

LEIEKONTRAKT

§1 Leieforholdet gjelder mellom

Utleier: Studentsamskipnaden i Agder



og

Leietaker:
Kundenr: 156397
Navn: Filipe, Miguel José
Adresse: 11 rue jacqueline auriol, 31400 Toulouse
E-post: miguelfilipe.jse@gmail.com
Telefon: 0628133434

Informasjon om leieobjekt:

Leieperiode: 01.08.2024 - 27.12.2024.
Boligtype: Hybel
Adresse: Jon Lilletuns vei 2A, 4879 Grimstad
Boligområde: Grimstad på Campus
Husleie pr.mnd: 3980
Dersom du ikke betaler semesteravgift er husleieprisen 30% høyere.

Forutsetningen for å få bolig, er at den skal dekke leietakers boligbehov under studier ved Universitetet i Agder eller de høyskoler som er tilknyttet utleier. Vet leietaker at han ikke fyller dette vilkåret, gir dette utleier rett til å heve leiekontrakten. Utleier kan fravike dette kravet i særlige tilfeller. Denne kontrakt utfylles av reglene i Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 med eventuelle senere endringer (heretter forkortet husll.) Se her kontraktens §14.

§2 Leieforholdets varighet

Leieforholdet gjelder fra og med **01.08.2024** og løper uten rett til oppsigelse frem til og med **27.12.2024**.

Leietaker er med dette gjort kjent med at bestemmelsene i husll § 11-2 om Elev- og studentboliger gir adgang til å inngå en tidsbestemt avtale for kortere tid enn tre år, slik husll ellers forskriver i § 9-3.

Leiekontrakten er utstedt den **06.06.2024** og må signeres innen 3 - tre - dager, hvis ikke annet er avtalt. . I juli og august gjelder 2 - to - dager svarfrist, hvis annet ikke er avtalt. I motsatt tilfelle bortfaller tilbudet om bolig.

§3 Bytte av bolig

Leietaker kan ikke bytte bolig i kontraktsperioden.

§4 Husleien

Den til enhver tid gjeldende månedsleie fremgår av denne kontrakt. Husleie er inklusive internett, strøm og fjernvarme, men utleier har anledning til å splitte strøm og fjernvarme fra det øvrige leiebeløpet iht. husll. §3-1, 1.ledd, 2. og 3. setning med tre (3) måneders varsel til leietaker.

Ved for sen betaling blir innfordring iverksatt, og kostnadene belastet leietaker. Leietaker er ansvarlig for husleien fra den dato leieforholdet starter, selv om innflytting finner sted senere.

Leietaker er ansvarlig for husleien i kontraktsperioden (jfr. §2), selv om fraflytting finner sted tidligere. Leietaker er også ansvarlig for leien selv om boligen ikke er bebodd i leieperioden.

§5 Depositum

Dersom utleier krever det, plikter leietaker å innbetale et depositum.

§6 Utleiers Plikter

Utleier plikter i leietiden å stille husrommet til leietakers disposisjon i samsvar med avtalen. Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leietaker fremsette skriftlig innen rimelig tid, og senest 14 dager etter overtakelsen. Hvis ikke regnes forholdet som god tatt. Det som kreves rettet, må oppgis.

Utleier skal på forsvarlig vis vedlikeholde boligen og alle innretninger som hører til boligen, såfremt dette ikke påligger leietaker, jfr. §7.

Internett leveres av Sikt. Siktets etiske retningslinjer for bruk av nettet og SiAs personvernerklæring er gjeldende. Nedetid på nettet gir ikke rett til refusjon i husleie.

§7 Leietakers Plikter

Boligen må kun benyttes til beboelse. Leietaker skal behandle boligen og eiendommen for øvrig, med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter vanlige ordensregler (boligreglement) som utleier fastsetter til sikring av god husorden. Leietaker plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleiere eller andre personer som leietaker har gitt adgang til boligen eller eiendommen for øvrig.

Leietaker må ikke uten utleiers samtykke endre boligen på noen måte (herunder male, fjerne møbler osv.).

Leietaker plikter straks å melde til utleier enhver skade på boligen, som må utbedres uten opphold. Herunder gjelder også skadedyr. Annen skade eller mangel skal leietaker sende melding om innen rimelig tid. Forsømmer leietaker pliktig melding, taper leietaker sitt mulige erstatningskrav som følge av mangelen, og blir ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen. Oppstår det i leietiden mangler som det

påligger utleier å avhjelpe, og kan utbedringen av disse ikke utstå uten å utsette eiendommen eller leietakers gods for åpenbar skade, plikter leietaker å søke skaden avverget, om nødvendig uten forutgående varsel til utleier. Leietaker kan kreve sitt utlegg tilbakebetalt. Leietaker er innforstått med at utleier uansett ansvarsgrunnlag ikke kan holdes ansvarlig for slikt indirekte tap som nevnt i husll. § 2-14, 2.ledd, jfr. §2-14,6. ledd.

Leietaker plikter å holde rømningsveier åpne, så som korridorer, trappehus, inngangspartier, samt holde verandaer og balkonger frie for snø. Leietaker plikter å bidra til å opprettholde et trygt og godt bomiljø. Oppbevaring og bruk av farlige gjenstander, våpen, etterlikninger av våpen, herunder luftgevær, softguns o.l. er ikke tillatt.

Leietaker plikter å vise stor aktsomhet i forhold til brann. Ved unødige brannalarmer forårsaket av uaktsomhet, kan leietaker bli fakturert med gebyr, ref. prisliste.

Utleier anbefaler sterkt at leietaker tegner egen innboforsikring for sine private eiendeler.

§8 Fremleie

Frameleie er ikke tillatt uten etter skriftlig søknad og evt. skriftlig samtykke fra utleier. Jfr. Husll.§§ 7-2, 7-5, jfr. §11-2., 2.ledd.

§9 Endinger i Leieforholdet

Leiekontrakten faller bort hvis boligen blir ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet, likegyldig om det skjer før eller etter at leieren har overtatt boligen.

Dør leieren, har både dødsboet og utleier rett til å si opp kontrakten med lovlig frist, jfr. husll. §9-10. Når det gjelder retten til å tre inn i leiekontrakten, vises til husll. §8-2.

Ved større oppussings-/rehabiliteringsarbeider kan leietaker bli pålagt å flytte over til annen egnet bolig. Leietaker kan normalt ikke påregne å få tilbake sin opprinnelige bolig etter at arbeidet er utført. Leietaker skal ha skriftlig varsel før arbeidene blir igangsatt, jfr. husll. §5-6, 3. ledd. Dersom du får tildelt en HC-leilighet vil du måtte flytte til en lignende boenhet innenfor same prisklasse dersom utleier får behov for din bolig.

§10 Utleier adgang til boligen

Leietaker plikter i nødvendig utstrekning å gi utleier eller utleiers representant adgang til husrommet for tilsyn/vedlikehold, ref.

boligreglementet. Leietaker plikter å gi utleieren eller andre adgang til husrommet i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig. Leietaker skal, hvis mulig, ha melding i rimelig tid før slik adgang.

§11 Leietakers avtalebrudd - Utkastelsesklause

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt. Hvis leietaker ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven §4-18 har innfridd kravet må leietaker fraflytte boligen innen satt frist. I motsatt fall vil kravet bli sendt til namsmannen.

Flytter ikke leietaker når leietiden er ute, kan leietaker like ens kastes ut uten søksmål og dom etter §13-2, 3. ledd i tvangsfullbyrdsloven. Dette gjelder også dersom leietaker ikke lenger oppfyller forutsetningene for å bo i boligen, jfr. pkt. 14 i nærværende leiekontrakt, ved at leietaker ikke lenger er student ved studiested tilsluttet Studentsamskipnaden i Agder.

Ved vesentlig brudd på leiekontrakt, eller gjentatt mislighold av boligreglementet, kan utleier heve leiekontrakten. Bråk og truende atferd vil kunne medføre heving av leiekontrakten.

Leietaker plikter da å flytte ut av boligen umiddelbart.

Hvis leietaker flytter etter utkastelse eller krav fra utleier på grunn av misligholdelse, plikter leietaker å betale leie for den tid som er igjen av leietiden, med fradrag av hva utleier får inn ved ny utleie. Leietaker må i tillegg betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

§12 Leieforholdets opphør

Når leieforholdet er slutt skal leietaker overlevere boligen med tilbehør tilbake til utleier, rengjort, og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som følger av elde, alminnelig slitasje og mangler som det påhviler utleier å utbedre. Annen forringelse erstattes av leietaker. Mangler som leietaker er ansvarlig for og som ved anvendelse av vanlig aktsomhet burde vært oppdaget av utleier, kan ikke påberopes av utleier, hvis utleier ikke innen 14 dager etter at leieforholdet er slutt, meddeler leietaker at mangelen vil bli gjort gjeldende.

Dette gjelder dog ikke hvis leietaker har handlet svikaktig. Fast inventar, ledninger og lignende som leietaker har anbrakt eller latt anbringe i boligen må ikke fjernes med mindre leietaker bringer boligen i samme stand som ved overtagelsen. Leietakers rettigheter til slikt inventar som ikke er fjernet, tilfaller utleier uten godtgjørelse. Har leietaker montert og etterlatt låser i dører, er han pliktig å overlevere alle nøkler som hører til låsene. Alt løsøre som leietaker har brakt inn i husrommet skal medtas. Etterlatte eiendeler vil bli fjernet for leietakers kostnad.

Tilbakelevering ansees for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adgang til boligen. Forlater leietaker boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

På utflyttingsdagen skal leietaker flytte ut og levere nøkler innen kl. 12.00. Ved for sen levering av nøkler påløper husleie.

§13 Tvister

Partene vedtar eiendommens verneting i tvister som gjelder leieforholdet.

§14 Særlige bestemmelser

Leiekontrakten gjelder for studentbolig som nevnt i husll. §11-2, idet forutsetningen er at boligen skal dekke leietakers behov under studier ved studiested som er tilsluttet Studentsamskipnaden i Agder (SiA)

Leietiden er tidsavgrenset og følger normalt studiesemesteret.

Leietaker er med dette gjort kjent med at leietaker etter dette har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

§15 Forholdet til angreterretten

Du har rett til å gå fra denne avtalen innen 14 dager etter avtaleinngåelsen uten å oppgi noen grunn for dette. Dagen da leieavtalen ble inngått regnes ikke med i fristen.

Standardisert skjema for bruk av angreterrett (angreskjema), samt vilkårene, tidsfristene og fremgangsmåtene for å bruke angreterretten (opplysninger om angreterrett), er vedlagt denne avtale.

Leieren forhåndssamtykker til at levering av tjenesten har begynt ved tiltredelse av leieforholdet.

Ved undertegnelse av denne avtalen erkjenner leieren at angreterretten vil gå tapt når leieforholdet tiltres, jf. angreterretten § 22 bokstav c.

§16 Underskrift

Leietaker vedtar med sin underskrift alle punkter i denne leiekontrakt, samt prisliste og boligreglement på sia.no

.....
Dato/Sted

.....
Filipe, Miguel José

SiA Bolig
Kristiansand, den 06.06.2024

RENTAL AGREEMENT



§1 This rental agreement concerns the

Lessor: Agder student association, SiA

and

Renter:

Clientno: 156397
Name: Filipe, Miguel José
Address: 11 rue jacqueline auriol, 31400 Toulouse
E-mail: miguelfilipe.jse@gmail.com
Phone: 0628133434

Information regarding housing unit:

Duration: 01.08.2024 -27.12.2024.
Type of accommodation: Hybel
Accommodation adress: Jon Lilletuns vei 2A, 4879 Grimstad
Accommodation area: Grimstad på Campus
Rent per month: 3980
If you don't pay semester fee, 30% will be added to your rent.

The condition for being awarded housing is that it must cover the renter's housing needs during his/her studies at the University of Agder or any other institutions associated with the lessor. Should the renter be aware of the fact that he/she does not meet this condition, the lessor is then at liberty to void this rental agreement. The lessor may deviate from this requirement in special circumstances. This contract is upheld by the rules set forth in the Law of Rental Agreements (The Rental Law) of March 26th 1999 with any subsequent amendments (hereafter abbreviated Rental Law). Please refer to Section 14 of the agreement.

§2 Duration of the rental agreement

The rental agreement is valid from **01.08.2024** and continues until **27.12.2024** without the possibility of termination.

The renter is hereby made aware that the provisions in § 11-2 of the Rental Law regarding student housing gives access to enter into a fixed-term agreement for a shorter period than three years, as the Rental Law describes in § 9-3.

The rental contracts has been issued on the **06.06.2024** and must be signed within 1- on- week unless otherwise agreed.

§3 Transfer

The renter may not change housing unit in the duration of the rental agreement.

§4 Rent

The current rent is stated in this contract.

The rent includes internet connection, electricity and district heating, but the landlord is entitled to exclude electricity and district heating services from the rent according to the Rental Law § 3-1, 1. paragraph, 2. and 3. sentence with three (3) months' notice to the tenant.

With regard to rent regulation, please refer to Sections §§ 4-2 and 4-3 of the Rental Law. Rent is to be paid the 20th of each month. In the event of late payments, collection procedures will be implemented and any expenses associated with these will be charged to the renter. The renter is responsible for the rent from the date the rental agreement begins, even if actual occupancy is assumed at a later date.

The renter is responsible for the rent throughout the entire rental agreement period, including any termination period (Section § 2), even if the renter vacates the premises before this date. The renter is also responsible for the rent even if the premises are not occupied during the rental period.

§5 Deposit

Should the lessor require it, the renter is obligated to pay a deposit amount.

§6 Lessor obligations

The lessor is required during the rental period to make the housing at the renter's disposal in accordance with the rental agreement. The renter must put into written form any complaints regarding the housing unit not being in legal or contractual order within a reasonable amount of time, at the latest 14 days after occupancy has begun. If not, the rental agreement will be regarded as being acceptable to the renter.

Whatever is to be corrected must be specifically named. The lessor will adequately maintain the housing unit and all devices belonging to the housing unit provided that such action is not incumbent upon the renter (Section § 7). The internet is provided by Sikt. Sikt's ethical guidelines for use of the internet and SiA's privacy statements applies. There is no reimbursement of the rent if there is downtime on the internet connection.

§7 Renter obligations

Housing units must be utilised for the sole purpose of habitation. The renter will treat the housing unit and other property with proper care and act in accordance with standard regulations (student housing regulations) determined by the lessor for the assurance of domestic order. The renter is obligated to pay for any damage caused by himself/herself, his/her household members, any persons subletting or other persons to whom the renter has given access to the housing unit or corresponding property. The renter must not make changes to the housing unit in any way without the lessor's consent (including painting, furniture removal, etc.).

The renter is obligated to make an immediate report to the lessor of any existing damage to the housing unit, which must then be immediately repaired. This also includes pests. The renter is to report other types of damage or deficiencies within a reasonable amount of time. Should the renter delay too long in making an obligatory report, the renter will then lose any potential remuneration in connection with the deficiency, and will be made responsible for all damage taking place as a result of his failure to make a prompt report. Should there arise during the rental period deficiencies which are the lessor's responsibility to redress, and if the improvement of these cannot wait without placing the property or the renter's goods at clear risk for obvious damage, the renter is obligated to attempt to repair the damage, if necessary without giving preliminary warning to the lessor. The renter may then claim repayment for any personal expense incurred for such repairs. The renter agrees that the lessor, no matter what basis of liability, cannot be held responsible for indirect loss mentioned in the Rental Law § 2-14, section 2 and 6.

The renter is obligated to keep emergency exits open, such as corridors, stairs, entrances, as well as keep verandas and balconies cleared of snow.

The renter is responsible for keeping a safe living environment. Storing and use of dangerous items, such as guns, gun replicas, air rifles and BB guns, are therefore not permitted.

The renter is obligated to display a great amount of caution with regard to fire. In the case of unnecessary fire alarms being set off by negligence, the renter may be charged with a fee, see price list.

The lessor strongly recommends that the renter sign up for a personal contents insurance policy.

§8 Subletting

Subletting is not allowed without a written application and, if necessary, written consent from the lessor. Refer to Rental Law §§ 7-2, 7-5, § 11-2.,2.

§9 Changes to the rental agreement

The rental agreement will be discontinued should the housing unit be destroyed by fire or any other unforeseen occurrence, regardless if this takes place before or after the renter has assumed occupancy of the housing unit.

In the event of the renter's death, both the estate and lessor have the right to annul the agreement within a legal deadline, refer to Rental Law § 9-10. Please refer to Rental Law §8-2 with regard to assuming the right to enter into the rental agreement.

In the event of large renovation/rehabilitation projects, the renter may be required to relocate to a different, appropriate housing unit. The renter can usually not expect to get his/her original housing unit after such work has been completed. The renter will receive written notice before any work commences, refer to Rental Law §5-6, 3.

If you are assigned a HC-apartment you will have to move into another unit within the same price range if SiA needs your HC-apartment.

§10 Lessor access to the housing unit

The renter is obligated to a necessary degree to allow the lessor or lessor's representative access to the housing unit for attention/maintenance, refer to Housing Regulations. The renter is obligated to give the lessor or others access to the housing unit to the degree necessary to complete obligatory maintenance, legal alterations or other work which must be completed in order to prevent damage to the housing unit or property. If possible, the renter will receive notice within a reasonable amount of time before such admission is to take place.

§11 Renter breach of contract - eviction clause

The renter agrees that immediate payment may be claimed if rent or agreed upon additional expenses have not been paid. Should the renter not have satisfied the claim within 14 days after having received written notice in accordance with the Law of Enforcement § 4-18, the renter must vacate the housing unit within an appointed deadline. If not, the claim will be sent to the local authorities.

Should the renter not vacate the housing unit within the appointed deadline, the renter may be immediately evicted without legal proceedings or sentencing in accordance with Section § 13-2, 3 of the Law of Enforcement. This also applies should the renter no longer fulfil the requirements for living in the housing unit (refer to item 14 in the existing agreement) in the event of the renter no longer being a student at an institution associated with the Agder Student Association.

In the event of significant breaches of the rental agreement, or repeated default on the Housing Regulations, the lessor may void the rental agreement. Noise and threatening behaviour may lead to the cancellation of the rental agreement. The renter is thereafter obligated to immediately vacate the housing unit.

Should the renter move after having been evicted or received claims from the lessor due to default, the renter is obligated to pay rent for the time remaining during the rental period, deducting what the lessor will earn from a new rental. The renter must in addition pay any expenses incurred from eviction, legal proceedings and cleaning of the housing unit, as well as any expenses incurred with regard to a new rental.

§12 Rental agreement termination

When the rental agreement is completed, the renter will turn over the housing unit and all its contents to the lessor, clean and in the same condition as when the renter took possession of the housing unit, with the exception of deterioration caused by age, normal wear and tear and deficiencies for which the lessor must improve. Other deterioration is to be replaced by the renter. Deficiencies for which the renter is responsible and with which by a normal level of observance should have been discovered by the renter, cannot be claimed by the lessor, if the lessor does not, within 14 days after the rental agreement is terminated, notify the renter that the deficiency will be claimed.

However, this will not be the case should the renter have acted in a fraudulent manner. Permanent fixtures, conducting cords and such in which the renter has either invested or placed in the housing unit must not be removed unless the renter presents the housing unit in the same condition as when he/she took possession. The renter's right to such property which has not been removed falls to the lessor without compensation. Should the renter have installed and left locks in doors, he/she is obligated to hand over any keys belonging to these locks. Any personal property which the renter has brought must be removed. Abandoned items will be removed at the renter's expense.

Returns will be regarded as complete when the lessor has either received the unit keys or has otherwise unobstructed access to the housing unit. Should the renter vacate the housing unit in such a manner that the rental agreement may clearly be seen to be terminated, the lessor may immediately take possession of the premises.

The renter must vacate the premises and deliver the key before 12:00 AM on moving day. If the key is delivered too late extra rent will be charged.

§13 Disputes

The parties agree to the property's legal venue should any dispute arise regarding the rental agreement.

§14 Special circumstances

The rental agreement refers to student housings as mentioned in the Norwegian Tenancy Act (husleieloven) § 11-2, under the prerequisite that the housing has to cover the tenants housing needs while participating in studies at a place of study affiliated with the student welfare organization of Agder (SiA).

The rental period is limited and normally follows the academic semester.

By this stipulation, the renter is made aware of the fact that he/she as renter has fewer rights than he/she would have through renting a housing unit not presided over by the Agder Student Association.

§15 Condition of the cancellation act

You have the right to refuse this agreement within 14 days after acceptance without giving any reason. The day that the agreement was accepted does not include in the deadline.

A standardized form of the Cancellation Act including conditions, deadlines and ways to approach the Cancellation Act are attached to this agreement.

The tenant consents that the service has started by accession of the tenancy.

By signing this agreement, the tenant recognizes that the Cancellation Act will be lost when his/her tenancy starts, ref. § 22 section c Cancellation Act.

§16 Signature

The renter agrees by his/her signature to all the items included in this rental agreement, together with pricelist and housing regulations at sia.no

.....
Date/City

.....
Filipe, Miguel José

In the event of any dispute the Norwegian text for the Rental Agreement and other regulations shall be the only valid text.

Agder Student Association, SiA
Kristiansand, den 06.06.2024

Angreskjema

Angrerett

Du har rett til å gå fra denne avtalen innen 14 dager uten å oppgi noen grunn for dette. Angrefristen utløper 14 dager etter inngåelsen av leieavtalen. Se §15 i Leiekontrakten.

For å kunne bruke angreretten må du underrette oss:

- Studentsamskipnaden i Agder (org. nr. 950 437 537) på e-post: sia@sia.no
- Eller du kan benytte det vedlagte angreskjemaet.
- Du kan også elektronisk fylle ut og sende angreskjemaet på vårt nettsted www.angrerett.sia.no Dersom du benytter dette alternativet, mottar du umiddelbart en bekreftelse.

For å overholde angrefristen er det tilstrekkelig at du sender meldingen om at du vil bruke angreretten før angrefristen utløper.

Fyll ut og returner dette skjemaet dersom du ønsker å gå fra avtalen.

Utfylt skjema sendes til:

Studentsamskipnaden i Agder (org. nr. 950 437 537) by e-mail: sia@sia.no
Jeg/vi underretter herved om at jeg/vi ønsker å gå fra min/vår avtale om leie av studentbolig:
(spesifiser leieobjekt på linjene nedenfor)

Avtalen ble inngått den (dato) _____

Forbrukerens/forbrukernes navn:

Forbrukerens/forbrukernes adresse:

Dato/date: _____

Forbrukerens/forbrukernes underskrift (dersom papirskjema benyttes)
Consumer/s signature (if in paper form)

Cancellation form

Right to cancel

You have the right to cancel this agreement within 14 days without giving a reason. The right to cancel expires 14 days after accepting the rental agreement. See §15 in the Rental Agreement.

If you want to use your right to cancel you have to inform us:

- Studentsamskipnaden i Agder (org. no. 950 437 537) by Email: sia@sia.no
- Or you can fill in the attached form however it is not mandatory.
- You can also fill in the form electronically on our web page www.angrerett.sia.no If you choose this option we will immediately confirm your message by Email.

In order to obtain your right to cancel it is sufficient that you send your message before the deadline expires.

Fill in and return this form if you wish to retract from your agreement.

The filled in form can be sent to:

Studentsamskipnaden i Agder (org. nr. 950 437 537) by e-mail: sia@sia.no

I/we hereby announce that I/we wish to cancel my/our agreement for rent of student housing:
(Specify the rental object on the lines below)

The agreement was signed on the (date) _____

Consumer/s name:

Consumer/s adress:

Dato/date: _____

Consumer/s signature (if in paper form)