

LEIEKONTRAKT



1. Kontraktens parter

Utleier	Ole Olsen Fødselsdato: 01.10.1983
Leietaker	Hans Hansen Fødselsdato: 01.09.2001 Telefon: 900000000 E-post: hans.hansen@gmail.com

2. Eiendom

Adresse	Strandgata 19, 0152 OSLO
Leil nr.	H0201
Kommune	OSLO
Gnr.	207
Bnr.	60

3. Leieobjekt

Boligtype	Leilighet
Leieobjekt	2 rom + kjøkken + bad

4. Leie

Leie pr måned	kr 12 500
Strøm og varme	Leier har egen måler og må tegne eget abonnement
Vann og avløp	Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien
Annet inkludert	Internett
Betaling	Leien betales forskuddsvis den 1. hver måned. Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin husleiekonto, vil den overføres til utleiers bankkonto 0000.00.00000 i DnB. Dersom utleier sier opp sin forvaltningsavtale, skal utleier gi leietaker beskjed om dette, slik at leietaker i fortsettelsen betaler leien direkte til utleiers bankkonto.
Husleiekonto	9820.28.19567 i OBOS-banken

5. Varighet

Avtaletype	Tidsbestemt avtale med gjensidig oppsigelsesrett Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved avtalens sluttdato.
Startdato	01.01.2022
Sluttdato	01.01.2025
Oppsigelsestid	3 måneder Oppsigelsestiden regnes fra den første dagen i måneden etter oppsigelsen skjer.

6. Sikkerhet

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

Beløp	kr 25 000
Type	Depositum
Bank	OBOS-banken
Betalingsfrist	01.12.2021

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

7. Utleiers plikter

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leiertakers disposisjon i samsvar med denne avtale, jf. husleieloven § 5-1 (1).

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som følger av husleielovens kap. 2.

8. Leietakers plikter

Leietaker må følge de påbud og regler utleier setter (og eventuelt det regelverk som gjelder for borettslaget/sameiet/selskapet). Leietaker må for øvrig behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i tråd med avtalen og husleieloven kap. 5.

Leietaker skal besørge vedlikehold av dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Annet vedlikehold kan leietaker kun utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte selvforskyldte skader, og skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen. Leietaker plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følger av skade som nevnt over.

9. Avtalebrudd

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leietaker godtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen i den stand som følger av avtalens pkt. 12. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleieloven § 5-8.

10. Ordensregler

Røyking tillatt Nei

Dyrehold tillatt Nei

11. Andre forhold

Boligen leies ut som den er.

At boligen leies ut som den er betyr at leietaker bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

12. Leieavtalens opphør

I tiden før fraflytting plikter leietaker i rimelig utstrekning, og etter avtale med utleier, å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Ved leietidens opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.