

Leiekontrakt



Ved signering av denne kontrakten er det inngått en juridisk bindende avtale om leie av studentbolig mellom Sit, Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim som utleier og

Kundenummer: 329893 Aslak Jønsson som leietaker.

Opplysninger om leieobjekt, Hybel A224 H0207:



Hybel i kollektiv i Trondheim - Rosenborg studentby
Weidemanns vei 41A
7043 TRONDHEIM
NOR

Ca. antall kvadrat privat areal: 11
Deler kjøkken med 6 andre leietakere
Deler bad med 3 andre leietakere

Leieforholdet starter 23.05.24 og slutter 31.07.25.

Dersom kriteriene for å leie studentbolig gjennom Sit er oppfylt (jf. [Tildelingsreglement for Sit](#)), kan leietaker tilbys ny leiekontrakt på samme eller tilsvarende leieobjekt for ny leieperiode i løpet av våren 2025.

Ønsker du å avslutte leieavtalen før 31.07.25 kan du si opp med 2 måneders varsel.

Husleie



Husleien forfaller den 1. i hver måned. Du betaler husleie fra 23.05.24.

Faktura sendes til "Min side" på <https://bolig.sit.no/>.

Fra dato	Til dato		Pris pr mnd
23.05.24	31.07.24	Leie / rent	5 140kr
		Energy fast beløp/fixed amount	310kr
01.08.24	31.07.25	Leie / rent	5 438kr
		Energy fast beløp/fixed amount	328kr

Kontraktsvedlegg



Leietaker plikter å gjøre seg kjent med kontraktsvedleggene. Disse finnes her: [Dokumenter \(sit.no\)](#).

Forholdet til angrerettloven

Funksjon for angrerett ligger tilgjengelig på «min side» i 14 dager etter at du har signert en leiekontrakt. Jeg er innforstått med at levering av tjenesten har begynt ved tiltredelse av leieforholdet, jf angrerettloven § 22 bokstav c.

Underskrifter

Ved å signere denne leieavtalen bekrefter jeg, Aslak Jønsson at jeg har lest §§ 1-16 i denne leieavtalen og gjort meg kjent med Sits reglement for studentboliger og prislisten for tilleggstjenester og gebyrer, og at jeg forplikter meg til å følge og forholde meg til dette.

Leietakers underskrift:

Sted:..... Dato:.....

Aslak Jønsson

Fødselsdato:.....

For utleier
Trondheim, 22.05.2024

Tina Landfastøien
Leder

§ 1. HVEM KAN VÆRE LEIETAKER

Med mindre annet er spesielt avtalt, gjelder følgende:

1. Det forutsettes at boligen skal dekke leietakerens boligbehov i studietiden. Leietaker må være student ved en utdanningsinstitusjon tilknyttet Sit, og ha betalt semesteravgift til Sit. iht. [Tildelingsreglement](#)
2. Denne leiekontrakten og boret for denne studentboligen er basert på opplysninger gitt ved bookingen, og iht. reglene i tildelingsreglementet. Leietaker plikter å varsle Sit Bolig dersom studieløp endres, studiene avsluttes eller det skjer endringer i familiesituasjonen som påvirker boretten. Boret for
 - a. mindre enn 20 kvm stor hybel i bokollektiv kan bookes kun av en enkelt student.
 - b. Større enn 20 kvm hybel i bokollektiv kan bookes kun av enkelt student eller par
 - c. 2-roms leiligheter er for studenter med barn, eller studentpar med eller uten barn.
 - d. 3-4 roms leiligheter er prioritert til barnefamilier. Ved lediggang også til venner.
 - e. Maksimal botid hos Sit er det som inntreffer først av normert studietid eller 5 år.
 - f. Dersom ett eller flere av vilkårene i denne paragrafen ikke lenger tilfredsstilles, har Sit rett til å si opp leieavtalen iht. bestemmelsene i § 3 eller heve leieavtalen iht. bestemmelsene i husleieloven § 9-9.
 - g. Det er ikke tillatt å la andre disponere boligen. Unntak gjøres når fremleie er godkjent etter § 11.

§ 2. HUSLEIEN

1. Leietaker skal betale husleien innen den 1. i hver måned. I innflyttings- og fraflyttingsmåneden beregnes husleien i antall dager leieforholdet har vart forholdsvis av normal månedsleie. Ved for sen betaling vil innfordring bli iverksatt og kostnader i forbindelse med dette belastes leietaker.
2. Leietakeren er ansvarlig for husleien fra kontraktstart, selv om innflyttingen finner sted senere. Dersom nøkkel til boligen overtas før kontraktstart, betales husleie fra den dato nøkkelen overtas. Leietakeren er ansvarlig for husleien i hele oppsigelsesperioden. Dersom utflytting skjer før kontraktslutt og ny leietaker flytter inn i løpet av din oppsigelsesperiode, godskrives leietaker evt. dobbelt fakturert husleie.
3. I tillegg til husleie betales det et fast beløp for energi hver måned. Energi reguleres hvert år ved inngåelse av nye kontrakter. Leietakere som har eget energiabonnement får levert energi fra Sits energileverandør, men står fritt til å bytte til ønsket energileverandør etter innflytting.

§ 3. OPPSIGELSE OG UTFLYTTING

1.
 - a. Leietakeren har rett til å si opp leiekontrakten slik at den opphører med 2 - to - måneders varsel regnet fra den dato utleier har mottatt oppsigelsen.
 - b. Oppsigelsen skal gis elektronisk via skjema på «min side» [bolig.sit.no](#).
 - c. Feil eller mangler ved utflytting meldes via «Egenerklæringsskjema» på «min side» [bolig.sit.no](#).
 - d. Utleier har tilsvarende rett til å si opp avtalen, jf. husleieloven § 9-2.
2. Når leieforholdet er slutt, skal leietakeren levere boligen med tilbehør tilbake til utleieren, ryddet, rengjort og i samme stand som da den ble overtatt. Unntak gjelder for forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje. Avdekkes mangler ved boligen som ikke er utbedret av leietaker, kan utleier utbedre disse på leietakers bekostning. Gjenglemte og hensatte eiendeler kan bli kastet umiddelbart eller etter rimelig tid, jf. Husleielovens § 10-4.

§ 4. OVERLEVERING AV BOLIG

1. Utleieren plikter å stille boligen til rådighet for leietaker til avtalt tid, rengjort og i ordentlig stand.
2. Dersom leietaker ikke har hentet nøkkelen innen to måneder fra kontraktstart og Sit ikke oppnår kontakt med leietaker, kan Sit si opp leieforholdet.

3. Leietaker skal kontrollere at rom og utstyr er i orden iht. inventarliste. Inventarliste finnes på samme nettside som kontraktvedleggene. Feil/mangler eller manglende renhold ved innflytting meldes via «Egenerklæringsskjema» på «min side» [bolig.sit.no](#) innen 3 virkedager. Utbedring av feil og mangler som ikke er rapportert i forbindelse med innflytting kan belastes leietaker ved utflytting.

§ 5. UMLEIERENS PLIKTER OG RETTIGHETER I LEIETIDEN

1. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av boligen og eiendommen er utleiers ansvar. Det påhviler utleier å holde boligen i tilsvarende stand som ved overleveringen, med unntak for elde og alminnelig slitasje.
2. Utleier har rett til ved jevne mellomrom å inspisere fellesarealer, felleskjøkken og fellesbad i kollektiv.
3. Leietakers innrapportering av feil eller mangler anses samtidig som et samtykke til at utleier får adgang til boenheten. Ved befarig eller utbedring skal utleier ta tilbørlig hensyn til leietakers interesser. Såfremt det er praktisk mulig, skal leietaker varsles før utleier går inn i privat arealer. I et kollektiv regnes ikke fellesarealer, felleskjøkken eller fellesbad som private arealer.
4. Utleier kan ikke gjøres erstatningsansvarlig for ulemper ifb. uforutsette hendelser i botiden. Som uforutsette hendelser regnes bl.a. vannlekkasjer, strømbrydd, innbrydd eller nedetid på datanett. Se for øvrig § 7-1 vedrørende krav om innboforsikring. Utleier kan ikke gjøres erstatningsansvarlig på grunn av byggestøy på eller ved studentby eller studentbolig.
5. All informasjon som deles mellom utleier og leietaker regnes av utleier som konfidensiell, og vil ikke frigis til andre med mindre det foreligger skriftlig fullmakt fra leietaker.

§ 6. UMLEIERS KONTRAKTSBRUDD

1. Leietaker som iht. leieavtalens § 1 har akseptert leieavtalen, men som ikke får stilt bolig til disposisjon fra den dag leieforholdet tar til, kan kreve at utleier stiller alternativ bolig til rådighet.
2. Mangler eller skader som leietaker har påpekt ved innflytting, eller i botiden, skal utbedres av utleier uten ugrunnet opphold.
3. Skyldes mangelen at det pågår vedlikeholdsarbeid, eller det finnes andre velbegrunnede årsaker til mangelen, har utleier rett til å avhjelpe mangelen midlertidig, selv om dette gir en dårligere løsning for leietakeren, enn den som fremgår av leieavtalen.
4. Etterkommer ikke utleier leietakers krav om utbedring, eller kan mangelen ikke avhjelpes eller utbedres som nevnt i § 6-3, kan leietaker heve leieavtalen, med mindre mangelen må regnes som uvesentlig.

§ 7. LEIETAKERENS PLIKTER OG ANSVAR

1. Leietaker plikter å tegne egen innboforsikring eller ansvarsforsikring som dekker tredjeparts skade ved f. eks brann eller vannskade. Huseier forsikrer bygningen og inventar eid av huseier.
2. Leietaker skal behandle boligen, privat og delt areal og eiendommen for øvrig på en forsvarlig måte.
3. Leietaker har ikke anledning til å foreta forandringer på boligens inventar, faste installasjoner eller utforming (inkl. maling), eller på eiendommen for øvrig.
4. Leietaker må erstatte all skade eller mangler som ikke skyldes vanlig slitasje eller elde, uavhengig om dette er selvforskyldt eller skyldes leietakers husstand, framleietaker eller andre som leietaker har gitt adgang til privat og delt areal i boligen eller på eiendommen for øvrig.
5. Kostnader ved skifte av låssylindere ifb. tap av nøkkel belastes leietaker iht. prislister for tilleggstenester og gebyrer.
6. Leietaker må ikke bruke boligen på annen måte enn det som er forutsatt i § 1.
7. Leietakers plikter når det gjelder skader og reparasjoner på boligen eller eiendommen.
 - a) For skade på eiendommen som må utbedres umiddelbart for ikke å øke i omfang, må leietaker omgående varsle utleier eller ringe utleiers vakttelefon. Leietaker plikter å gjøre nødvendige tiltak for å avverge økonomiske tap for utleier som følge av skaden.
 - b) Andre skader på eiendommen plikter leietaker å innrapportere uten unødig forsinkelse via «min side» på [bolig.sit.no](#). Dersom slik melding uteblir kan leietaker bli holdt ansvarlig for alle skader som kommer av forsinkelsen.

- Leietaker plikter å holde brukeropplysninger på "Min side" oppdaterte. Informasjon fra utleier til leietaker sendes via "Min side" eller til e-postadressen som leietaker har registrert på denne siden.

§ 8. RØYKING, RØKELSE O.L

Alle utleiers boliger er røykfrie. Forbudet gjelder også e-sigaretter. Røyking er ikke tillatt i private arealer, fellesarealer eller på balkong/veranda/inngangsparti. Røyk, røkelse, o.l. medfører behov for oppussing. Kostnader ifb. slik oppussing vil bli belastet leietaker, jf. § 14-1.

§ 9. HUSDYRHOLD

Det er ikke tillatt å holde husdyr i utleiers boliger. Det er heller ikke tillatt å ha besøk av dyr. Det kan søkes om unntak til å holde førerhund/sertifisert servicehund for handicappede.

§ 10. SKADEDYR

Leietaker plikter umiddelbart å varsle utleier dersom leietaker har mistanke om skadedyr i boligen. Som skadedyr regnes f.eks. kakerlakker, veggedyr og gnagere. Dersom leietaker unnlater å varsle utleier om forekomst av skadedyr, kan kostnader for utbedring bli belastet leietaker. Brudd på instruks ved fjerning av skadedyr regnes som vesentlig mislighold av leiekontrakten, jf. § 14.

§ 11. FREMLEIE

Leietaker kan søke om fremleie av boligen dersom leietaker i en del av leieperioden ikke selv skal bo i eller i nærheten av studentboligen.

- Fremleieperiode og fremleietaker skal godkjennes av utleier.
- Den du fremleier til må være student. Det trenger ikke være ved en utdanningsinstitusjon som samarbeider med Sit.
- Fremleietaker skal være gjort kjent med innholdet i denne leiekontrakten.
- Leietakeren er også i fremleieperioden ansvarlig for at husleie og tilleggsytelser blir betalt i rett tid og for eventuelle skader på boligen, inventaret eller eiendommen.
- Husleieloven § 11-2 gir studentsamskipnader større rett til å nekte fremleie enn andre utleiere.

§ 12. SIT KAN KREVE FLYTTING I BOTIDEN

- Ved større oppussingsarbeider eller rehabilitering, kan leietaker bli pålagt å flytte over til annen egnet bolig. Dersom boligen Sit tilbyr har høyere husleie skal leietaker varsles om dette minst 2 måneder på forhånd.
- Dersom leietaker har leiekontrakt på en handicaptilpasset bolig, og utleier trenger boligobjektet til en student med behov for tilrettelagt bolig, kan leietaker bli pålagt å flytte til en annen egnet bolig. Handicaptilpasset bolig er markert med HC under "Opplysninger om leieobjektet."

§ 13. SAMBOER, EKTEFELLE OG BARN

Av sikkerhetsmessige grunner er utleier forpliktet til å holde oversikt over alle beboere i boligen. Ved endring i leietakers husstand, f.eks. samboer, ektefelle eller barn, plikter leietaker å registrere endringene på "Min side" bolig.sit.no.

§ 14. LEIETAKERENS KONTRAKTSBRUDD

- Eventuelle kostnader utleier får som følge av brudd på leiekontrakten eller Sits reglement for studentboliger belastes leietaker.
- Blir husleie eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen fjorten - 14 - dager etter at varsel har funnet sted, vedtar leietaker at tvangsfravikelse (utkastelse) kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, tredje ledd, bokstav a. Fraflytter ikke leietaker boligen når leiekontrakten er slutt, kan tvangsfravikelse på lik måte skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, tredje ledd, bokstav b eller bokstav c.
- Brudd på leiekontrakt eller Sits reglement for studentboliger, kan medføre skriftlig advarsel. To - 2 - skriftlige advarsler medfører oppsigelse av leiekontrakt.
- Ved vesentlig brudd på leiekontrakt eller Sits reglement for studentboliger, kan leiekontrakten heves, jf. husleieloven § 9-9. Vesentlig brudd foreligger bl.a. dersom:
 - leietaker vesentlig misligholder sin plikt til å betale husleie eller ikke oppfyller andre krav som fremgår av leiekontrakten eller boliginstruksen,
 - leietaker, tross skriftlig advarsel fra utleier, fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleier, boligen, eiendommen eller øvrige brukere,
 - 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,
 - leietaker, uten å ha rett til det, bruker boligen på annen måte eller til andre formål enn avtalt, og tross skriftlig advarsel fra utleier ikke bringer forholdet til opphør, eller
 - leietaker for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leiekontrakten til opphør. Dersom leietaker i slike tilfeller ikke frivillig fraflytter boligen, kan leietaker bli fraveket fra boligen etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, tredje ledd, bokstav d.
- Leietaker belastes iht. kontraktens vedlegg "Prisliste for tilleggstjenester og gebyrer" i tillegg til vanlig husleie dersom leietaker ikke flytter ut og/eller returnerer nøkkel ved kontraktslutt. Kravet skal dekke utleiers kostnader ifb. kontraktsbruddet. Leietaker er også ansvarlig for eventuelle omkostninger som tvangsfravikelse, søksmål og rydding fører med seg.

§ 15. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 16. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

- Denne avtalen gjelder utleie av studentbolig, jf. husleielovens §11-2. Boligen skal brukes av personer med boligbehov av midlertidig karakter i studietiden.
- Reglene i husleieloven § 11-2 gir leietaker færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. § 11-2 gir leietaker færre rettigheter når det gjelder minimumstid for tidsbegrensede leiekontrakter, opptak i husstand og fremleie. I den utstrekning ikke annet er avtalt kommer husleieloven av 26. mars 1999 nr. 17 til anvendelse på leieforholdet.