



Tilbud om studentbolig.

Vi er glade for å kunne tilby deg studentbolig. Ved tildeling av bolig er det så langt som mulig tatt hensyn til dine ønsker. Dessverre har vi ikke anledning til å innfri alle prioriteringer, men vi gir deg nå et tilbud med utgangspunkt i hva som er ledig og håper dette er interessant for deg.

Les vedlagte leiekontrakt nøye og vær oppmerksom på:

Max botid

Maksimal botid i studentboligene er 5 år. Dette fordi vi har behov for ledige boliger til førsteårsstudentene.

Retur av kontrakt

Leiekontrakten må signeres med bank-ID innen 7 dager, jfr. Leiekontraktens § 2. Dette er viktig fordi kontrakten ellers ikke er bindende og tilbudet bortfaller. Dersom du velger å takke nei til tilbudet sender du en e-post til sis@minsis.no.

Angrerett

Du har rett til å gå fra avtalen innen 14 dager uten å oppgi noen grunn for det, jfr. Angrerettloven §8
Skjema for å angrerett finner du

Oppsigelse før innflytting

Dersom kontrakten er signert med bank-ID må du sende skriftlig oppsigelse til sis@minsis.no innen 14 dager før kontraktsstart dersom leieretten ikke skal benyttes. I motsatt fall løper en oppsigelsesfrist på 2 måneder og du må betale husleie for 2 måneder.

Dersom du ikke får studieplass for høsten

Dersom du har mottatt kontrakt etter loddtrekningen ved ordinær tildeling 20. april må du signere med bank-ID kontrakten innen 7 dager. Hvis du ikke mottar tilbud om studieplass må du gi oss en skriftlig melding til sis@minsis.no innen 23. juli dersom vi skal løse deg fra kontrakten uten kostnader. Dersom du kansellerer etter 23. juli må du betale husleie for 2 måneder, jfr. husleiekontraktens § 4.

Nøkkel

Nøkkel hentes i SiS bolig sin ekspedisjon i Kitty Kiellands hus på UiS fra kl. 12.00 den dagen leiekontrakten starter. Det er viktig å ta med dokumentasjon på studentstatus, enten betalt semesteravgift eller opptaksbrev.

Forsikring

Leietaker må selv sørge for å tegne innboforsikring mot tyveri, hæverk, brann og vannskader. Innboforsikringen dekker ofte rettshjelp samt hjelp til leietaker dersom boligen som leies blir ubeboelig som følge av brann, vann eller naturskader. Senest ved innflytting skal leietaker legge frem gyldig forsikringsbevis.

På www.minsis.no finner du mer informasjon om å bo i studentbolig.
Prisliste: <https://minsis.no/bolig/prisliste>

Kontakt SiS bolig:
Telefon : 51 83 33 00
E-post : sis@minsis.no



SiS bolig
Postboks 8600 Forus
4036 Stavanger
Tlf: 51 83 33 00
www.minsis.no

LEIEKONTRAKT

Ett eksemplar beholdes av leietaker.
Det andre returneres SiS.

§ 1 Leieforholdet gjelder

Mellom **Studentsamskipnaden i Stavanger (SiS bolig)**, org. nr. 954 676 250, som utleier, og

Dato leieavtalen er utferdiget:
22.02.2024

Kundenummer: 139598

Junaid, Muhammad
Jernalderveien 57, H0401
Jernalderveien 57
4041 HAFRSFJORD

som leietaker, er det
innått leiekontrakt av: Hybel

Studentbolig: Jernalderveien

§2. Leiers aksept av leieavtalen

Leieavtalen må signeres med bank-ID innen 1 - en - uke.

Dersom leieren ikke overholder akseptfristen bortfaller tilbudet og utleier har rett til å leie ut boligen til andre.

§3. Forutsetninger for leieforholdet

Dubletter, studioleiligheter, enkelthybler og 1 roms leiligheter skal bebos av kun en person.

I 2-roms leilighetene er det tillatt å bo to voksne.

3-roms leilighetene er forbeholdt leietakere med barn.

Leiekontrakten skal dekke leietakers boligbehov i leieperioden.

Forutsetningen for leieforholdet er at det studium leietaker har oppgitt i søknad om bolig er leietakers hovedbeskjeftigelse i leieperioden og leietaker betaler semesteravgift til SiS. Leietaker plikter straks å melde fra til utleier om denne forutsetning ikke lenger er til stede. Om leietaker ikke lenger har det oppgitte studium som hovedbeskjeftigelse, vil utleier kunne si opp leieforholdet med 2 - to - måneders varsel.

Leiesatser, eventuell betaling for strøm/energi, kostnader og gebyrer, er inntatt i Bilag 1. Ordensreglement for studentboligene er en del av kontrakten.

§4. Leieforholdets varighet

Leieforholdet starter den: **01.07.2024**

Leieforholdet opphører uten oppsigelse den: **30.06.2025**

I kontraktsperioden kan leieforholdet sies opp av leietaker med en oppsigelsesfrist på 2 - to - måneder. Oppsigelsen skal være skriftlig. Ny adresse skal oppgis. Leietaker plikter å fraflytte eiendommen senest kl. 12.00 den dagen leieforholdet opphører.

§5. Overlevering

Med mindre annet er avtalt, foretas overlevering av boligen senest 14 dager etter avtalt start for leieforholdet.

Dersom leietaker uten særskilt avtale har unnlatt å overta boligen 14 dager etter avtalt start for leieforholdet, jf. § 4, har utleier rett til å heve kontrakten og tildele boligen til annen boligsøker. Leietaker må i så fall påregne å erstatte utleiers økonomiske tap med inntil 2 - to - måneders leie.

Ved forsinket overlevering fra utleier, kan leietaker fastholde avtalen jf. husleieloven § 2-9 eller krever erstattet sitt direkte tap jf. § 2-13. Er forsinkelsen vesentlig, kan leietaker heve jf. § 2-12.

§6. Overflytting - bytte av bolig

Ved større oppussingsarbeider/rehabilitering, kan leietaker i kontraktsperioden bli pålagt å flytte over til annen passende bolig utleier disponerer. Utleier skal gi skriftlig melding om slik overflytting med 2 - to - måneders varsel.

SiS har også i andre tilfeller der det foreligger saklig grunn, så som ved brann, skader på husrommet m.v., rett til å pålegge leietaker å flytte til en annen passende bolig.

Ønsker leietaker å bytte bolig må de sette seg opp på bytteliste hos SiS. Flyttegebyr tilkommer i hht gjeldende prisliste. Alle økonomiske forhold fra tidligere leieforhold skal gjøres opp før overflyttingen.

§7 Husleien

Leietaker er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende husleie.

Husleien betales senest den 20. i hver måned. Forfaller leien på en lørdag eller søndag, en helligdag, eller den 1. eller 17. mai, utskytes forfallsdagen til den nærmest påfølgende virkedag. Leietaker er ansvarlig for husleien fra den dag leieforholdet tar til å gjelde (jf. § 4), selv om leietaker flytter inn på et senere tidspunkt.

Husleien inkluderer elektrisitet og oppvarming.

Leietaker er ansvarlig for husleien i hele leieforholdets varighet, jf. § 4, selv om utflytting finner sted tidligere. Dersom leieforholdet blir hevet eller sagt opp av SiS er leietaker ansvarlig for husleien fram til nytt leieforhold for det aktuelle leieobjektet tar til å gjelde. I spesielle tilfeller kan det gis betalingsutsettelse.

§8. Boligens stand ved overlevering

Boligen som tildeles leietaker skal være i vanlig god stand, rengjort, med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører.

Reklamasjon om eventuelle mangler rapporteres inn ved innflytting via app minsis eller via «henvendelser» på «din side» minsis.no ellers taper leietaker sin rett til å gjøre mangelen gjeldende.

I reklamasjonen skal det opplyses hva som kreves rettet. Ved feil/mangler kan leietaker kreve retting, prisavslag og/eller erstatning jf husleielovens kap. 2. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves. Ved vesentlig mislighold kan leietaker heve avtalen.

§9. Utleierens plikter i leietiden

Alt innvendig og utvendig vedlikehold av boligen og eiendommen for øvrig er utleiers ansvar. Det påhviler utleier å holde boligen i tilsvarende stand som ved overleveringen, med fradrag av alminnelig slitasje og elde.

Utleier har plikt og rett til med jevne mellomrom å inspisere renhold av felleskjøkken og fellesbad. Utleier kan utbedre renhold på felleskjøkken/bad når krav om utbedring, etter gitt varsel, ikke er etterkommet. Kostnadene for dette arbeidet belastes beboerne.

Utleier eller den utleier bemyndiger skal påse at ro og orden blir overholdt.

Dersom det oppstår mangler i leietiden, kan leietaker gjøre gjeldende krav som nevnt i § 8, jf. husleielovens § 5-7. Leietakers reklamasjon skal skje som beskrevet i § 8.

Leietakers reklamasjon på feil/mangler anses som et samtykke til at utleier foretar befaring/utbedring så snart som mulig, på hverdager mellom 08.00 og 15.00. Ved befaring/utbedring skal utleier søke å ivareta leietakers behov.

§10. Utleiers kontraktsbrudd

Leietaker som i henhold til leieavtalens § 2 har akseptert leieavtalen, men som ikke får stilt bolig til disposisjon permanent eller midlertidig fra den dag leieforholdet tar til å gjelde, kan kreve at utleier dekker alternativ tilsvarende bolig eller hotell eller pensjonatopphold i rimelig prisklasse.

Mangler eller skader som leietaker har påpekt ved innflytting, eller senere, plikter utleier å utbedre uten ugrunnet opphold.

Skyldes mangelen at det pågår vedlikeholdsarbeid, eller at det er andre gode grunner for mangelen, har utleier rett til å avhjelpe mangelen midlertidig, selv om dette gir en dårligere, men likevel akseptabel løsning for leietaker, enn den som fremgår av avtalen.

Etterkommer ikke utleier leietakers krav om utbedring, eller kan mangelen ikke avhjelpes eller utbedres som nevnt ovenfor, kan leieren heve avtalen med mindre mangelen må regnes som uvesentlig.

For den tid boligen lider av en mangel som ikke må anses som uvesentlig, og som det er sendt skademelding på, kan leietaker kreve et forholdsmessig prisavslag eller erstatning.

§11. Leiers plikter i leietiden

Leietaker plikter å behandle boligen og eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet.

Leietaker har medansvar for vask av felleskjøkken og fellesbad. Utleier kan utbedre renhold på felleskjøkken/bad når krav om utbedring, etter gitt varsel, ikke er etterkommet. Kostnadene for dette arbeidet belastes beboerne, jf. § 9.

Leietaker skal ikke opptre på en slik måte at andre beboere har grunn til å føle seg truet. Leietaker plikter å vise hensyn overfor de andre beboerne, bl.a. ved å respektere deres arbeids- og nattero. Vesentlig brudd på disse reglene kan føre til at utleier velger å avslutte leieforholdet.

Leieren plikter å rette seg etter det til enhver tid gjeldende ordensreglement, samt gjøre seg kjent med bygningens branninstruks og innrette seg etter denne.

Boligen må ikke benyttes til annet enn boligformål.

Når forholdene krever at det må foretas inspeksjoner, vedlikeholdsarbeid, reparasjoner og fornyelser, må leieren finne seg i at utleier, eller den utleier bemyndiger, skaffer seg adgang til boligen. Leietaker skal i så fall varsles i rimelig tid. Det kan gis nærmere regler om dette i ordensreglementet.

Leietaker plikter straks å melde fra til utleier dersom leietaker oppdager skade som må utbedres uten opphold. Leietaker plikter også å gjøre det som er nødvendig for å avverge økonomiske tap for utleier som følge av slike skader. Andre skader på eiendommen plikter leietaker å sende melding om uten unødig forsinkelse. Er leietaker ikke ansvarlig for skaden, kan leietaker kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Lar leietaker være å gi melding som nevnt over, kan leietaker tape eventuelle rettigheter og være ansvarlig for det tap dette påfører utleier.

Leietaker må ikke uten tillatelse fra utleier fjerne komfyrer, ovner, kjøleskap, møbler o.l. fra boligen, eller foreta malingsarbeider eller annen oppussing. Det er heller ikke tillatt å montere antenner uten tillatelse fra utleier.

§12. Leietakers erstatningsansvar

Leietaker må erstatte all skade på utleiers eiendom, enten den er selvforskyldt eller skyldes leierens husstand, fremleier eller andre som leieren har gitt adgang til boligen, eller annen del av utleiers eiendom.

Leieren er ikke ansvarlig for skader eller mangler som skyldes alminnelig slitasje og elde.

§13. Fremleie

Fremleie av boligen er kun tillatt med godkjenning fra SiS. Fremleier må være student.

Ved fremleie er det ikke tillatt for leieren å kreve eller avtale høyere husleie fra fremleietageren enn det leieren selv betaler til utleier.

Leieren er også i fremleieperioden ansvarlig for at husleien blir betalt i rett tid og for eventuelle skader på boligen, inventar eller eiendommen for øvrig, jf. § 12.

Søknad om fremleie sendes til SiS.

Eventuell fremleie uten skriftlig godkjenning fra SiS betraktes som vesentlig brudd på leiekontrakten og medfører heving av leiekontrakten, ref. §15.

Ellers gjelder husleieloven kap. 7 for eventuell fremleie av boligen..

§14. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr. Unntak gjøres for beboere med dokumentert behov for førerhund.

§15. Leiers kontraktsbrudd - utkastelse

Blir leie eller avtalte tilleggssytelser ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at varsel har funnet sted på eller etter forfallsdag, vedtar leietaker at tvangsfravikelse («utkastelse») kan skje uten søksmål etter § 13-2, 3. ledd, bokstav a) i tvangsfullbyrdsesloven. Flytter ikke leietaker når leietiden er ute, kan tvangsfravikelse likeens skje uten søksmål etter § 13-2, 3. ledd, bokstav b) i tvangsfullbyrdsesloven.

Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leiekontrakten, kan leiekontrakten heves, jf. husleieloven § 9-9. Vesentlig brudd på leiekontrakten foreligger bl.a. dersom:

- a) leietaker vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som reises av leiekontrakten,
- b) leietaker tross skriftlig advarsel fra utleier i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleier, eiendommen eller øvrige brukere
- c) leietaker uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av husrommet til andre og tross skriftlig advarsel fra utleier ikke bringer forholdet til opphør
- d) leietaker uten å ha rett til det bruker boligen på annen måte eller til andre formål enn avtalt og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør, eller
- e) leietaker for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leiekontrakten til opphør.

Dersom leietaker i disse tilfellene ikke frivillig fraflytter boligen, kan leietaker bli tvangsutkastet av boligen etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav d.

Leietaker som flytter etter tvangsfravikelse eller krav fra utleieren på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av kontraktsperioden, eventuelt med fradrag av det som utleier får inn ved ny utleie. Leietaker er også ansvarlig for de omkostninger som tvangsfravikelse, søksmål og rydding i tilfelle fører med seg.

§16. Utflytting

Når leietiden er utløpt skal leietaker levere boligen med tilbehør tilbake til utleier, rengjort og i samme stand som da den ble overtatt, bortsett fra forringelse som følge av elde, alminnelig slitasje og de mangler utleier selv plikter å utbedre.

På flyttedagen skal leieren ha flyttet ut og levert nøkler til utleier innen kl. 12.00. Leveres nøkler etter dette tidspunkt blir leier belastet for leie frem til det tidspunkt nøklene blir levert.

Leietaker er erstatningsansvarlig dersom det ved fraflytting viser seg å være skader og/eller mangler som leietaker verken har varslet om ved innflytting, eller senere har klaget over slik som foreskrevet i § 10 og leietaker ikke kan dokumentere at leietaker ikke er erstatningsansvarlig i henhold til § 12, første ledd, og skadene og/eller manglene ikke skyldes vanlig slit og elde.

Mangler som leietaker ikke har utbedret kan utleier utbedre på leietakers bekostning. Krav i denne sammenheng skal utleieren gi leietaker skriftlig melding om senest en måned etter utflyttingsdagen.

Når leietaker fraflytter boligen er han forpliktet til å ta med seg alle sine eiendeler. Dersom det etter fraflyttingstidspunktet likevel finnes løsøre i boligen som antas å tilhøre leietaker, eller noen i hans eventuelle husstand, skal utleier på leietakers regning ta vare på dette. Rent skrot kan likevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid kan utleier kreve rimelig godtgjørelse for dette. Forøvrig vises det til husleielovens § 10-3, annet ledd.

§17. Vernetting

Partene vedtar eiendommens vernetting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§18. Forholdet til husleieloven

Denne avtalen gjelder utleie av bolig som skal brukes av personer med spesielt boligbehov av midlertidig karakter, jfr. husleielovens § 11-2.

Reglene i husleielovens § 11-2 gir leietaker færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. I den utstrekning ikke annet er avtalt kommer husleieloven av 26.03.1999 nr. 17 til anvendelse på leieforholdet.

Undertegnede og utleier er kjent med og vedtar alle punktene i denne avtale som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav leier og utleier får hvert sitt.

Sted/dato:
Stavanger, 22.02.2024

Utleiers signatur:



.....
SiS bolig v/ daglig leder Øyvind Lorentzen

Leietakers signatur:



.....
Junaid, Muhammad

Link til vår prisliste: <https://minsis.no/bolig/prisliste>

ORDENSREGLEMENT FOR STUDENTBOLIGENE

I FORMÅL

Formålet med dette reglementet er å bidra til

- at boligene og det øvrige utstyret for leietakerne disponerer blir behandlet slik at det ikke tar unødig skade
- at leietakerne tar nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende av andre leietakeres opptreden.

II GENERELT

Spørsmål, klager m.m. vedrørende leieforholdet, ordensreglementet og andre bestemmelser rettes til SiS bolig. Særreglement kan gi utfyllende bestemmelser for den enkelte studentbolig.

III BESTEMMELSER

1. SiS sine studentboliger er røykfrie.
2. Leietaker er ansvarlig for renhold og orden i sin egen bolig og plikter dessuten sammen med de andre brukerne å holde eventuelle fellesrom rene.
3. Felleskjøkken med eventuelle fellesrom vaskes minst 2 ganger i uken av den som har adgang til å benytte dette. Søppel skal tømmes daglig. Hver leietaker må sørge for å holde sitt kjøkkenskap rent og ryddig. Matrester må ikke bli stående til de bederves. Fellesskapene må holdes rene og ryddige.
4. Forgang og dusj/toalettrom vaskes minst 2 ganger pr. uke.
5. Der det er flere brukere av fellesrom som felleskjøkken, dusj, toalett o.a. skal det settes opp turnuslister.
6. Leietakerne plikter å respektere hverandres arbeidsro. Etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 24.00 på dager før helligdager skal det herske ro inne i boligene, så vel som ute på eiendommen. Den enkelte leietaker er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, fellesrommene og på eiendommen for øvrig. Makter ikke leietaker å holde sine gjester rolige, plikter han å søke assistanse. Studentboligens ansvarshavende eller den han bemyndiger kan, når det finnes påkrevd, forlange å få oppgitt leietakers navn og bolig og kreve at besøkende skal forlate boligen og eiendommen. Etter kl. 23.00 skal det generelt være ro i bygningen. Personer som er påvirket av rusmiddel eller på annen måte er til sjanse kan vises bort fra boligene.
7. Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det plasseres på de anviste steder. For øvrig skal bestemmelser om bruk av søppelsjakter, søppelcontainere og lignende følges.
8. Vaskemaskiner kan dersom ikke annet er bestemt kun brukes i tiden 08.00 - 22.00.
9. Det er ikke tillatt å riste eller banke klær, tepper og annet tøy ut av vindu, balkong eller veranda.
10. Billedoppheng og lignende på veggene må kun skje etter de til enhver tid fastsatte regler. Dette gjelder også fellesrom, trapperom og lignende oppslag, meddelelser og lignende må bare settes opp på de steder som er godkjent.
11. Det er ikke tillatt å holde husdyr. Unntak gjøres for beboere med dokumentert behov for førerhund.

12. Det er ikke tillatt å koble motorvarmer og lignende til noe strømuttak i studentboligene med mindre det er uttak for dette og tillatelse er innhentet. Leietaker holder selv lyspærer etc. Leietaker skal selv skifte batteri i røykvarsler, og ellers påse at den er i forskriftsmessig stand. Brannslukkingsapparat skal ikke fjernes fra anvist plass.
13. Forlat aldri komfyr/kokeplater under matlaging. Private kokeplater, komfyrer, vifteovner eller andre hvitevarer er ikke tillatt plassert/ brukt i boligen. Gå aldri fra elektrisk utstyr som er ment brukt under tilsyn uten å trekke ut støpselet. Bruk bare utstyr som er NEMKO eller CE-merket. Det er ikke tillatt å fjerne inventar uten særlig tillatelse fra utleier.
14. Dersom leietakers opptreden medfører unødig brannutrykning er leietaker erstatningspliktig for utleieres utgifter i denne forbindelse jfr. husleielovens § 5-8. Leietaker vil bli fakturert i henhold til gjeldende prisliste.
15. Det er ikke lov å ha besøk i boligen over lengre tid. Maksimum besøk pr. semester er 12 dager, med maksimum 2 sammenhengende overnattingsdager. Leietaker må selv være tilstede.
16. Leietaker må selv sørge for egen innboforsikring, hvis ikke dette er dekket av foreldrenes forsikring. Utleier er ikke ansvarlig for leietakers eiendeler.
17. Uten forutgående varsel har utleier rett til å tillintetgjøre illeluktende gjenstander. Dette gjelder også for andre gjenstander som måtte representere en fare for bygningen eller for annet oppbevart gods.
18. Boder i tilknytning til boligen må holdes ryddige. Det er ikke tillatt å bruke bart lys i bodene.
19. Sykler, barnevogner, ski og lignende samt motordrevne kjøretøyer, må kun plassere på de steder som er anvist av utleier til dette bruk, og ikke i korridorene, jfr. brannloven. Dette vil bli fjernet uten varsel.
20. Studentboligenes ansvarshavende har adgang til å inspisere alle rom. Slik inspeksjon skal normalt være varslet på forhånd. I ekstraordinære tilfeller kan imidlertid inspeksjon foretas uten varsel. Utleier har uten videre adgang til boligen for å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer. Så sant det er praktisk mulig skal det varsles, jfr. husleieloven.
21. Det er ikke tillatt å oppbevare våpen i studentboligen.
22. Leietaker plikter å sette seg inn i parkeringsbestemmelser ved boligen. Parkering skal skje på oppmerkede plasser i.h.t. skilter. Ulovlig parkerte biler samt avskiltede biler blir fjernet for eiers regning.



Student housing offer

We are happy to offer you student housing. We have considered your wishes when finding a residence for you, but unfortunately, we cannot accommodate all priorities. This offer is based on your preferences, and on what is available. We hope it will be of interest.

Please read the rental agreement carefully, and note:

Maximum stay

Maximum stay in the student housing is 5 years.
This is because we need vacant housing for first-year students.

Signing your contract

The rental agreement must be signed with Bank-ID (mostly for Norwegian students) or you can print, sign and upload the contract within 7 days (see §2 in the rental agreement). Failing to do so, will render the agreement non-binding, and the housing offer will be revoked.

Terminating the rental agreement before moving in

If you have accepted the offer and signed the rental agreement, you must send a written notice of termination at least 14 days before the contract starts. Use the e-mail sis@minsis.no. If you fail to do so, you will have to pay two months rent (which is the duration you have from giving notice until moving out).

If you are not given admission to your chosen field of study

If this is the case, you must give SiS housing a written notice before July 23rd. Use the e-mail sis@minsis.no. If not, you will have to pay two months rent (see §4 in the rental agreement).

Keys

You can collect your key(s) at the SiS housing reception in Kitty Kiellands building on UiS campus, from noon (12 pm) the day your contract starts. Please remember to bring documentation showing that you have a right to study - either a receipt of the semester fee, or admission letter from your institution.

Insurance

The tenant is required to provide his or her own content insurance to cover losses in case of theft, vandalism, fire, or water damage. Content insurance can also cover legal aid and help for the tenant if the rented home becomes uninhabitable because of a fire, water damage or natural damage. Please remember to check the terms and conditions of your insurance carefully. Prior to moving in, you must present a valid insurance certificate.

You can visit minsis.no for more information about SiS housing.
Price list: <https://minsis.no/bolig/prisliste>



SiS bolig
N-4036 Stavanger
Tel.: (+47) 51 83 33 00

TENANCY AGREEMENT

Conditions in accordance with agreement between
SiS and UiS regarding international students.

§1. The rental agreement concerns between the Student Welfare Organization in Stavanger (SiS) as landlord and:

Date of issue of the contract of lease:
22.02.2024

Kundenummer: 139598

Junaid, Muhammad
Jernalderveien 57, H0401
Jernalderveien 57
4041 HAFRSFJORD

as tenant, a rental
agreement is entered by: Hybel

Studentbolig: Jernalderveien

§2. The tenants' acceptance of the rental agreement

The rental agreement must be signed with bank-ID within 1 - one - week. If the tenant does not adhere to the acceptance deadline, the offer is declared void and the landlord has the right to rent the residence to others.

§3. Conditions for the rental agreement

The rental agreement will cover the renter's housing needs during the rental period. The conditions for the rental agreement are that the area of study that the tenant has indicated in the application for housing is the tenant's main occupation during the rental period and that the tenant has paid the semester fee to SiS. The tenant is required to give immediate notification to the landlord if this condition is no longer met. If the tenant's main occupation is no longer a student, the landlord can end the rental agreement with 1 - one - month's notice.

The rent prices, possible payment for utilities, costs and fees, are included in appendix 1. The regulations for student housing are a part of the contract.

§4. Duration of rental agreement

The rental agreement begins the: **01.07.2024**

The rental agreement ends without giving notice the: **30.06.2025**

This contract can not be terminated during the first semester. After that a written notification of termination must be submitted two month in advance. The notice must be given in writing. A new address must be given. The tenant is required to leave the property by 12:00 at the latest the day the rental agreement ends.

§5. Handover

Unless something else is agreed, the handover of the housing occurs at the latest 14 days after the agreed starting date for the rental contract.

If the tenant has neglected to takeover the housing 14 days after the agreed starting date for the rental agreement without a special agreement, in reference to § 4, the landlord has the right to terminate the contract and offer the housing to another housing applicant. In this situation, the tenant must expect to compensate the landlord for the financial loss up to 1 - one month's rent.

When the delay of handover is due to the landlord, the tenant can adhere to the agreement, in reference to the Landlord and Tenant Act § 2-9 or demand compensation for his/her direct loss in reference to § 2-13. If the delay is substantial, the tenant can terminate in reference to § 2-12.

§6. Moving - change of housing

When large renovation work occurs during the contract period, the tenant can be required to move to another suitable housing unit the landlord manages. The landlord will give written notice regarding the move with 2 - two month's notice.

SiS also has the right to require the tenant to move to other suitable housing in other situations where there is a valid reason, such as due to fire, damages to the housing units, etc. If the tenant wants to change housing locations, a written application regarding this must be sent to SiS. A moving fee will be charged. All financial losses from the previous rental agreement must be settled before the move. Rent will be charged for both housing units during the period when both housing units are used.

§7. The rent

The tenant is required at all times to pay the stipulated rent rate.

The rent is paid at the latest the 20th of every month. If the rent is due on a Saturday or Sunday or a holiday, or the 1st or 17th of May, the due date is shifted

to the closest following work day. The tenant is responsible for the rent from the day the rental agreement takes effect (according to § 4), even if the tenant moves in on a later date.

The rent includes electricity and heating, unless otherwise agreed upon.

In addition to the rent, the tenant must pay for his/her respective part of the accumulated expenses for the phone and for laundry. The costs will be billed together with the rent. The tenant is responsible for the rent for the entire period of the rental agreement, according to § 4, even if the tenant moves out earlier. If the rental agreement is terminated or ended by SiS, the tenant is responsible for the rent until a new rental agreement for the specific rented space takes effect. In special cases, a payment extension can be given. There is a separate application for this.

§8. The housing unit's condition at the time of handover

The housing that is given to the tenant will be in normal, good condition, cleaned, with unbroken windows and useable locks with keys to all external doors.

The claim for any defects must be presented within a reasonable time after the tenant has discovered the defects. Otherwise the tenant loses his/her right to make the validate the defect.

The claim should occur in writing and it should indicate what is demanded corrected. With defects, the tenant can demand correction, price adjustment and/ or replacement according to the Landlord and Tenant Act chapter 2. Replacement for indirect losses cannot be demanded. In the case of serious breach of contract, the tenant can terminate the rental agreement.

§9. The Landlord's duties/responsibilities during the rental period

All internal and external maintenance of the housing and the property is the landlord's responsibility. The landlord is required to keep the housing in a similar condition to when it was handed over, with the exception of normal wear and tear. The landlord has a duty and right to inspect the cleanliness of the common kitchen and common bathroom on a regular basis. The landlord can improve the cleanliness of the common kitchen/bathroom after warning is given if demands for improvement have not been addressed. The costs for this work will be charged to the tenants. The landlord or the person the landlord gives authority to will ensure that calm and order are maintained. If defects are discovered during the rental period, the tenant can make the appropriate demands named in § 8, in reference to the Landlord and Tenant Act § 5-7. The tenant's claim will be addressed as described in § 8. The tenant's claim regarding defects is considered consent that the landlord will do a survey/improvements as soon as possible during weekdays between 08.00 and 15.00. Through the survey/improvements the landlord will attempt to look after the renter's needs.

§10. Landlord's breach of contract

The tenant who according to the rental agreement's § 2 has accepted the rental agreement, but who does not receive housing for their use, permanently or temporarily, from the day the rental agreement is valid, can demand that the landlord pays for alternative comparable housing or hotel or hostel housing at a reasonable price level. The landlord is required to improve defects or damages that the tenant has indicated when moving in, or later, without unwarranted delay.

If the defects are due to maintenance work, or that there are other good reasons for the defects, the landlord has a right to address the defects temporarily, even if this gives a worse, but acceptable, solution for the tenant than that which was indicated in the contract. If the landlord does not comply with the tenants demands for improvement, or if the deficiency cannot be remediated as mentioned above, the tenant can end the contract unless the deficiency is determined to be unsubstantial.

During the time when the housing incurs defects that are considered substantial, and for which damage notification has been sent, the tenant can demand a pro- rated price reduction or replacement.

§11. The tenant's duties during the rental period

The tenant agrees to treat the housing and the property with due care. The tenant has shared responsibility for cleaning of the common kitchen and common bathroom. The landlord can improve the cleanliness of the common kitchen/bathroom when demands for improvement, after warning is given, is not heeded. The costs for this work are charged to the tenants, according to § 9.

The tenant should not behave in a way that makes the other tenants feel threatened. The tenant agrees to show consideration for other tenants by, among other things, respecting their right to work undisturbed and ensuring that evenings are quiet. Serious breach to these rules can result in the landlord choosing to end the rental agreement.

The tenant agrees to follow the current regulations for student housing, as well as make themselves familiar with the building's fire escape instructions and follow these.

The housing should not be used for anything other than housing purposes.

When the arrangements demand that inspections, maintenance work, repairs or improvements occur, the tenant must allow the landlord, or the person given authority by the landlord, access to the housing. In this situation, the tenant will be notified with reasonable warning. More detailed rules regarding this will be given in the regulations for student housing.

The tenant agrees to quickly notify the landlord if the tenant discovers damages that must be improved without delay. The tenant also agrees to do what is necessary to avoid financial losses for the landlord as a result of such damages. For other damages to the property, the tenant is required to give notice without unnecessary delay. If the tenant is not responsible for the damage, the tenant can demand to have replaced the costs for which they were responsible for the incident, and a reasonable compensation for work completed.

If the tenant does not give notice regarding damages as listed above, the tenant can potentially lose rights and be responsible for the loss this causes the landlord. The tenant must not remove the oven, heaters, refrigerators, furniture, etc. from the housing without permission from the landlord. The tenant must not paint or do other alterations without permission. It is also not allowed to mount antennas without permission from the landlord.

§12. The tenants' liability

The tenant must repair all damages to the landlord's property, whether it is his/ her own fault or is due to the renter's family/other people living in the housing, subletting or others that the tenant has given access to the housing, or other parts of the landlord's property.

The tenant is not responsible for damages or defects due to normal wear and tear.

§13. Subletting

Subletting of the housing and taking of roommates is not allowed without written permission from the landlord.

Sublessees must meet the same rental conditions as the other tenants.

When subletting, the tenant is not allowed to demand or agree to higher rent prices from the sublessee than the tenant pays to the landlord.

During the subleasing period, the tenant is also responsible for ensuring that the rent is paid on time and for any eventual damages to the housing, furniture or the property, according to § 12.

Application for subletting need to be forwarded to SiS. The application form can be provided in our reception.

Subletting without written approval from SiS is considered a significant breach of the lease and entails termination of the lease.

Otherwise, chapter 7 of the House Rent Act applies to any subletting of the home.

§14. Animals

Animals are not allowed.

§15. Tenant's breach of contract - eviction

If the rent or the agreed upon additional services are not paid within 14 - fourteen - days after a warning has been given on or after the due date, the tenant accepts that eviction can happen without legal action according to § 13-2, part 3, letter a, in tvangsfullbyrdelsesloven. If the tenant does not move when the rental period has ended, eviction can likewise occur without legal action according to § 13-2, part 3, letter b, in tvangsfullbyrdelsesloven.

If the tenant otherwise does something that is a serious breach of the rental contract, the tenant can be evicted, according to the Landlord and Tenant Act § 9-9. Serious breach of the rental agreement is considered, among other things, if:

- a) The tenant seriously breaches his/her responsibility to pay rent or fill other obligations that are included in the rental contract,
- b) The tenant, despite written warning from the landlord, neglects his/her maintenance duties or continues to behave in a way that is seriously damaging or bothersome to the landlord, property or other tenants
- c) The tenant, without having rights to do so, completely or partially transfers use of the housing unit to others/sublets and, despite written warning from the landlord, does not end the arrangement.
- d) The tenant, without having right to it, uses the housing in another way or to other purposes than are agreed and, despite written warning from the landlord, does not end the arrangement, or
- e) The tenant otherwise fails to execute his/her duties in a way that makes it necessary to end the rental contract.

If the tenant in these situations does not willingly move from the housing unit, the tenant can be evicted from the housing unit according to tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, part 3 letter d.

The tenant who is evicted or demanded to move by the landlord because of breach of contract is required to pay rent for the time that is left on the rental contract, with deductions made for any rent from new tenants. The tenant is also responsible for the costs associated with eviction, legal action and cleaning.

§16. Moving

When the rental period has ended, the tenant will give the housing unit with any furnishings/appliances that were in place back to the landlord, cleaned and in the same condition as when it was received, except from deterioration due to aging or common wear and tear, and the defects the landlord is required to improve.

On the moving day the renter should have moved out and delivered the key to the landlord by 12:00. If the key is delivered after this time, the tenant will be charged rent until the time when the key is delivered.

The tenant is responsible for replacing items if during moving damages and/ or defects are discovered that the tenant has neither given notice about when moving in, or later has complained about such is described in § 10 and the tenant cannot document that the tenant is not responsible for replacing according to § 12, first part, and damages and/or defects are not due to normal wear and age.

Defects that the tenant has not repaired can be repaired by the landlord at the tenant's expense. In this situation, the landlord will give the tenant demands for reimbursement in writing no later than one month after the moving date.

When the tenant moves from the building, he/she is required to take all of his/her belongings. If, after the moving date, belongings are still found that are suspected to belong to the tenant or someone living with the tenant, the landlord will take care of it at the tenant's expense. Things that are clearly trash will be thrown away immediately. If there is maintenance work that is required, the landlord can demand reasonable compensation for this. For other concerns consult the Landlord and Tenant Act § 10-3, part two.

§17. Legal venue

The parties accept the properties' legal venue in all disputes that concern the rental agreement.


§18. The contract as it relates to the Landlord and Tenant Act

This agreement concerns the rental of housing that will be used by persons with special housing needs of a temporary nature, according to the Landlord and Tenant Act § 11-2.

The rules in the Landlord and Tenant Act § 11-2 give the renter fewer rights than when renting other housing. To the extent that nothing else is stated, the Landlord and Tenant Act of 26.3.1999 nr.17 is used for this agreement.

The tenant and landlord are familiar with and accept all the points in the agreement, which are completed in two copies, where the tenant and the landlord each receive one.

Place/date: Stavanger/20-4-2024

Tenants signature: 

Landlords signature: 



HOUSE RULES FOR STUDENT APARTMENTS

PURPOSE

The purpose of these rules is to ensure that:

- The apartments, as well as all other equipment and appliances used by the tenants, are handled in a way that doesn't cause damage
- The tenants take necessary precautions in order to avoid harm to other tenants

IN GENERAL

Questions or complaints related to the tenancy, house rules or other regulations must be sent to SiS housing (51 83 33 00). Special regulations can apply for different student apartments.

REGULATIONS

1. SiS' student apartments are non-smoking.
2. The tenant is responsible for cleaning his or her own living quarters, and is also, in collaboration with the other tenants, responsible for keeping the common area clean.
3. Shared kitchens, and in some cases laundry room, must be cleaned at least twice a week, by tenants using the rooms. Trash cans must be emptied daily. All tenants are responsible for keeping his or her kitchen cupboard clean and tidy. Old scraps of food must be thrown out before they go stale. Common cupboards must also be kept clean and tidy.
4. Hallways and shower/toilets must be cleaned at least twice a week.
5. If a room (shower, kitchen, toilet, etc.) is used by more than one tenant, you will have to write a list of shifts to keep track of who is responsible for cleaning.
6. Tenants must respect each other's right to a quiet working environment. After 11 pm on weekdays, and 12 pm on days preceding a holiday, the apartments and common areas are to be kept quiet. Each tenant is responsible for the behavior of his or her own guests. If the tenant is unable to keep guests in accordance with the house rules, he or she is required to seek assistance from SiS housing (or Securitas 51 84 55 41 after 03.30 pm). The person in charge of student housing has the right to demand the name and room number of the tenant's guests and ensure that they leave the premises. Persons under the influence of alcohol or other drugs, and who are misbehaving, can be removed from the student housing.
7. Trash must be packaged adequately before being placed in the designated area. Guidelines for using trash shafts, containers, etc. must be followed.
8. Washing machines must only be used between 8 am and 10 pm.
9. Using windows or the balcony to dust or clean clothes, rugs or other inventory is not allowed.
10. Do not hang pictures on the walls using nails, screws, etc.
11. Pets are not allowed, according to the House owner regulations.

12. It is not allowed to plug engine block heaters or similar equipment to the outlets in the student apartments, unless the outlet is specifically designed for this use, and you have obtained a permit. Tenants are responsible for buying and replacing their own light bulbs, etc. Tenants are also responsible for changing the batteries in smoke detectors, and ensuring that these are kept in working order. Fire extinguishers must not be removed from their designated area.
13. Never leave the stove during cooking. Private stoves or similar appliances are not allowed in the student apartments. Never leave electrical equipment that needs supervision during use, without pulling the plug. Only use appliances that are marked with NEMKO or CE. Removal of appliances is not allowed without a permit from SiS housing.
14. Guest are not allowed to stay for an extended period of time. Visitor can only stay for 12 days, with a maximum of 2 consecutive overnight days. The tenant must be present themselves.
15. Tenants are responsible for their own contents insurance, unless this is covered by their parent's insurance. SiS housing is not responsible for tenant's belongings.
16. Foul-smelling belongings, such as stale food, can be destroyed by the landlord without warning. The same goes for other belongings that may represent a danger to the building or others.
17. Storage rooms belonging to the apartments must be kept tidy.
18. Bicycles, strollers, skis etc., and motorized vehicles, must only be placed in designated areas, as shown by SiS housing. These items are not allowed in the hallways, because of the potential fire hazard. Misplaced items will be removed without warning.
19. The person in charge of student housing has permission to inspect every room. A notice must be given before an inspection, although in some cases this might not be possible. SiS housing has the right to enter the student housing in order to do necessary repairs. If possible, a notice will be given some time before the scheduled repair.
20. It is illegal to keep weapons in the student apartments, or anywhere else on the property.
21. It is the tenant's responsibility to read and understand the parking regulations in the area. Only park your car in marked spaces, and in accordance with road signs. Illegally parked cars, and cars without plates, will be removed, and the bill will be sent to the owner.
22. If the tenant's behavior leads to unnecessary fire extortion, the tenants will be charged for the landlords expenses according to husleielovens§5-8. The tenant will be invoiced according to the current price-list.