

§ 1. LEIEFORHOLDET GJELDER

1.1 mellom Frost Eiendom AS, avd. Voll Studentby, heretter benevnt «utleier» og

Testnavn
Testadressevei 1
7048 Trondheim
Heretter benevnt "leietaker"

Som leietaker har inngått avtale om leie av:
HYBEL
Inngang: A Etasje: 1 Rom: A01
Pris pr mnd – eks strøm: 4.400,-
Strøm a konto pr. mnd: 250,-
Depositum: 9.000,-

1.2. Avtalen gjelder utleie av bolig som skal brukes av personer med -spesielle boligbehov av midlertidig karakter, studentbolig, jfr husleie lovens § 11 –2. Dette gir leietaker færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Forhold som ikke er omtalt i denne kontrakten reguleres i -husleieloven av 26. mars 1999 nr. 17, med senere endringer.

1.3. Ved underskrift av denne avtalen vedtar leietaker som bindende for seg «Husordensreglement» og «IT-reglement» for Voll Studentby. Leietaker plikter å gjøre seg kjent med til enhver gjeldende branninstruks. Begge de nevnte reglementene og branninstruks finnes på www.frost.no/hybelutleie.

1.4. Voll Studentby forbeholder seg retten til å sjekke studiebevis til sine leietakere da studentbyen kun leier ut boenheter til studenter.

§ 2. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

2.1 Leieforholdet er tidsbestemt og gjelder fra 01.03.2012 og opphører uten oppsigelse den 30.07.2012.

Leietaker kan ikke si opp leieavtalen i kontraktsperioden.

2.2 Eventuell forlengelse av leieforholdet skjer for en ny leieperiode på 12 måneder, og avtales senest to måneder før kontrakten opphører. Dersom utleier ønsker å gjøre endringer i leiekontrakten for den nye leieperioden, så som leiesum - depositum m.m., må dette forelegges leietaker senest ved samme tidspunkt

§ 3. LEIETAKERS AKSEPT AV AVTALEN

3.1. Leieavtalen må aksepteres og sendes Voll Studentby innen aksept-frist i undertegnet tilstand. Kontrakt kan signeres med Bank ID via internett.

3.2. Dersom leietaker ikke overholder akseptfrist har Voll Studentby rett til å leie boligen til andre.
Akseptfrist: 01.08.2013

§4. AVREGNING AV STRØM

Avregning av strømforbruket skjer kun 1 gang pr. år og foretas etter utgangen av hvert kontraktsår. Differansen mellom estimert og faktisk forbruk vil enten faktureres eller krediteres etter den årlige avregningen.

§5. HUSLEIEN

5.1. Leien og strøm betales forskuddsvis den 1. i hver mnd. til kontonummer 8601.08.02824.

5.2. Leieren er ansvarlig for husleien i hele leieforholdets varighet, jfr. § 2, selv om fraflytting finner sted tidligere. Dersom leieforholdet blir hevet eller sagt opp av utleier, er leier ansvarlig for husleien fram til nytt leieforhold for det aktuelle leieobjektet tar til å gjelde.

§6. DEPOSITUM

6.1. Depositum, kr 9.000,-, skal innbetales på konto nr 8601.08.02824. Rentene tilfaller utleier, jfr. husleieloven § 11 – 2, fjerde ledd. Depositum tjener som sikkerhet for skyldig leie, skader på eiendommen, inventar på hybel og fellesrom, utgifter ved fravikelse, samt andre krav etter leiekontrakten.

6.2. Adgang til hybelen gis ved dokumentasjon (kvittering) på oppfyllelse av punkt 6.1 ovenfor.

6.3. Ved senere manglende betaling av leiesum blir innfordring iverksatt. Forsinkelsesrenter, gebyrer og inkassosalær vil bli å belaste leietaker.

6.4. Etter at leieforholdet er opphørt skal depositumet utbetales i samsvar med reglene i husleielovens § 3-5. Dersom utleier krever å få hele eller noe av depositumbeløpet utbetalt til seg må krav om det senest være fremsatt en måned etter at leieforholdet opphørte i henhold til § 2, eller i henhold til oppsigelse eller hevning fra utleier.

§ 7. OVERLEVERING AV HYBEL

7.1. Utleieren plikter å stille hybelen rengjort med komplett utstyr til rådighet for leietakeren til avtalt tid. Leietakeren skal selv kontrollere at rom og utstyr er i.h.t. inventarlistene. Eventuelle skader eller mangler noteres på inventarlistene, og leveres inn til administrasjonen innen 3 dager etter innflytting.

7.2. Studenter som bor har selv ansvar for renhold av felleskjøkken. Voll Studentby kan derfor ikke garantere renhold av disse ved innflytting.

7.3 Leietakere innenfor en hybelgruppe er ansvarlig for skade eller mangler på inventar i egen hybel og på fellesrom.

7.4. Dersom leieforholdet tar til å gjelde fra og med en lørdag, søndag eller en helligdag, kan innflytting først skje nærmeste påfølgende virkedag. Det er ikke mulig å flytte inn i perioden fra og med 23.des. til og med 01. jan., fra 01. aug. til 5. aug. samt i uken før 1.påskedag.

7.5. Enhver klage over at boligen ved innflytting ikke var i lovlig eller kontraktsmessig stand må være fremsatt overfor Voll Studentby innen 5 dager etter innflytting på www.frost.no/skademelding. Leier gir samtidig utleier, eller den utleier bemyndiger, adgang til boligen inntil skaden er utbedret. Det som kreves rettet må oppgis. Ellers anses forholdet som godtatt. Dette gjelder dog ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsom eller i strid med redelighet og god tro.

§ 8. UTLEIERENS PLIKTER I LEIEPERIODEN

8.1 Utleieren plikter å sørge for at hybelen står til rådighet for leietakeren i leietiden, og at bygningen er i ordentlig stand. Utleier skal forsvare vedlikeholde utleid hybel med de ledninger og innretninger som hører til for avløp og forsyning med vann, varme og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter.

8.2 Utleier har plikt og rett til med jevne mellomrom å inspisere renhold av felleskjøkken. Utleier kan utbedre renhold på felleskjøkken når krav om utbedring, etter gitt varsel, ikke er etterkommet. Kostnadene for dette arbeidet belastes beboerne.



8.3 Ved feil på TV- anlegg og / eller internett-tilgang plikter utleier så raskt som mulig å sørge for feilretting, men tar intet ansvar for eventuelle ulemper leietaker måtte ha ved feil på disse anlegg.

8.4 Fornyelse av tapet, maling og annen istandsettelse eller oppussing ved slit og elde, skal utleier foreta så ofte det sedvanemessig er påkrevd under hensyn til rommets beskaffenhet. Utleieren plikter også å sørge for at trapperom, sportsbod, boder og utearealer er tilstrekkelig opplyst.

§ 9. LEIETAKERENS PLIKTER OG ANSVAR

9.1 Leietakeren plikter å behandle hybelen med tilhørende fellesrom og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet.

9.2 Leietaker plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden, samt forsvarlig behandling av eiendommen.

9.3 Leietakeren må erstatte all skade enten den er selvforskyldt eller skyldes leietakerens husstand, fremleietaker eller andre som leietaker har gitt adgang til hybel eller fellesrom. Hybelen med tilhørende fellesrom må ikke brukes på annen måte enn forutsatt i leiekontrakten.

9.4 Når forholdene krever at utleieren eller noen på hans vegne får eller skaffer seg adgang til hybelen, må leietaker finne seg i dette.

9.5 Leier har medansvar for vask av felleskjøkken. Utleier kan utbedre renhold på felleskjøkken når krav om utbedring, etter gitt varsel, ikke er etterkommet. Kostnadene for dette arbeidet belastes beboerne, jfr § 8.2.

9.6 Leietaker skal ikke opptre på en slik måte at andre beboere har grunn til å føle seg truet. Leietaker plikter å vise hensyn overfor de andre beboerne og skal respektere andres behov for arbeids- og nattero. I Husordensreglementet er det gitt særlige regler knyttet til ro og orden. Brudd på disse kan føre til avvikling av leieforholdet, jfr § 13(5).

9.7 Leietaker plikter å tegne ordinær innboforsikring som dekker tyveri, brann og annen skade.

§ 10. FRAMLEIE / OPPTAK AV HUSSTANDSMEDLEMMER

10.1 Framleie tillates bare etter skriftlig samtykke fra utleier, og kun for perioden 01. juni til 01. september, med mindre noe annet er avtalt eller følger av husleieloven.

10.2 Utleier forbeholder seg retten til å avslå framleie uten videre begrunnelse, med mindre annet følger av husleieloven.

10.3 Opplysninger om navn, telefonnummer og e-postadresse på framleietaker overleveres Voll Studentby senest samme dag som framleieperioden tar til.

10.4 Framleietaker skal være gjort kjent med innholdet i denne leiekontrakten med vedlegg. Leietakeren er også i framleieperioden fullt ansvarlig for betaling av leiesum, og for eventuelle skader på hybel, fellesrom eller inventar.

10.5 Framleie ved midlertidig fravær, jfr husleielovens § 7 – 4, kan nektes dersom utleier tilbyr seg å disponere boligen under leietakerens fravær, og leietaker gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

10.6 Opptak av husstandsmedlemmer kan bare skje etter skriftlig samtykke fra utleier.

§ 11. LEIETAKERS AVTALEBRUDD - UTKASTELSESKLAUSUL

11.1 Leietaker vedtar tvangsfravikelse (utkastelse) dersom leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt på eller etter forfallsdag, jfr. samme lov § 13-2 tredje ledd bokstav a).

11.2 Leietaker vedtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b).

11.3 Gjør leietakeren ellers noe vesentlig brudd på leiekontrakten, kan utleieren heve kontrakten og leietakeren plikter da å flytte ut av hybelen, idet han også i dette tilfelle vedtar tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2 tredje ledd bokstav d).

11.4 Gir leieren bevisst uriktige opplysninger i sin søknad om å få leie bolig av Frost Eiendom, Voll Studentby kan utleier heve avtalen.

11.5 Dersom leietakeren flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av mislighold, plikter han å betale for den tid som gjenstår av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leietakeren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av hybelen i tilfelle vil medføre.

§ 12. LEIEFORHOLDETS OPPHØR

12.1 Når leietiden er ute, skal leietakeren levere hybelen med tilbehør tilbake rengjort og i samme stand som da den ble overtatt. Dersom feil og mangler ikke ble meldt inn og notert på inventarliste ved innflytting vil dette regnes som leietakers ansvar.

12.2 Hybelen samt fellesarealer, kjøkkenskap og boder inspiseres av utleier og leietaker i fellesskap. Eventuelle mangler eller skader på inventar eller manglende rengjøring kan leietaker selv få utbedre.

12.3 Dersom leietaker ikke er til stede ved inspeksjon eller etter felles inspeksjon ikke har mulighet til selv å utbedre manglende rengjøring, kan utleier utbedre dette på leietakers regning. Krav skal foreligge leietaker senest en måned etter utflytting.

12.4 Eventuelle skader og mangler blir avregnet mot depositum i samsvar med avtale mellom utleier og leietaker, jfr. husleielovens § 3-5, femte ledd.

§ 13. VERNETING

Trondheim byrett og Trondheim namsrett er verneting for eventuelle tvistemål som gjelder leieforholdet.

§ 14. ANTALL AVTALEEKSEMPLARER OG SIGNATUR

Undertegnede og utleier er kjent med og vedtar alle punktene i denne avtalen som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav leietaker og utleier får hvert sitt.

Sted: Trondheim Dato:

For utleier

Leietaker

