

STANDARD LEIEKONTRAKT

§1 Leieforholdet

Leieforholdet gjelder mellom Strandvegen Studentheim, Strandvegen 119B og leietaker

.....

som har inngått kontrakt om leie av boenhet i, **Strandveien, 9006 TROMSØ.**

Ved leie av leilighet/ hybelleilighet, oppgis navn på andre som skal bo i boligen:

Ektefelle/samboer:

Barn :

Ved inngåelse av denne kontrakt har leietaker godtatt enhver leiesats. Leien fastsettes av styret for Strandvegen Studentheim, som også tar forbehold om økning av leie og depositum når dette er nødvendig.

Videre aksepteres ordensreglementet for Strandvegen Studentheim (bilag 1). Leietakeren må være student ved Universitetet i Tromsø, og semesteravgift til Studentsamskipnaden i Tromsø skal være betalt.

Rett til leie av bolig ved Strandvegen Studentheim har fulltidsstudenter (som består minimum 60 studiepoeng per år). Ved leietaker ved kontraktsinngåelsen at dette vilkår ikke oppfylles gir dette utleier rett til å heve leiekontrakten. Det samme gjelder hvis leietakers situasjon i botiden endrer seg, slik at studiet ikke lenger er hovedbeskjeftigelse eller om boligen fraflyttes av noen av dens beboere som er oppgitt ved kontraktsinngåelse. Styret kan i enkelte tilfeller frafalle dette kravet. Opptak i husstanden av andre enn den/de som er oppgitt i søknaden, krever ny søknad om ny leiekontrakt.

§ 2 Leieforholdets varighet

Leieavtalen gjelder fra og med _____ til og med _____. Leietaker har rett til å si opp leiekontrakten slik at den opphører med 1 –En måneds varsel. Oppsigelsen skal gis skriftlig på vedlagt skjema (leiekontraktens bilag 3). På oppsigelsesskjemaet skal ny Adresse og bankkontonummer oppgis.

§ 3 Overflytting

Leietaker kan søke om overflytting til annen bolig og boligtype internt ved Strandvegen Studentheim, men vil pålegges flyttegebyr. Flyttegebyrets størrelse fastsettes av styret.

§ 4 Husleien

Gjeldende månedsleie fremgår av satsene i leiekontraktens bilag 2. Endring av satsene skal varsles med 1 – en måneds skriftlig varsel fra utleier.

Husleien betales på forskudd innen første dag i hver måned. Ved for sein betaling blir innfordring iverksatt, og innfordringskostnadene belastet leietaker. Purre- og påkravsgebyr fremgår av leiekontraktens bilag 2. Leietaker er ansvarlig for husleien i hele kontraktsperioden, selv om fraflytting finner sted tidligere, med mindre ansvaret bortfaller etter oppsigelse fra leietakers eller utleiers side.

§ 5 Depositum

Leietaker plikter å betale inn depositum før nøkkel til boenheten overleveres.

Depositum skal i sin helhet og gjennom hele leietiden stå som sikkerhet for rett oppfylning av leiekontrakten og erstatning for eventuelle skader. Sluttoppgjør skal skje snarest mulig, og senest innen 2 måneder etter utflytting. Leietaker godskrives ikke renter av depositumet, jfr. husleielovens §11-2, siste ledd.

§ 6 Overlevering av boligen

Utleieren plikter å stille boligen til rådighet for leieren innen avtalt tid i rengjort og ordentlig stand, jfr. husleielovens §2-2. Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand, må leietakeren straks og innen 14 dager framsette skriftlig. Det må dessuten innen nevnte frist oppgis hva som kreves rettet, ellers regnes forholdet for godtatt.

§ 7 Utleiers plikter i utleietiden

Utleier plikter å sørge for at boligen står til rådighet for leietakeren i leietiden. Utleieren skal holde vedlike boligen med de ledninger og innretninger som hører til for avløp og forsyning med vann, varme og elektrisk strøm til lamper og stikkontakter. Fornying av tapet, maling og annen istandsetting eller oppussing som følge av forringelse ved slit og elde skal utleieren sørge for så ofte det sedvanemessig er påkrevd. Utleieren plikter også å sørge for at portrom, trapper og ganger er tilstrekkelig opplyst og at fellesrom blir holdt rene.

§ 8 Leietakerens plikter og ansvar – forandring av boligen

Leietakeren plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Han må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til boligen eller eiendommen for øvrig. Leietakeren svarer også for evt. frostskafer i bygningen som skyldes han selv eller noen han er ansvarlig for. Leietakeren er ikke ansvarlig for skader eller mangler som skyldes alminnelig slitasje. Leietakeren plikter å gjøre seg kjent med bygningens branninstruks og innrette seg etter denne.

Boligen må ikke uten tillatelse fra utleieren brukes på annen måte enn fastsatt i avtalen. Når forholdene krever det, må leieren finne seg i at utleieren eller noen på hans vegne skaffer seg adgang til boligen, om forandringer og reparasjoner, se §5-4 i husleieloven. Leietakeren må ikke uten samtykke sette opp antenne på eiendommen eller forandre boligen så som å anbringe fast gulvbelegg, fjerne, flytte eller bytte ovner, komfyrer, kjøleskap, møbler eller lignende. Leieren har heller ikke lov til å foreta maling av boligen, skifte eller montere ekstra eller bytte lås.

- § 9 Røyking**
Røyking inne i boenhetene er ikke tillatt, verken i leilighetene, hyblene eller felleskjøkken/ganger. Sigarettøyk siver inn til andre beboere og er til sjenanse for de som ikke røyker. I henhold til Røykeloven og utvalget for forebyggende helse, er det forbudt å røyke i bygninger hvor allmenheten har tilgang. Strandvegen Studentheim faller inn under denne kategori.
- § 10 Bruk av datanettet**
Datanettet er underlagt Universitetet i Tromsø sine retningslinjer. Enhver student er pliktig til å sette seg inn i Universitetets reglement for bruk av datanettet. Reglementet for universitetet finnes på oppslagstavlene i hver inngang. Beboerne plikter i tillegg å ha et antivirusprogram som fungerer, og som til enhver tid er oppdatert.
- § 11 Leietakerens meldeplikt**
Leietakeren plikter straks å melde til utleieren enhver skade som må utbedres, inklusive skadedyr, jfr. husleieloven § 5-5. Lar leietakeren være å gi pliktig melding, taper leietakeren sitt mulige erstatningskrav, og er ansvarlig for alle skader som følge av forsømmelsen.
- § 12 Framleie**
Boligen er utleid til den eller de personer som er angitt i søknaden. Det er ikke adgang til framleie uten etter skriftlig søknad, og eventuelt skriftlig samtykke fra utleier, jfr. husleielovens §§7-2 til 7-5, og §11-2, 2. ledd. Framleie vil samlet ikke kunne utgjøre mer enn 6 - seks- måneder i løpet av den totale botid. Framleie i kontraktsperiodens 2 første og 2 siste måneder er ikke tillatt. Leietakeren er også i framleieperioden fullt ansvarlig for husleie og eventuelle skader på boligen, inventar eller eiendommen for øvrig.
- § 13 Endringer i leieforholdet**
Leiekontrakten faller bort hvis boligen blir ødelagt av brann eller annen begivenhet, likegyldig om det skjer før eller etter at leietakeren har overtatt boligen.
- § 14 Leietakers eventuelle kontraktsbrudd**
Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, vedtar leietakeren med dette at tvangsfravikelse (utkastelse) kan kreves uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens §13-2, 3. ledd, bokstav a, jfr. § 4-18. Leietakeren kan ikke framsette motkrav på utleieren med mindre kravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik. Leietakeren vedtar også med dette at tvangsfravikelse kan kreves uten søksmål når leietiden er utløpt, når det foreligger lovlig oppsigelse og/ eller det foreligger lovlig hevingsadgang av leieforholdet, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §13-2, 3. ledd, bokstav b, c og d. Ved brudd på leiekontrakten gis maksimum 1 - én - advarsel, deretter kan utleieren heve denne og leietakeren plikter å flytte ut av boligen. En leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleier p.g.a. mislighold, plikter å betale leie for den tiden som gjenstår av leietiden, med fradrag av det utleieren får inn ved ny utleie. Leietakeren må også betale omkostninger som utkastning og rydding fører med seg.
- § 15 Parkering**
Parkering kan bare gjøres på anviste parkeringsplasser. Parkering i inngangsparti eller på areal ikke regulert til parkering resulterer i borttauing. Leietaker dekker alle utgifter ved borttauing.
- § 16 Oppsigelse**
Oppsigelsen leveres på eget skjema (leiekontraktens bilag 3). Oppsigelsesfristen er 1 - én - måned og regnes fra den 1. og den 15. i hver måned.
- § 17 Utflytting**
Leietakeren skal levere boligen tilbake rengjort og i samme stand som den var i ved overtakelsen, bortsett fra forringelse som følge av elde, alminnelig slitasje og mangler som utleieren skal rette, jfr. husleieloven §10-2. Mangler som leietakeren ikke har utbedret kan utleieren utbedre på leierens bekostning, jfr. husleieloven §10-3, 2. ledd. På flyttedagen skal leietakeren være utflyttet og nøkler overlevert innen kl. 1500.
- § 18 Etterlatte eiendeler**
Utleier overtar ikke ansvaret for etterlatte eiendeler.
- § 19 Verneting**
Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Ved underskrift av denne kontrakt erkjenner leietaker også å ha lest og godtatt leieavtalens 3 bilag.

Tromsø, 2017.

signatur leietaker

For Strandvegen Studentheim
