

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

Det er i dag inngått avtale om utleie av slik bolig som beskrevet i denne kontrakts pkt.2 mellom:

1. Utleier

Navn:	HCB AS	Adresse:	Møllendalsveien 65C, 5009 Bergen
Org.nr:	918814809		
Servicetlf:		Epost:	post@midgardgruppen.no

2. Leietaker

Navn:	Petter Daae	Pers.nr.:	28059849117
Tlf:		Epost:	petter.daae@gmail.com

3. BESKRIVELSE AV OBJEKTET

Adresse: Falsens Vei 56, loft.

4. LEIEKONTRAKTENS VARIGHET

Leieforholdet er tidsbestemt og løper fra den 01.06.2020 og opphører den 01.06.2023

5. HUSLEIE/STRØM

Leiesummen er avtalt til kr. 10.000,- ti tusen

Leien inkluderer strøm, ja/nei: NEI

Den avtalte leiesummen forfaller til betaling den 01 i hver måned. Leietaker vil ikke motta faktura for husleie fra utleier. Leietaker vil få tilsendt et kontonummer som skal benyttes for innbetaling av husleie. Leie skal uoppfordret innbetales med forfall den 01. hver måned./

Unnlatt husleieinnbetaling

Salærer og gebyrer ved misligholdsbeføyelser følger det til enhver tid gjeldene offentlige rettsgebyr fastsatt av Stortinget. Dette utgjør for tiden kr 860,-.

Salær skriftlig varsel ved mislighold av husleiebetaling:	0,1 rettsgebyr
Salær ved utarbeidelse av begjæring med vedlegg:	1,0 rettsgebyr
Gebyr Namsfogd for mottak av begjæring:	2,1 rettsgebyr*
Gebyr Namsfogd for gjennomført fravikelse:	2,0 rettsgebyr*
Salær oppmøte og gjennomføring av fravikelse:	1,0 rettsgebyr

*) Jfr. Namsfogdens til en hver tid gjeldende satser.

Dersom leietaker underveis endrer e-postadresse eller annen adresse er det leietakers ansvar å gi økonomiavdelingen beskjed om ny adresse. Eventuelle purregebyrer og andre kostnader i forbindelse

med feilsending av slik faktura belastes leietaker.

6. OPPSIGELSE

I de 9 første månedene er det ikke adgang for partene til å si opp avtalen. Etter utløpet av 9-måneders perioden kan avtalen sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

7. KONTAKTPERSON

Kontaktperson tekniske installasjoner (vaktmester):

Tlf.:

Epost:

Kontaktperson faktura:

Tlf.:

Epost:

Kontaktperson kontrakt:

Tomas Kartvedt

Tlf.: 904 04 264

Epost: Tomas@midgardgruppen.no

8. REGULERING AV LEIEN

Husleien reguleres årlig, første gang 01.08.2021. Reguleringen foretas etter konsumprisindeksen, med utgangspunkt i indeksen for 15. oktober 2019.

Leietaker er med dette varslet om at justering vil finne sted.

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettelsestidspunktet ved utleie av liknede husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsettingen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats. Tilpassing av leien til gjengs leie kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring i leien ble satt i verk. Blir ikke partene enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt av en takstnemnd.

9. DEPOSITUM

Leier skal deponere et til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet kan etter pålegg fra utleier endres i takt med endringer i leien.

Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Avtalt depositumsbeløp er **kr. 20.000,-**. Depositumet skal opprettes i konto hos DNB. Dersom leietaker ikke er kunde i Dnb må leietaker opprette kundeprofil, dette skal ikke koste penger for leietaker. Det er utleier som oppretter konto og tar kostnaden med dette.

Leieavtalen er ikke bindende for utleier før avtalt depositum/garanti foreligger. Dette gjelder ikke hvis leier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til boligen. Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrivelse, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5.

10. AVTALEPARTENES PLIKTER

Utleiers plikter: Utleier skal holde boligen forsikret. Utleier skal til avtalt tid stille leieobjektet til leietagers rådighet. Det utleide objektet skal overleveres i ryddig og rengjort stand.

Leietakers plikter: Boligen må kun benyttes til beboelse. Leieren skal behandle husrommet og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter vanlige ordensregler som utleieren og/eller borettslaget/sameiet/el. fastsetter til sikring av god husorden. Leieren plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleiere eller andre personer som leieren har gitt adgang til boligen eller eiendommen for øvrig. Leietaker må selv utføre nødvendig gressklipping/hagestell, snømåking, feiing, renhold av utvendige arealer og ev. fellesarealer sammen med øvrige leietagere i eiendommen.

Leietaker har ansvaret for det vanlige vedlikeholdet innenfor boligens vegger. Dette gjelder til eksempel vedlikehold av: nøkler, låser, ruter, servanter, vannklosettskåler med tilbehør, badekar, lampekuler, elektriske kontakter, brytere, elektriske ovner, parafin ovner, ved ovner, sikringer, oppsteking av avløpsrør til egen vannlås. Vedlikeholdet skal utføres fagmessig. Leietaker er ansvarlig for enhver type ruteknusing. Før leietaker utfører vesentlige forandringer i husrommet må utleiers skriftlige samtykke

foreligge. Som eksempel nevnes: Legging av nytt gulv, flytting av vaskemaskin, kamin, større malerarbeid, m.m. Oppdager leieren skade i boligen som må utbedres uten opphold plikter leieren straks å sende melding om det til forvalteren. Leieren plikter også egenhendig å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren i slike tilfeller, om nødvendig uten forutgående varsel til utleieren. Leieren kan kreve sitt utlegg tilbakebetalt.

Dersom leietaker mister nøkler, vil lås til dør eventuelt måtte byttes. Leietaker er ansvarlig for dette og vil bli belastet for de faktiske utgifter til låsesmed, materiell, m.m.

Andre skader skal varsles forvalter innen rimelig tid.

11. FREMLEIE OG OPPTAK I HUSSTAND

Leier har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten skriftlig samtykke fra utleier, med unntak som nevnt i denne kontrakt eller lovbestemmelse.

Leietakeren har en rett til å oppta i husstanden sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefelles eller samboers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer i husstanden krever utleiers skriftlige godkjenning. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det.

12. UTKASTELSE / LEIERENS AVTALEBRUDD

Ved undertegning av denne avtale vedtar partene at kontrakten kan brukes som tvangsgrunnlag i henhold til reglene i Tvangsfullbyrdsloven. Tvangsfravikelse kan kreves når;

1. Leien ikke blir betalt til forfall
2. Leietaker ikke flytter etter at leietiden er ute, eller leietaker ikke flytter ut etter at han er sagt opp i henhold til avtalen.
3. Andre vesentlige brudd på leieavtalen jfr. Husleielovens § 9-9

En leier som flytter etter utkastelse eller krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av beløpet som 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 eventuell ny utleie

Dersom skyldig beløp ikke betales ved forfall skal det svares rente lik den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

Salærer og gebyrer ved misligholdsbeføyelser følger det til enhver rettsgebyr fastsatt av Stortinget. Dette utgjør for tiden kr 1.049,-.

Salær skriftlig varsel ved mislighold av husleiebetaling:	0,1 rettsgebyr
Salær ved utarbeidelse av begjæring med vedlegg:	1,0 rettsgebyr
Gebyr Namsfogd for mottak av begjæring:	2,1 rettsgebyr*
Gebyr Namsfogd for gjennomført fravikelse:	2,0 rettsgebyr*
Salær oppmøte og gjennomføring av fravikelse:	1,0 rettsgebyr

*) Jfr. Namsfogdens til en hver tid gjeldende satser.

13. LEIEFORHOLDETS SLUTT – TILBAKELEVERING

Boligen skal tilbakeleveres i samme stand som den ble levert, med unntak av den forringelse som følger av vanlig slit eller elde. Andre skader må erstattes av leietager. Boligen skal være utvasket ved tilbakelevering. Dersom utvasking ikke godtas og ikke er godt nok utført, skal leietager så fremt dette er mulig ha anledning til å rette på forholdet. Dersom leietaker ikke retter forholdet vil ny utvasking kunne belastes leier.

I tiden før fraflytning plikter leieren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende/megler/mulig kjøpere adgang for å se på boligen.

14. ANNET

Boligen er leid "som den er" etter Husleielovens § 2-5. Selv om husrommet er leid "som det er" eller med liknende alminnelig forbehold, har det mangel dersom utleieren eller noen utleieren svarer for, har tilsidesatt sine plikter etter §§ 2-3 eller 2-4. Det som leieren kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen kan likevel ikke gjøres gjeldende som mangel, jfr. husleielovens § 2-6.

Dersom objektet har kvalifiserte feil eller mangler må leietaker reklamere med spesifikasjoner over feilen innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. Fjorten dager skal alltid regnes som innen rimelig tid. Dersom det ikke reklameres regnes mangelen som godkjent av leietager. Klagen sendes skriftlig til forvalter. Er ikke boligen besiktiget før overtagelse kan leier ikke gjøre krav gjeldende som en mangel for forhold som ville vært oppdaget ved besiktigelsen.

15. LOVVALG

Denne avtalen er basert på Husleieloven av 26. mars 1999, nr. 17. Husleieloven gjelder mellom partene.

16. VEDLEGG

a) Husordensregler

17. SÆRLIGE FORHOLD

Det er ikke tillatt med dyr i leiligheten.

Det er ikke tillatt å røyke i leiligheten.

Denne avtalen kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

18. INTERNETT/ TV

Leietaker betaler for TV og internett etter egen regning.

19. KREDITTVURDERING

Leietaker samtykker til at utleier kan gjennomføre kredittvurdering av leietaker. Dersom utleier ikke finner kredittvurderingen tilstrekkelig er ikke denne leieavtalen gyldig. Utleier kan ikke melde fra om dette etter innflytting. Når leietaker mottar signert kontrakt tilbake fra utleier, anses kredittvurderingen som i orden.

20. KONTONUMMER FOR TILBAKEBETALING AV DEPOSITUM

Følgende kontonummer benyttes ved tilbakebetaling av depositum: _____

21. FOREIGN LANGUAGE TENANTS

I confirm that I have received assistance in translating and understanding the contract.

tenant

22. SIGNATURER

Utleier og leietaker vedtar herved alle punktene i denne avtalen.

Sted/ Dato _____

Sted/ Dato _____

leietaker

utleier

VEDLEGG (A) HUSORDENSREGLER

1. Leier skal ikke plassere gjenstander som eksempelvis barnevogner, sykler, kasser, innbo, sportsartikler, o.l. i fellesarealer i bygget eller på fellesareal tomt. Dersom det er positivt anvist slik plassering på avgrensede områder av fellesarealet vil dette selvsagt være lovlig.
2. Parkering av bil på tomt er kun gyldig på anvist plass dersom utleier har godkjent dette.
3. Enhver forsøpling av utearealer og indre fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere.
4. Baking og lufting av tøy, møbler, tepper sengetøy m.v. skal ikke utføres fra balkong eller vindu, ei heller i indre fellesarealer.
5. Uten skriftelig samtykke fra utleieforvalter er det forbudt å henge opp plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer eller vegger, sette opp skilt, antenner/paraboler, eller lignende.
6. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst
7. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leierne etter utleiers nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av leier, skal dette skje etter vaktlister satt opp av utleier eller iht. leiekontraktens bestemmelser omkring dette.
8. Tap av nøkler skal meldes utleieforvalter omgående
9. Spikring eller skruing i vegger, dører og karmen er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.
10. Leier plikter å innhente utleieforvalters skriftlig tillatelse før vaskemaskin/oppvaskmaskin eventuelt installeres. Tørking av tøy inne i leiligheten skal foregå på våtrom.
11. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i vær som kan skade vinduene. Den leietaker som har satt opp vinduet plikter egenhendig å påse at dette etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.
12. Har leiligheten egen balkong plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade.
12. Lagring av ved i kjeller er i ikke tillatt uten etter samtykke fra utleier. Ved eventuell lagring må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved skal aldri lagres i kjelleren.
13. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl 22.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.
14. Husdyr ikke tillatt
15. Innendørs røyking ikke tillatt

Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Sted / Dato _____

SIGNATUR LEIETAKER