleiers skriftlige samtykke – tinglyse leiekontrakten.

**15. FORHOLDET
TIL HUSLEIE-
LOVEN:**

Husleieloven av 26. mars 1999 nr. 17 gjelder fullt ut for dette leieforholdet i den utstrekning loven ikke er fraveket i leieavtalen. Ved konflikt mellom avtalen og Husleielovens fravikelige regler går avtalens bestemmelser foran.

Denne avtale er utstedt i to – 2 – eksemplarer hvorav partene beholder ett – 1 – hver.

Trondheim, _____

Trondheim, _____

Utleier

Leier(e)

**ENERGIAVTALE – VEDLEGG 13.01 TIL LEIEKONTRAKT
(å jour pr. 01.01.2011)**

Som leier av leilighet i Ola Frosts veg bestiller jeg med dette strøm og fjernvarme i hht nedenstående regler:

1. **All energi som medgår til fjernvarmeoppvarming** av forbruksvann og til oppvarming av leilighetene/fellesrommene måles med fellesmåler i samleabonnement tegnet på vegne av leierne av utleieren.
2. **All energi som medgår til elektrisk strøm** til heisdrift, ventilasjon, utelys, lys i fellesrom, lys i leilighetene, komfyrer, kjøleskap, frysere, radio/TV etc. (dvs. all elektrisk kraft til drift av bygningers fellesareal og til alle leilighetene) måles med fellesmåler i samleabonnement tegnet på vegne av leierne av utleieren.
3. **Varmepumpeanlegg:**
Det er installert varmpumpeanlegg som gjenvinner energi fra utblåsning av ventilasjonsluften. Utgifter til drift og vedlikehold av varmpumper, ventilasjonsvifter, radioanlegg med pumper, automatikk, styring etc. finansieres ved salg av netto gjenvunnet energi til markedspris (dvs. den til en hver tid gjeldende fjernvarmepris fra TEV).
4. **Energifordelingsbrøk** er beregnet for alle boligene under ett og hver leilighet bærer sin forholdsvise andel av hver energiregning i samsvar med energibrøk i leiekontraktens pkt. 5b). Energiforbruket betales med månedlig a konto beløp i hht leiekontraktens pkt. 4, og avregnes halvårlig.
5. **Redusert energiregning ved fravær** kan oppnås hvis en leilighet står avstengt i mer enn 2 mnd., alle nøklene under fraværet er innlevert visevert/gårdeier, og fravær er varslet skriftlig minst 2 uker før avreise. Energiregningsandelen regnes da først ut for fraværsleilighet(e). 70 % av kostnadene tilbakeføres gjenværende hovedregning til fordeling på øvrige leiligheter. 30 % blir fortsatt å betale av den fraværende leietaker som andel av energiforbruk til fellesarealet og grunnvarme i boligen.
6. **Utleier skal betale vedlikehold** av tekniske fellesanlegg, fellesledninger, fellesarealenes kurser, koblinger, sikringer, ledninger etc.
7. **Leietaker skal betale vedlikehold** av alt utstyr, radiatorer, fordelinger, koblinger, pakninger, stikkontakter, sikringer etc. og alle rør og ledninger inne i leiligheten og fram til avgreining til fellesledning.
8. **Fremtidige endringer i energiavtalen** kan gjennomføres av gårdeieren med 3 mnd skriftlig forutgående varsel.

HUSORDENSREGLER – VEDLEGG 13.02 TIL LEIEKONTRAKT (ajour pr. 01.01.2011)

Hver enkelt leier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husorden inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den også skal sikre de som bor i huset orden, ro og hygiene i hjemmet.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det er hver enkelt leiers ansvar at fellesareal holdes ryddig og i orden. Avfall skal tas hånd om på en miljøvennlig måte. På grunn av renhold, må dørmatter ikke legges foran inngangsdørene i korridoren, men legges på innvendig side i entreen. Renhold av felles ganger og trapper organiseres av utleier, og vederlag for tjenesten innkreves som del av husleien.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårds plass eller annen anvist plass.

Barnevogner skal i den grad de ikke tas med helt inn i leiligheten settes i sportsboden i kjelleren.

Det er anvist plass til sykkelparkering. Hovedinngangsdører skal alltid holdes låst.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Branninstruks skal være oppslått i leilighetene.

RO I HUSET

Det skal være alminnelig ro i huset etter kl. 23.00. Høyrøstet snakk og bråk i og utenfor leiligheten (i trapper, korridorer og hall) må ikke forekomme etter nevnte klokkeslett. Stereoanlegg må ikke brukes med slik styrke at det sjenerer de andre leierne. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 bør biler helst ikke stoppe for av- og påstigning like foran inngangsdøren til huset. Leier er ansvarlig for at deres gjester overholder de samme reglene.

Gjentatte brudd på ovennevnte regler, som fører til klage fra andre leiere, kan betraktes som misligholdelse av leiekontrakten.

Røykvarslere er montert i alle leiligheter ved innflytting, men leier må jevnlig kontrollere batteriets funksjon og skifte batteri for egen regning ved behov.

KILDESORTERING AV SØPPEL

Det er kildesortering i alle våre eiendommer. Sjøppel skal sorteres og kastes i containere/beholdere etter anvisning fra renholdsverket. Poser med restavfall knyttes alltid igjen. Sjøppelposer skal aldri etterlates utenfor containere/beholdere hvis det er fullt, men lagres forsvarlig til det er plass i beholderen igjen. Avfall som kan forårsake selvantennelse må aldri kastes i containeren/holderen.

PORT/DØR – TELEFON

Pass på at gjenstander eller møbler ikke blir plassert slik at de støter borti bryteren på hustelefonen. Dersom en av bryterne blir trykket inn på en slik måte, settes anlegget ute av funksjon for hele huset inntil gjenstanden blir fjernet.

BAD OG TOALETT, LEDNINGER OG KRANER

På toalettet skal det bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det vil føre til at avløpet går tett. Det er ikke til å unngå at avløpsrørene etter hvert får et fettbelegg på innsiden, og for å hindre at belegget blir for tykt og varig, bør alle avløpsledninger og sluk fra tid til annen skylles med avløpsrensere.

Pass på at vannkranen alltid er lukket når de ikke er i bruk. Pass spesielt på at alle kranene er lukket og ikke blir åpnet mens vannet av en eller annen grunn kan være avstengt i forbindelse med reparasjoner eller lignende.

For å forebygge risiko for legionellasmitte skal leier rengjøre dusjhode og dusjslange kvartalsvis. Se egen redegjørelse for utførelse av dette i vedlegg 13.03.

Gårdeier disponerer hovednøkkel til eiendommen. Han har i midlertidig ikke adgang til å bruke denne uten i tilfeller hvor det er grunn til å tro at det er fare på ferde (branntiløp, vannlekkasje, øyeblikkelig vedlikeholdsbehov, sykdom o.l.). En representant fra gårdeier kan i slike tilfeller låse seg inn i leiligheten i følge med 1 person. For øvrig vil nødvendig vedlikeholdsbesøk bli varslet.

Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Disse husordensreglene er ikke utarbeidet for å legge unødige plikter på leierne. De tar sikte på å skape en viss orden i boforhold som består av mange mennesker, og å gjøre dette boforholdet så trivelig som mulig.