

## LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

Mellom: Platinum Holding AS  
Jane Vibeke Fjeld

Org. nr:  
989650 041

Adresse: Øvre Ullern Terrasse 42,  
0380 Oslo

Telefon: 95747857

Telefon

heretter kalt **utleier**, og

Fetullah  
Atas

Fnr:  
18.09.1993

Adresse:

Telefon:

heretter kalt **leietaker**, er det i dag inngått følgende leiekontrakt:

### § 1 EIENDOM

Adresse: Krumgaten 4 0170 Oslo

### § 2 LEIEOBJEKTET

Antall rom: 1. Denne kontrakten gjelder D

#### Alminnelige leieforhold

- A. Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus.
- B. Enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig (hybel).
- C. Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk selv som egen bolig etter et midlertidig fravær på inntil fem år.
- D. Annen bolig

OBS: Utleieformen nevnt i pkt. C gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

### § 3 TILLEGGSAREAL

### § 4 BEGRENSING

.....  
Initialer utleier(e):

.....  
Initialer leietaker(e):

Leiligheten kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Bygningsmessige endringer og andre arbeider i leiligheten kan ikke foretas uten forutgående godkjenning fra utleier.

### § 5 Møblering

Ved møblert utfordiges en fullstendig inventarliste i to eksemplarer som undertegnes og dateres av leietaker og utleier. Listen samt eventuelle foto vedheftes denne kontrakt.

**Dette leieforholdet er x** Delvis møblert

Følgende hvitevarer medfølger i leieforholdet: Vaskemaskin, komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin.

### § 6 VARIGHET

Leieforholdet er tidsbestemt og starter den 15.07.2021 og opphører uten oppsigelse den 15.07.2021.

Det er avtalt 12 måneders bindingstid. Deretter kan kontrakten sies opp med 3 måneders gjensidig oppsigelse. Oppsigelsen skal være skriftlig.

For tidsbestemte leieavtaler gjelder følgende:

Minstetiden er i utgangspunktet tre år. Minstetiden kan likevel settes til ett år dersom avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i samme hus.

Dersom kortere tid enn minstetiden er valgt i denne kontrakt, er det likevel lovlig fordi:

- a) leieobjektet skal brukes som bolig av huseieren selv eller noen som hører husstanden til, eller
- b) utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen som i dette tilfellet er....

### § 7 LEIESUM

**9 800,- pr måned.** + elektrisitet Kroner **Nitusen åttehundre kroner** 00/100 (beløpet gjentatt med bokstaver).

Strøm /brensel:

☒ Leier tegner eget strømabonnement.

Kabel-tv / internett / er inkludert i fellesutgifter

Dersom det påløper ekstrakostnader utover ordinær drift/abonnement vil dette være leietaker sitt ansvar.

### § 8 LEIEBETALING

Første innbetaling skal skje til konto nr. 9041 22 95675. Deretter betales månedsleien forskuddsvis uten løpedager den 1. i hver måned

### § 9 UMLEIERS PLIKTER

Utleier plikter i leietiden å stille leieobjektet til leietakers disposisjon i samsvar med denne avtalen. Utleier plikter å stille leieobjektet til rådighet for leietaker til avtalt tid, rengjort med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. I leietiden plikter utleier å holde leieobjektet og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalen og husleielovens bestemmelser.

Leieobjektet leies ut i den stand den er jf. husleieloven § 2-5. Misligholder utleier sine plikter, kan leietaker gjøre beførelsene i husleielovens kap. 2 gjeldende. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 2. ledd kan ikke kreves.

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

### § 10 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Leietaker skal på egen bekostning forestå det sedvanemessige indre vedlikeholdet. Til dette hører vedlikehold av tapet, maling og gulvbelegg på og innenfor de vegger som omgir leieobjektet. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda. Leietaker skal også vedlikeholde og om nødvendig skifte ut låser med nøkler, sikringer, ruter, kraner, brytere, kontakter og lignende forbruksmateriell, samt alle installasjoner, utstyr som leiligheten er utleiet med.

.....  
Initialer utleier(e):

.....  
Initialer leietaker(e):

Ved innbrudd i leieobjektet har leietaker plikt til å reparere/skifte ut ødelagte dører/vinduer, så langt utgiften er dekket av vanlig hjemforsikring (se pkt. 20). Leietaker dekker mulig egenandel. Leietaker skal vedlikeholde ledningsnett for leieobjektet (strøm, vann, varme, avløp, luft, TV/radio etc.) og alle installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utleid med. Men må noe av dette skiftes ut på grunn av slit og elde påhviler dette utleier.

### **§ 11 LEIETAGERS ØVRIGE PLIKTER**

Leietaker plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter gjeldende ordensregler og eventuelle pålegg som fastsettes for eiendommen til bl.a. sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av denne. Ordensreglene skal være en del av partenes kontrakt.

Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leietaker har gitt adgang til leieobjektet, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leietaker plikter straks å sende melding til forvalter om skade på leieobjektet som må utbedres uten opphold. Andre skader på leieobjektet plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leietaker selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leietakers plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til leieobjektet for tilsyn. Videre plikter leietaker å gi utleier eller andre adgang til leieobjektet i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leieobjektet eller eiendommen for øvrig. Utleier disponerer egen nøkkel som om nødvendig kan brukes i slike tilfeller. Leietaker skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

### **§ 12 FREMLEIE/OVERFØRING AV LEIERETTEN**

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakt.

Ved godkjenning av fremleietaker påløper det et gebyr på kr. 8.000,- inkl mva som betales av leietaker til forvalter for arbeidet med godkjenning og kredittsjekk av fremleietaker.

Leietaker har ikke adgang til å overføre leieretten til andre uten etter skriftlig godkjennelse fra utleier når dette ikke følger av husleielovens kap. 8.

### **§ 13 DYREHOLD**

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan gis dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakt.

### **§ 14 UTEIERS OPPSIGELSE**

Dersom kontrakten sies opp av utleier, skal oppsigelsen være skriftlig og begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leietaker kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leietaker ikke protesterer innen fristen, taper leietaker sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. dens § 9-8 1. ledd 2. punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdslovens § 13-2 3. ledd bokstav c.

### **§ 15 LEIETAKERS OPPSIGELSE**

Leietaker kan si opp kontrakten når bindingstiden er utløpt. Oppsigelsesfristen er tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned.

### **§ 16 FLYTTINGSOPPFØRDRING**

Dersom kontrakten er inngått på tid, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig oppfordring om at leier må fraflytte leieobjektet. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å være tidsubestemt.

### **§ 17 LEIETAKERS AVTALEBRUDD UTKASTELSESKLAUSUL**

- a) Leietaker vedtar ved inngåelsen av denne kontrakt at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggssytelse ikke blir betalt, og leietaker ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdslovens § 4-18 er sendt, har fraflyttet leieobjektet, jf. samme lov § 13-2 3. ledd
  - I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt for utkastelsen gjennomføres.
- b) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2 3. ledd b) .

.....  
Initialer utleier(e):

.....  
Initialer leietaker(e):

- c) Dersom utleier sier opp kontrakten, er oppsigelsen tvangsgrunnlag for fravikelse på de vilkår som fremkommer av tvangsfullbyrdsloven § 13-2 3. ledd c).
- d) Ved vesentlig brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleielovens § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte leieobjektet. Heving er tvangsgrunnlag for fravikelse på de vilkår som fremkommer av tvangsfullbyrdsloven § 13-2 3. ledd d).

En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid ut leieobjektet på ny, til samme eller høyere pris. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie. I tilfelle fraflytting pga. mislighold får pkt. 18 tilsvarende anvendelse.

### **§ 18 LEIEFORHOLDETS OPPHØR**

Den dagen leieforholdet opphører, skal leietaker stille leieobjektet med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler eller gis uhindret adgang til leieobjektet. Forlater leier leieobjektet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt og avsluttet, kan utleier igjen straks disponere over den.

Leieobjektet med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 10 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leietaker setter leieobjektet tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leietaker hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve leieobjektet satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leietaker ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger o.l. som leietaker har anbrakt eller latt anbringe i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på leieobjektet med tilbehør.

Stilles ikke leieobjektet til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leietakers bruk opphører.

Er leieobjektet i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i pkt. 10 og 11, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne frist gjelder ikke dersom leietaker har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leietaker eller noen i leietakers husstand skal tas hånd om av utleier for leietakers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leietaker til å hente løsøre. Utleier kan holde løsøre tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stillet. Utleier kan selge løsøre for leietakers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leietaker venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøre. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

### **§ 19 TINGLYSNING**

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

### **§ 20 VERNETING**

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet. Husleietvistutvalget skal benyttes når det følger av husleieloven § 12-5 2. ledd.

### **§ 21 FORSIKRING**

Utleier besørger tegning og vedlikehold av nødvendig bygningsmessig forsikring/forsikring av utleierinteresse.

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

.....  
Initialer utleier(e):

.....  
Initialer leietaker(e):

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes utleiers mislighold.

**Leier fremviser bevis på gyldig innboforsikring senest ved overtakelsen.**

## § 22 REGULERING AV LEIE

Partene kan, med en måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeksen som forelå ved kontraktsinngåelsen.

Har leieforholdet vart i to år og seks måneder uten annen endring enn konsumprisindeksen, kan begge parter uten oppsigelse sette frem krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettelsestidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved slik leiefastsettelse skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedring og innsats.

## § 23 SIKKERHET

DEPOSITUM      ☒  
LEIEGARANTI    ☐

### Ved bruk av depositum:

Leietaker **skal** deponere for et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på leieobjektet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet skal endres i takt med endringer i leien. Depositumet settes på særskilt konto med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leietaker kan kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør kan finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert tidspunktet for når betalingsplikten inntrådte og opphørte. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen rettsavgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal finansinstitusjonen skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leietaker dersom utleier ikke innen én måned etter at varselet ble mottatt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar finansinstitusjonen ikke slik melding innen fristen, og leietaker ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leietaker med frigjørende virkning for finansinstitusjonen.

**Avtalt depositumsbeløp er kr 29400,-      Skriver kroner: Tjuenitusen firehundre kroner. 00/100**

Depositumsbeløpet innbetales til depositumkonto opprettet mellom partene.

Denne avtale er ikke bindende for utleier før avtalt depositum/leiegaranti foreligger. Depositum/leiegaranti må foreligge senest en måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før innflytting.

## § 24 ADGANG TIL LEIEOBJEKTET FOR VISNING

I de siste tre måneder av leieforholdet plikter leietaker å gi leiesøkende og/eller mulige kjøpere av eiendommen adgang til å se leieobjektet etter avtale.

## § 25 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leietaker skal for egen kostnad sette opp navneskilt på dør, postkasse og ringetabla.

Dersom to eller flere er leietakere i fellesskap, hefter alle solidarisk for et hvert ansvar som påhviler leietaker iht. denne kontrakt. Solidarisk ansvar innebærer at utleier kan kreve en av leietakerne for det hele beløp som leietakerne er ansvarlig for. Den interne fordeling av ansvaret mellom leietakerne er utleier uvedkommet.

Dersom leieavtalen gjelder bolig i borettslag, eierseksjonssameie eller boligaksjeselskap hvor styret skal godkjenne utleie, er gyldigheten av denne avtalen betinget av at slikt samtykke er eller blir gitt.

Alle endringer og tillegg til denne avtalen skal være skriftlig.

## § 26 LEIEOBJEKTETS STAND

Leietaker er oppfordret og har anledning til å undersøke leieobjektet før kontraktsinngåelsen.

## § 27 BILAG

.....  
Initialer utleier(e):

.....  
Initialer leietaker(e):

Denne kontrakt er utferdiget i 3- tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og en beror hos banken.

Alle leietakere skal signere på avtalen.

Sted/dato: Oslo, 06.05.20

Sted/dato: Oslo, 06.05.20

**Utleier (e):**  
**Platinum Holding AS**  
**Jane Vibeke Fjeld**

**Leietaker (e):**  
**Fetullah Atas**

.....  
Initialer utleier(e):

.....  
Initialer leietaker(e):