|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Kontrakt for leie av boligTidsubestemt leieperiode |  |
| **1. Utleier** |
| Navn | Telefon 1 | Telefon 2 |
| Seniorsentrene AS | 97061930 | 97061930 |
| Adresse | Postnr. | Poststed |
| Framnesveien 3 b | 3222 | Sandefjord |
| **2. Leietaker** |
| Navn I mail | Telefon 1 | Telefon 2 |
|  |  |  |
| Adresse | Postnr. | Poststed |
|  |  |  |

**3. Leieforholdet gjelder**

Leieforholdet gjelder leilighet i Bjerggata 38, 3210 Sandefjord, gnr./bnr. 173/171 i Sandefjord kommune.

Leil.nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**4. Leieforholdets varighet**

Leieforholdet starter den (dato) (år) kl. 12:00. Leieforholdet er uoppsigelig for begge parter i 9 måneder fra denne kontrakts dato. Leieforholdet er etter dette tidsubestemt og løper til det sies opp av en av partene. Se pkt. 18.

**5. Leiesum**

Leiesum pr. måned er kr (beløp) og betales forskuddsvis hver måned. Husleien forfaller til betaling den 1. i hver måned. Husleien betales til konto nr.: **9488 07 22675.** Første betaling skjer (dato).

**6. Eventuelle tillegg**

Kryss av nedenfor for eventuelle tillegg til leiesummen.

[ ]  Elektrisitet: Leietaker tegner eget abonnement.

[ ]  Elektrisitet: Leietaker betaler a konto.

[ ]  Brensel: Leietaker betaler a konto.

[ ]  Vann/avløp etter målt forbruk betales a konto.

Samlet beløp a konto per måned er kr (beløp). Avregning vil bli foretatt ved leieforholdets opphør, dog minst en gang/år. Dersom det ikke er avkrysset noe ovenfor, er nevnte ytelser inkludert i leiesummen.

**7. Utleiers plikter**

Utleieren skal stille husrommet med tilbehør til leierens disposisjon til avtalt tid. Husrommet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Leieren kan kreve at utleieren for egen regning retter en mangel ved husrommet eller tilbehøret dersom dette kan skje uten en urimelig kostnad eller ulempe for utleieren.

Leieren taper sin rett til å gjøre et forhold gjeldende som mangel dersom det ikke er gitt melding til utleieren om forholdet innen rimelig tid etter at leieren burde ha oppdaget det.

Utleier besørger vaktmestertjenester og rengjøring av trapper, stuer og annet fellesareal, snørydding, vedlikehold og drift av p-plass, heis og fellesarealer for øvrig.

**8. Leietakers plikter**

Leieren plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.

Leietaker har ansvaret for det indre vedlikeholdet av husrommet. Er ikke annet avtalt, plikter leieren 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. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er forutsatt mellom partene.

Leier skal også med normale intervaller og ved behov forestå det indre vedlikeholdet. Til det indre vedlikeholdet hører bl.a. vedlikehold og fornyelse 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.

Leieren kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig.

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 etter at leieren oppdaget disse.

**9. Fremleie**

Leieren har ikke adgang til å framleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse. Samtykke fra utleier skal skje skriftlig.

**10. Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers samtykke.

**11. Utkastelse/Leietakers avtalebrudd**

Leietaker vedtar med dette at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelseslovens § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 andre ledd bokstav a. Varselet kan tidligst sendes på forfallsdagen. I varselet skal det fremgå at utkastelse blir begjært dersom betaling ikke skjer innen 14 dager etter at varsel er sendt, og at utkastelsen kan unngås dersom leien med tillegg av renter og andre kostnader blir betalt før utkastelse gjennomføres.

Ved leieforholdets opphør kan tvangsfravikelse kreves, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 andre ledd, bokstav b.

**12. Leieforholdets opphør**

Ved fraflytting skal leietaker overlevere boligen i den stand den ble overtatt med unntak av forringelse som følge av normal slitasje og bruk. Fast inventar, ledninger o.l. som leietaker har montert i boligen må ikke fjernes med mindre boligen bringes i samme stand som ved overtakelse. Slikt inventar tilfaller utleier uten godtgjørelse hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap.

Dersom boligen ikke stilles til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet opphører kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leietakers bruk opphører.

Tilbakelevering anses for å ha skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til husrommet.

Ved tilbakelevering skal husrommet med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre. Misligholder leieren denne plikten kan utleier kreve sine forsvarlige utgifter til rydding og rengjøring dekket av leieren.

Hvis utleier oppdager skader/mangler som leietaker er ansvarlig for, kan utleier kreve å få dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen. Dette gjelder likevel ikke hvis leieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

**13. Tinglysing**

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

**14. Forsikring**

Leietaker plikter selv å tegne hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade osv. Utleier kan kreve at leietaker legger frem forsikringsbevis med vilkår. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som skyldes innbrudd, brann, vannskade osv., ut over det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier.

**15. Regulering av leie**

Partene kan med en måneds varsel, kreve leien regulert i takt med stigningene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Regulering kan kun skje en gang pr. år, første gang ett år (-1-) etter avtaleinngåelsen.

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves i henhold til kontraktens pkt. 15 første ledd, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats. Tilpassing av leien 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.

**16. Depositum**

Depositum skal være en sikkerhet for skader på eiendom/bolig som leietaker er ansvarlig for samt andre forhold etter leieavtalen. Avtalt depositumsbeløp er tilsvarende 3 måneders leie. Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leietakerens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leietakeren kan likevel kreve opptjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen.

Krever utleieren utbetaling fra depositumkontoen, skal finansinstitusjonen varsle leietakeren om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til utleieren hvis leietakeren ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål. Varselet skal sendes til leietakerens oppgitte adresse og til en eventuell oppgitt elektronisk postadresse.

Etter leieforholdets opphør skal finansinstitusjonen etter krav fra utleieren med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleieren har dokumentert skyldig leie og leietakeren ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at varselet fra finansinstitusjonen 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 leietakeren utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal finansinstitusjonen varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leietakeren hvis utleieren ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt ovenfor, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke finansinstitusjonen slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leietakeren ikke har trukket kravet tilbake, skal finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale beløpet til leietakeren.

Utleieren dekker kostnadene med å opprette depositumskonto. Utleieren kan anvise i hvilken finaninstitusjon depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leieren.

|  |  |
| --- | --- |
| Avtalt depositumsbeløp | Kontonr. |
|       |       |

**17. Visning før fraflytting**

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

# 18. Oppsigelse

# Oppsigelse fra utleier skal være skriftlig. Oppsigelsen skal begrunnes. Oppsigelsen skal også opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c. En oppsigelse som ikke fyller disse kravene er ugyldig. Har leieren flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt.

Leieforholdet kan sies opp med 3 måneders gjensidig oppsigelse, se dog pkt 4 Oppsigelsen går til utløpet av en kalendermåned.

**19. Nøkler**

Ved innflytning får leier utlevert følgende nøkler:

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

**20. Andre forhold av betydning for partene**

Det er fastsatt husordensregler for eiendommen som er bilag til nærværende kontrakt.

Røyking i leilighet og fellesområder er ikke lov.

Bod medfølger i kjeller.

Parkering: Om ikke annet er avtalt medfølger ikke en P-plass. Det er anledning til å lage egen avtale om parkering.

|  |
| --- |
| **21. Underskrifter**Utleier og leier vedtar alle punktene i denne leiekontrakten. Kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene. |
|  | Sted og dato |  | Sted og dato |  |
|  |  |  |  |  |
|  | Leietaker |  | Utleier |  |
|  |  |
| Inventarliste |
| **Vedrørende bolig** |
| Adresse | Postnr. | Poststed |
|       |       |       |
| **Leietaker** |
| Navn | Telefon | Mobil |
|       |       |       |
| **Fullstendig liste over inventar** (noter eventuelt eventuell slitasje eller skade ved hvert objekt) |
|       |

**Skader og slitasjer (på gulv, vegger, tak og lignende)**

|  |
| --- |
|       |

**Underskrift**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (Sted og dato) |  | (Sted og dato) |  |
|  |  |  |  |  |
|  | Leietaker |  | Utleier |  |
|  |  |

**Husordensregler**

Leieboeren forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for eiendommen for øvrig. Ordensregler:

1. Det skal ikke skrus eller spikres i vegger uten etter nærmere avtale.
2. Vegger og tak skal ikke males av leietager.
3. Ved fraflytting skal alt veggfast, varme, lys og alt som er skrudd fast forbli stående. Utleier kan sette leilighet tilbake til opprinnelig stand for leiers regning, og kreve at dette trekkes av depositum/sluttoppgjør.
4. Dyrehold er ikke tillatt.
5. Det er ikke tillatt å røyke i leid rom eller i bygget.
6. Plassering av private eiendeler er ikke tillatt i gangene eller i fellesområder. Private eiendeler skal plasseres inne i leid rom eller egen bod. Utleier kan fjerne private eiendeler i ganger og fellesområder uten varsel.
7. Plassering av sykler skjer på felles sykkelparkering.
8. Det er ikke tillatt å henge antenner, faste anretninger og lignende på balkong på utsiden av bygget eller på taket. Dette kan fjernes av utleier uten varsel.
9. Utgangsdør skal alltid låses.
10. Ved innflytting signerer leier på mottatt nøkkel. Tap av nøkkel må straks meldes til utleier. Tap av nøkkel til leielighet må erstattes med 600,-. Tap av fellesnøkkel må erstattes med kr 2000,- som innbetales senest 1 uke etter eller trekkes av dept. Årsaken til dette er at låssystemet for hele oppgangen må byttes.
11. Fremleie av rom er ikke tillatt. Det skal ikke bo andre i rommet enn det som er avtalt.
12. Rommet med utstyr og tilbehør må benyttes og bebos på en forsvarlig måte. Opptrer leier uaktsomt eller på annen måte slik at rommet eller utstyr eller tilbehør blir skadet, vil utleier kreve erstatning av leier og kreve at dette trekkes av depositum.
13. Når leier har sagt opp sin kontrakt, forplikter dette at leier skal kunne vise fram leiligheten til nye interessenter etter utleiers anvisning. Visningene tilpasses til tidspunkter som passer for leieren.
14. Det skal være ro i bygget etter kl 2300.