



Overensdelse av denne leiekontrakt er et tilbud fra utleier om leie av bolig. Dersom tilbudet aksepteres, må leietaker innen 7 – sju – dager fra mottakelsen av leiekontrakten returnere et underteget eksemplar til utleier og betale depositum. Oversettes fristen, kan utleier si seg ubundet av leietilbudet. Vedlegg 1 inneholder generelle bestemmelser, husordensregler, tildelingsreglement og prislister, og er en del av leiekontrakten. Vedlegg 1 er tilgjengelig på www.sio.no/bolig og oversendes evt. på forespørsel. Generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet er vedlagt denne leiekontrakten. Leietaker bekrefter med sin underskrift på kontrakten å være kjent med Vedlegg 1 og dens innhold.

Studentboligene

LEIEKONTRAKT

§1. Leieforholdet gjelder

Mellom Studentsamskipnaden i Oslo v/ Studentboligene, som utleier, og

som leietaker, er det inngått leiekontrakt av:

Boligtype:

Studentby/studenthus:

Utleier avgjør hvilken bolig som tilbys ved overlevering, innenfor angitt boligtype.

§2. Forutsetninger for leieforholdet

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. 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.

Generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet, herunder om leie- og depositums-satser, eventuell betaling for strøm/energi, kostnader og gebyrer, er inntatt i Vedlegg 1.

§3. Leieforholdets varighet

Leieforholdet starter den:

Leieforholdet opphører uten oppsigelse den:

Leietaker må før leieperiodens utløp enten
a) søke om tildeling av ny kontrakt, eller
b) gi melding om utflytting.

I begge tilfeller må fastsatt skjema benyttes innen en gitt frist. Manglende eller forsinket innsendelse av skjema anses som mislighold av kontrakten, se Vedlegg 1.

I kontraktsperioden kan leieforholdet sies opp av leietaker med en oppsigelsesfrist på henholdsvis 2 - to - eller 3 - tre måneder avhengig av boligtype regnet fra den 15. eller siste dag i måneden. Vedlegg 1- prislister redegjør for den enkelte boligtypes oppsigelsesfrist.

Oppsigelsen bør være skriftlig. Ny adresse skal oppgis senest ved avreise. Leietaker plikter å fraflytte eiendommen senest kl. 12.00 den dagen leieforholdet opphører.

§4. Overlevering

Boligen blir ikke overlevert før depositum er betalt og øvrige vilkår i § 2 er oppfylt. Med mindre annet er avtalt, foretas overlevering av boligen senest 14 dager etter avtalt start for leieforholdet. Se Vedlegg 1 for detaljer vedr. overlevering. Dersom leietaker uten særskilt avtale har unnlatt å overta boligen 14 dager etter avtalt start for leieforholdet, jf § 3, 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 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.

§5. Overflytting

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.

Studentboligene 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.

§6 Husleien

Leietaker plikter å betale husleie iht gjeldende leiesatser i vedlegg 1 for hele leieperioden. Energi kommer i tillegg som angitt i vedlegg 1. Husleien betales forskuddsvis, innen den første dag i hver måned. Ved forsinket betaling påløper purregebyr og eventuelle omkostninger til inndrivelse av kravet. Leietaker er i denne sammenheng ansvarlig for utlegg, øvrige kostnader og annet tap påført utleier. Leietaker plikter å betale husleie fra leieforholdets start (jf § 3). Dersom overlevering har skjedd før datoen for leieforholdets start etter § 3, plikter leietaker å betale husleie fra dette tidligere tidspunkt. Ved oppsigelse fra leietaker eller utleier løper betalingsplikten ut oppsigelsestiden, uansett om leietaker har fraflyttet på et tidligere tidspunkt.

§7. Depositum

Leietaker plikter å innbetale depositum i ht gjeldende depositumssatser i Vedlegg 1. Depositumet skal i sin helhet, og gjennom hele leietiden, stå som sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved utkastelse, gebyr og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten. Beløpet skal settes inn på konto med vanlige rentevilkår i bank. Blir leien endret, kan partene kreve at beløpet justeres tilsvarende. Renter av depositumet tilfaller utleier jf husleieloven § 11-2, 4. ledd. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Utleier kan likevel disponere over opptjente renter. Etter leieforholdets opphør kan utleier trekke skyldig leie fra kontoen. For andre krav som reiser seg av leiekontrakten, så som skader på husrommet, utgifter ved utkastelse mv, kan utleier trekke beløp fra kontoen dersom leietaker på forhånd er skriftlig varslet om trekket og ikke skriftlig har motsatt seg dette innen 8 dager etter at leietaker mottok varselet. Krever leietaker utbetaling av depositumet, vil beløpet utbetales til leietaker dersom utleier ikke har trukket for skyldig leie jf forrige setning eller dokumenterer å ha reist søksmål innen en måned etter å ha mottatt krav om utbetaling.

Angi nøyaktig ankomstdato:

Studentboligene må ha beskjed ved ankomst mer enn 14 dager etter kontraktsstart.

/. VEND! KONTRAKTEN UNDERSKRIVES PÅ BAKSIDEN – KUN ÈN GIRO SKAL BENYTTES.

Kvittering

Innbetalt til konto **6094 05 61038**

Beløp

Betalersens kontonummer

Blankettnummer

Betalingsinformasjon **Beløpet gjelder depositum**

GIRO

Betalings-
frist

Underskrift ved girering

Betalt av

Betalt til

STUDENTBOLIGENE

Sognsveien 85

0858 Oslo

Belast
konto

Kvittering
tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)

Kroner

Øre

Til konto

Blankettnummer

H

<

>

6094 05 61038

<

>

§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 må fremsettes innen rimelig tid etter at leietaker oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ellers taper leietaker sin rett til å gjøre mangelen gjeldende. Reklamasjonen bør skje skriftlig og det bør 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 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 pkt 8, jf husleielovens § 5-7. Leietakers reklamasjon skal skje som beskrevet i pkt 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 16.00. Ved befaring/utbedring skal utleier søke å ivareta leietakers behov.

§10. Leietakers plikter og ansvar - forandring av boligen

Leietaker plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler. Leietaker er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av personer leietaker gir tilgang til boligen/eiendommen. Gjeldende husordensregler er inntatt i Vedlegg 1. Leietaker plikter å gjøre seg kjent med bygningens branninstruks og innrette seg etter denne. Leietaker må erstatte all skade, enten den er selvforskyldt etter skyldes leietakers husstand, fremleietaker eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen eller eiendommen innen de rammer husleieloven § 5-8 setter.

Boligen må ikke brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i leiekontrakten. Leietaker kan ikke foreta forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig. Herunder kan leietaker ikke sette opp parabol/antenne på eiendommen, montere annen lås, skifte gulvbelegg, male eller tapetsere boligen, fjerne, flytte eller bytte ovner, komfyrer, møbler eller lignende. Leietaker plikter i nødvendig utstrekning å gi utleier adgang til boligen for tilsyn og løpende vedlikehold. Leietaker skal i så fall varsles i rimelig tid.

§11. Leietakers plikt til å melde om skader

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

Andre skader på eiendommen plikter leietaker å sende melding om uten unødig forsinkelse. Lar leietaker være å gi melding som nevnt over, kan leietaker tape eventuelle rettigheter og være ansvarlig for det tap dette påfører utleier.

§12. Fremleie/Husstandsmedlemmer

Søknad om fremleie og opptak i husstanden skal fremmes skriftlig. Godkjenning kan nektes dersom forhold med tilknytning til boligens formål eller vedkommendes person tilsier det.

Fremleie ved midlertidig fravær kan nektes dersom utleier tilbyr seg å disponere boligen under leietakers fravær og leietaker gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet. Leietaker plikter å gjøre fremleier kjent med de regler som gjelder i leieforholdet og er overfor utleier ansvarlig for at disse overholdes. Leietaker er i fremleieperioden overfor utleier ansvarlig for at husleie og tilleggsytelser blir betalt i rett tid og for eventuelle skader på boligen, inventar eller eiendommen for øvrig, jf § 10. Leietaker kan ikke ta høyere husleie av fremleietaker enn den til enhver tid gjeldende husleie for boligen.

§13. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Dersom leietaker har gode grunner for å holde dyr, skal begrunnet søknad om dette sendes utleier slik at utleier kan vurdere om betingelsene for dyrehold er oppfylt, herunder undersøke følgene av dyrehold på eiendommen. Dyrehold tillates under enhver omstendighet ikke dersom dette medfører ulempe for utleier eller øvrige brukere/leietakere på eiendommen. Leietaker kan ikke holde dyr før utleiers skriftlige tillatelse foreligger. Tillatelsen kan trekkes tilbake dersom ulemper som nevnt skulle oppstå.

§ 14. Mislighold. Utkastelse

Blir leie eller avtalte tilleggsytelser 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 tvangsfullbyrdsloven. Flytter ikke leietaker når leietiden er ute, kan tvangsfravikelse likeens skje uten søksmål etter § 13-2, 3. ledd, bokstav b) i tvangsfullbyrdsloven.

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

- leietaker vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som reiser seg av leiekontrakten,
- 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,
- 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 utleieren 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 disse tilfellene ikke frivillig fraflytter boligen, kan leietaker bli tvangsutkastet av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 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 kontraktperioden, 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.

§15. Utflytting

Når leietiden er ute, skal leietaker levere boligen med tilbehør, og eventuelt tilhørende bod, tilbake til utleier, rengjort og i samme stand som da den ble overtatt, bortsett fra forringelse som følge av alminnelig slitasje og elde, og de mangler som utleier selv plikter å utbedre. Dersom nøkler ikke leveres til avtalt tid jf § 3, løper avtalt leie inntil leietakers bruk opphører, jf husleieloven § 10-3. Om flyttedag etter spesiell avtale ikke faller sammen med betalingsterminene, tillegges leie for de mellomliggende dager. Er boligen i dårligere stand enn avtalt eller fastsatt i husleieloven 10-2, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring, jf husleieloven § 10-3. Utleier skal innen rimelig tid gi skriftlig melding til leietaker om krav som følge av utbedring av mangler. Har leietaker opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro, gjelder ingen frist.

16. Etterlatt løsøre

Dersom leietaker etterlater seg løsøre ved utflytting, kan utleier kaste ting som antas å være uten økonomisk eller bruksmessig verdi, uten varsel. Øvrig løsøre blir oppbevart av utleier. Leietaker vil bli varslet og gitt en frist til å hente løsøret, forutsatt at leietakers nye adresse og eierskap til løsøret er kjent. Dersom løsøret ikke hentes innen fristen, må leietaker påregne at løsøret selges eller kastes. Løsøre blir bare utlevert mot dekning av utleiers utgifter.

§17. Verneting

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§18. Forholdet til husleieloven

Så langt noe annet ikke følger av leiekontrakten får lov om husleie av 26. mars 1999, nr 17 (husleieloven) anvendelse på leieforholdet. Denne leiekontrakten gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av personer med behov for bolig i forbindelse med studier jf § 11-2. Leietaker gjøres kjent med at leietakers rettigheter er innskrenket sammenlignet med leie av annen bolig.

Sted/dato:

Leietakers underskrift:

Sjef/Utleier:


Nina Nystad

Vedlegg 1: Generelle bestemmelser mv.