



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. Kongsvinger studenthus: Etter nærmere avtale.) 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.

Tildeling av ny kontrakt

Leietakere med kontrakt som utløper 31.7. har plikt til å søke om ny tildeling av kontrakt eller melde utflytting innen 1.5. 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 søke om å få flytte til en annen bolig. Internflytting innvilges ikke i oppsigelsestiden, men leietaker vil kunne bli prioritert ved tildeling av annen bolig to måneder fram i tid.

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 betalt husleie som er forfalt eller det er andre uregelmessigheter knyttet til leieforholdet.

Kontraktoverføring

Det tillates ikke kontraktsoverføring til samboere, ektefeller eller framleietakere. Disse må eventuelt søke bolig på ordinær måte. Botid som 'samboer' 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.

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.

2. Hva inngår i leien

Energi, internett, trappevask, vaktmestertjeneste og vekttertjeneste er inkludert i leien. Leietaker av bolig med egen måler, plikter å betale for eget forbruk av strøm, oppvarming og varmtvann. For leietakere utenfor SiO tilkommer 20 prosent på ordinær husleie. Ved innflytting samt en gang per år, gjennomføres

en brann/HMS opplæring via internett. Leietaker må gjennomføre denne øvelsen for å få tilgang til internett.

Purregebyr

Gebyr for ubetalt faktura er pr. 1.1. 2017 kr 70 og reguleres årlig i henhold til inkassoforskriften.

3. Generelt om meldinger til utleier

Alle henvendelser til utleier vedrørende leieforholdet meldes inn via sio.no; kontaktskjema eller Min side.

4. Melding om feil og mangler

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

5. Oppsigelse eller avslutning av leiekontrakt før kontraktsperioden 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 - prislisen redegjør for den enkelte boligtypes oppsigelsesfrist. Dersom oppsigelsestiden utløper i august, for boliger for single eller september for boliger for par og familier, kan kortere oppsigelsestid innvilges (utflytting til 31.7). Minimum oppsigelsestid er uansett 1 måned for boliger for single og 2 måneder for par og familier.

Unntak i august måned

For singelboliger, som sies opp i august, har leietaker en oppsigelsesfrist på 14 dager. I denne perioden frafalles også tildelingsreglementet for singelboliger og ledige boliger tildeles fortløpende. Regelen gjelder kun dersom det ikke allerede foreligger en oppsigelse på boligen.

Avslutning av leiekontrakt før kontraktsperiode har startet

Dersom kontraktsperioden 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 nøklene kundesenteret i hende 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. 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 kr 300 eller bli holdt ansvarlig for å dekke utleiers faktiske kostnader der disse overstiger gebyret.

Brannutrykning og annen utrykning

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

Nøkler og nøkkelkort

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

- For utskifting av lås påløper et gebyr på kr 1000 for leietaker av singelbolig (én nøkkel) og kr 1200 for par-og familieboliger (to nøkler). Ved gjenfinning og levering av originalnøkkel vil halve beløpet refunderes.
- Ved tap av postnøkkel påløper et gebyr på kr 150 for ny nøkkel. Ved tilbakelevering av postnøkkel refunderes kr 75.

- c. Ved tap av nøkkelkort påløper et gebyr på kr 100 for nytt nøkkelkort. Ved tilbakelevering av nøkkelkort refunderes kr 50.
- d. For leietaker som låser seg ute påløper et gebyr på kr. 1000 ved innlåsing. På hverdager i kundesenterets åpningstid koster innlåsing kr 250.
- e. Ved mistet eller ikke tilbakelevert vaskekort ved avreise, påløper et gebyr på kr 100. Ved tilbakelevering av vaskekort refunderes kr. 50.
- f. Ved tap av hullkort påløper et gebyr på kr 300 for nytt kort. Ved tilbakelevering av hullkort refunderes kr 50

8. Depositum

Etter leieforholdets opphør skal utleier, fortrinnsvis innen én måned etter leieforholdets opphør, fremlegge for leietaker et sluttoppgjør for leieforholdet. Sluttoppgjøret skal vise innbetalt depositum, samt eventuelle krav utleier har på skyldig leie eller andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet vil deretter utbetales til leietaker, med fradrag for krav utleier har i henhold til sluttoppgjøret.

Dersom leietaker har innsigelser mot sluttoppgjøret, skal leietaker varsle utleier om dette snarlig etter mottak av sluttoppgjøret. Gjelder innsigelsen utleiers krav på skyldig husleie, må leietaker reise søksmål innen fem uker etter at sluttoppgjøret er sendt.

