



Vedlegg 1

## **Generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet**

### **1. Tildeling av bolig med mer.**

#### **Gyldig kontrakt**

Signert kontrakt er juridisk bindende for begge parter. Dersom depositum ikke er innbetalt kan ikke innflytting skje, og utleier har rett til å si opp kontrakten.

#### **Overlevering**

Leietaker får tildelt bolig med eventuelt tilhørende bod ved ankomst på kundesenteret på overleveringsdato. (For Åråsen studenthus: Nøkler hentes på kontor i underetasjen i studenthuset i kontortiden kl 14.00-15.00.) Overlevering kan finne sted alle hverdager etter kl 12.00. Dersom leieforholdet, iht. leiekontrakten § 3, starter på en lørdag, søndag eller annen helligdag er leietaker forpliktet til å betale leie fra denne dag, selv om innflytting først finner sted senere.

Minste leietid for singlebolig er 2 måneder, for par- og familieleiligheter er den 3 måneder. Kontrakter løper til den 15. eller den siste i en måned.

#### **Hvem kan bo i boligen**

I boliger for single kan det kun bo en person. Parboliger er for samboere/ektefeller uten barn. Hvis du har barn må du velge familiebolig.

Navn på samboer og/eller barn må registreres i SiO sine systemer.

#### **Søke om ny kontrakt**

Leietakere med kontrakt som utløper 31.7. og som ønsker ny kontrakt fra 1. august, har frist til 1. mai til å søke for å bli prioritert etter tildelingsreglementet. Frist for kontrakter som utløper 31.12. er 1.10. Informasjon blir sendt ut i forkant av disse datoene. Overholdes ikke fristen blir boligen tildelt til annen søker.

For leiekontrakter, som utløper på andre datoer enn ovennevnte, sendes ikke informasjon i forkant. Leietaker må selv følge opp og eventuelt søke om ny tildeling av kontrakt i henhold til oppsigelsestiden, som gjelder for boligtypen, det vil si minimum 2 eller 3 måneder i forkant av kontraktslutt. Prislisten redegjør for den enkelte boligtypes oppsigelsesfrist. I disse tilfeller benyttes ordinært søknadsskjema.

#### **Intern flytting**

Leietaker kan ved elektronisk søknad via Min side på [www.sio.no/bolig](http://www.sio.no/bolig) søke om å få flytte til en annen bolig. Boliger vil eventuelt bli tildelt to måneder fram i tid. Internflytting innvilges ikke i oppsigelsestiden.

Det må betales husleie for begge boligene i minimum 4 dager for bolig med 2 måneders oppsigelse og minimum 6 dager for bolig med 3 måneders oppsigelse. Ved aksept av tilbud om intern flytting avsluttes det eksisterende leieforholdet kl. 12.00 siste overflyttingsdag. Ved intern flytting må også bod byttes. Vi gjør oppmerksom på at dersom du skal flytte internt, vil du ikke få utlevert nøkkel til ny bolig dersom du har ubetalt husleie, som er forfalt, eller det er andre uregelmessigheter knyttet til leieforholdet.

#### **Boligoverføring**

Boligoverføring til samboere, ektefeller og framleietakere er kun tillatt ved godkjent søknad. Det må søkes på ordinær måte. Botid som 'samboer' og framleietaker regnes med ved utregning av maksimum botid. Dersom samboer får ny kontrakt og boligen skal overføres, påløper en kostnad på kr 600 for eksisterende leietaker. Dersom framleietaker får ny kontrakt og boligen skal overføres, påløper en kostnad på kr 600 for framleietaker.

#### **Kontroll av boliger**

Utleier har plikt til å kontrollere hvem som bor i boligene. Ved slik beboerkontroll har leietaker plikt til å fremvise gyldig legitimasjon til kontrolløren. Leietaker er herved varslet om at det kommer til å bli foretatt kontroll inntil to ganger per halvår. Ved mistanke om framleie som ikke er godkjent kan det bli foretatt kontroll hyppigere.

## **2. Hva inngår i leien**

Energi, internett, trappevask og fast vektertjeneste er inkludert i leien. Leietaker kan bli bedt om å gjennomføre en brann/HMS opplæring via internett. Leietaker må da gjennomføre denne øvelsen for å få tilgang til internett.

## **Purregebyr**

Gebyr for ubetalt faktura er pr. 1.10.2020 35 kr og reguleres årlig i henhold til inkassoforskriften.

## **3. Generelt om meldinger til utleier**

Alle henvendelser til utleier vedrørende leieforholdet meldes inn via [sio.no](http://sio.no); kontaktskjema eller Min side.

## **4. Melding om feil og mangler**

Eventuelle feil og mangler i boligen og / eller delte arealer meldes via Min side. Leietakers klage på feil/mangler anses som et samtykke til at utleier foretar befarings/utbedring så snart som mulig på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i boligen og mellom 07.00 – 17.00 i delte arealer. Ved gjennomføring av befarings/utbedring skal utleier søke å ivareta leietakers behov.

## **5. Oppsigelse eller avslutning av leiekontrakt før kontraksperioden har startet å løpe**

### **Oppsigelse av leiekontrakt**

Oppsigelsestiden for leietaker er 2 eller 3 måneder avhengig av boligtype, regnet fra den 15. eller siste dag i måneden. Vedlegg 1 - prislisten redegjør for den enkelte boligtypes oppsigelsesfrist.

### **Avslutning av leiekontrakt før kontraksperiode har startet**

Dersom kontraksperioden ikke har startet å løpe og leietaker ikke har flyttet inn (nøkler/adgangskort ikke er utlevert), men ønsker å avslutte leiekontrakten, blir kontraktsinnehaver belastet med en sum tilsvarende husleie på maksimum **2 måneder** regnet fra den 15. eller siste i måneden fra det tidspunkt kontraktsinnehaver gir skriftlig beskjed.

Dersom leietaker ikke henter nøkler til boligen og ikke har gitt beskjed om sen ankomst innen 14 dager etter kontraktstart, kan utleier heve kontrakten og kontraktsinnehaver blir belastet for et beløp tilsvarende 2 måneders husleie.

## **6. Utflytting**

Boligen må være fraflyttet og utflytting må være registrert på Min side senest kl. 12.00 samme dag som kontrakten opphører. Dersom utflytting på Min side ikke er tilgjengelig, må nøklene være levert i kundesenteret senest kl. 12.00 samme dag som kontrakten opphører. Dersom boligen ikke er ryddet og rengjort ved utflytting, jf. husordensreglene, er leietaker ansvarlig for utleiers kostnader til dette. Rengjøring ved utflytting gjelder også fellesarealer. Når leietakere flytter ut, vil utleier kontrollere den fraflyttede boligen. I den forbindelse vil utleier gå igjennom arealene som deles av flere leietakere for å få tilgang til boligen. Kontonummer og ny bostedsadresse skal meldes på Min side.

## **7. Gebyrer, erstatningsansvar mv.**

### **Generelt**

Ved brudd på leiekontrakten, herunder husordensreglene, blir leietaker erstatningsansvarlig i henhold til husleieloven og leiekontrakten. For enkelte typer kontraktsbrudd beregnes erstatningen i form av standardiserte gebyrer. Disse er beregnet på grunnlag av de kostnader og ekstraarbeid dette påfører utleier. Ved forsinket tilbakelevering av boligen vil det også bli krevd erstattet merkostnader som påløper herunder eventuelle sakskostnader i forbindelse med tvangsfravikelse (utkastelse), kostnader med å skaffe ny bolig til neste som skulle ha flyttet inn «for sent gebyr», tapte leieinntekter, kostnader til innleide renholdere som ikke får tilgang for å sjekke boligen mv.

### **Frie rømningsveier**

Dersom utleier må fjerne gjenstander som er til hinder for fri rømning, kan den ansvarlige bli pålagt et gebyr på 300 kr eller bli holdt ansvarlig for å dekke utleiers faktiske kostnader der disse overstiger gebyret.

### **Brannutrykning og annen utrykning**

Dersom leietakers opptreden forårsaker brannutrykning eller annen type utrykning fra for eksempel Securitas, blir leietaker erstatningsansvarlig for utleiers utgifter i den forbindelse.

### **Vaktmester**

Dersom vaktmester bistår med tjenester utenom det som er kontraktfestet, vil kostnadene for dette kunne bli fakturert leietaker.

## **Nøkler og nøkkelkort**

Leietaker plikter å ta godt vare på nøkler/nøkkelkort og må omgående melde fra ved tap av nøkler/nøkkelkort.

- a. For utskifting av lås påløper et gebyr på 1000 kr for leietaker av singelbolig (én nøkkel) og 1200 kr for par- og familieboliger (to nøkler). Ved gjenfinning og levering av originalnøkkel vil halve beløpet refunderes.
- b. Ved tap av postnøkkel påløper et gebyr på 150 kr for ny nøkkel. Ved tilbakelevering av postnøkkel refunderes 75 kr.
- c. Ved tap av nøkkelkort påløper et gebyr på 100 kr for nytt nøkkelkort.
- d. Innlåsing i bolig vil bli fakturert med 1200 kr i kundesenterets åpningstid. Ellers er satsen 1400 kr.
- e. Ved mistet eller ikke tilbakelevert vaskekort ved avreise, påløper et gebyr på 100 kr.
- f. Ved tap av hullkort påløper et gebyr på 100 kr for nytt kort.

## **8. Depositum**

Etter leieforholdets opphør skal utleier, fortrinnsvis innen én måned etter leieforholdets opphør, fremlegge for leietaker en avregning av depositum. Avregningen skal vise innbetalt depositum, samt eventuelle krav på skyldig leie eller andre krav som reiser seg av leieavtalen.

Dersom leietaker ikke er enig i de husleiekravene som er angitt i avregningen, må leietaker reise søksmål og sende utleier dokumentasjon på søksmålet innen 5 uker fra avregningen er sendt, jfr. Husleieloven § 3-5 (5). Ved søksmål vil utbetaling bli utsatt til rettskraftig avgjørelse foreligger.

Dersom leietaker ikke er enig i øvrige krav (andre krav enn husleie) som er angitt i avregningen vil utleier kunne reise søksmål innen samme frist, jfr. Husleieloven § 3-5 (6). Depositumet vil da ikke bli utbetalt før det foreligger en rettskraftig avgjørelse.

Utleier overfører leietakers depositum i en annen valuta enn NOK dersom kontoen er i et land utenfor Norge – for å unngå forsinkelser i overføringen. Utleier overfører SEK til Sverige, DKK til Danmark, GBP til Storbritannia, AUD til Australia, CAD til Canada, EUR til andre europeiske land og USD til andre land utenfor Europa.