



Ditt beste og enkleste boforhold

LEIEKONTRAKT FOR LEILIGHET

Navn

Utleier

Postadresse

Kjøpmannsgata 19, 7013 Trondheim

Email

post@krebreal.no

Mobilnummer

+47 404 14 412

Hovedkontakt:

Navn

Leietaker / Hovedkontakt

Personnummer

Email

Mobilnummer

Øvrige Leietakere:

Resterende øvrige leietakere settes inn og skal signere når det er klart fra leietakers side. Det er da en Kopi av denne kontrakt som opprettes. Kopi knyttes opp mot og er direkte relatert til originalkontrakt med ID nr: xxxx

Navn

Personnummer

Email

Mobilnummer

Endring i øvrige leietakere

Følgende personer flytter ut av gjeldende boligrom og erstattes av øvrige leietakere (se felter over)

Dersom dette er definert som en endring til original leiekontrakt, vil følgende endringer være relatert til originalkontrakt med ID nr: xxxx

Følgende leietakere flytter ut

Navn

1-2. Eiendom og Leieobjekt

Adresse

Postnummer

Sted

Trondheim

Etasje

H-nummer

HO

Leieobjektet leies ut «som det er» jf. husleielovens §2-5.
Visning for det aktuelle leieobjektet er gjennomført.

Fellesarealer som trappeløp, kjellerarealer, bodarealer, utvendige fellesarealer og eiendoms kropp.

3. YTRE ROM

Gårdsplass.

4. MØBLERING

Dette leieforholdet er møblert med hvitevarer som kjøleskap, vaskemaskin, komfyr, frys, oppvaskmaskin og tørketrommel.

I leilighetene med mindre en 4 stk. beboere: Vaskemaskin/tørketrommel som er installert i leiligheten erstattes/reparerer ikke av huseier. Alle utgifter vedrørende vaskemaskin/tørketrommel påfaller leietaker. Må leietaker kjøpe ny maskin under sitt leieforhold er maskinen leietakers private eiendel.

Se krebreal.no - «for leietaker» - «vedlikehold av hvitevarer», for oversikt over hvordan leilighetens hvitevarer skal vedlikeholdes av leietaker gjennom hele leieforholdet.

Leieforholdet er i tillegg utstyrt med ruter, modem og T-We-boks fra Telenor. Leietaker plikter å behandle dette utstyret som sitt eget. Har utstyret behov for utskifting/service, kontakter leietaker Telenor direkte.

5. FELLESUTGIFTER

Krebreal Eiendom Drift AS har en avtale med Telenor som går ut på at Telenor leverer "Frihet M" til leieobjektet. Når en slik avtale inngår er leietaker pliktig til å betale for dette abonnementet. Leietaker ringer selv Telenors kundeservice ved overtakelse for å registrere seg som ny kunde på leieforholdet. *Prisen inkluderer administrasjonsgebyr og MVA.*

Det tas forbehold om at prisjusteringer fra Telenor kan forekomme. Normalt foretar Telenor KPI regulering 1 gang per år, ofte med prisendring gjeldende fra mars måned.

Leietaker er selv ansvarlig for å tegne eget abonnement med en kraftleverandør samme dag som overtakelse av leiligheten finner sted. Strømutgiftene er ikke inkludert i husleibeløpet.

Det skal i tillegg til husleien betales et beløp for akonto strøm til varmtvann. Det foretas årlig avregning på dette beløpet. Eventuell overbetaling tilbakeføres leietaker. Eventuell underbetaling skal leietaker tilbakebetale utleier. Prisen angitt under for akonto strøm inkluderer administrasjonsgebyr og MVA.

Leietaker blir fakturert for fellesutgifter fra Krebreal Eiendom Drift AS org. nr. 990 542 074

Fellesutgifter blir fakturert leietaker i tillegg til husleien.

Beløp pr. mnd. for Telenor-abonnement:

Beløp pr. mnd. for akonto strøm/strøm til varmtvann:

6. LEIETIDEN

Før nøkler leveres ut skal depositum samt første husleie i sin helhet være betalt. Nøkler leveres ut mandag – fredag mellom 09.00 – 17.00. Ønskes nøkler utlevert utenom disse tidspunkt, må det påregnes et gebyr på kr. 1.000,- og det skal avtales i god tid.

Leiekontrakten er en tidsbestemt leieavtale som løper fra leieforholdet starter, og utløper uten oppsigelse frem til leieforholdet avsluttes, jf. Husleielovens bestemmelse om minstetid på 3 år.

Se punkt 9 og 15 for unntak.

Leieforhold starter

Leieforholdet avsluttes

2027-07-31

7. Leiesum

Husleien faktureres leietaker hver mnd.

Husleien reguleres i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks for bolig, lys og brensel. Grunnlaget for justeringen er endringene i perioden etter siste leiefastsetting, og dette kan skje en gang per år.

Husleie (beløp) per måned

8. BETALING

Leien i sin helhet jf. pkt. 7, samt fellesutgifter jf. pkt. 5, betales forskuddsvis uten løpedager den 20. hver måned.

Hovedkontakt mottar en stk. faktura på husleiebeløpet fra utleier og en stk. separat faktura på fellesutgifter fra Krebreal Eiendom Drift AS, begge med 7 dagers forfall og betaling forskuddsvis den 20. hver mnd.

Det er anbefalt at hovedkontakt har aktivert mottak for efaktura i nettbank og Vipps, for enkel betaling av faktura. I motsatt fall mottar leietaker faktura på epost.

Første husleie samt tillegg skal betales innen:

Ved forsinket betaling betales en forsinkelsesrente etter lov om forsinket betaling i tillegg til leien.

9. OPPSIGELSE

Leieforholdet har bindingstid fra 1 august til 1 august hvert år.

Leietaker kan si opp avtalen første gang med virkning (dato angitt under) under forutsetning at en skriftlig oppsigelse foretas innen perioden 15. – 28. februar samme år. I motsatt tilfelle vil leieforholdet automatisk forlenges med 1 år av gangen frem til (dato angitt under)

Oppsigelse kan foreligge første gang med virkning:

Leieforholdet forlenges automatisk frem til:

10. UTLEIERS OPPSIGELSE

I medhold av husleielovens §9-6 er det avtalt oppsigelsesadgang med følgende oppsigelsesfrister:

1. Ved misligholdt leieavtale er oppsigelsesfristen 1 måned.
2. Ved andre saklige grunner er oppsigelsesfristen 2 måneder.
3. Manglende leieinnbetaling, gjentatte forsinkede leieinnbetalinger eller andre avtalte beløp er oppsigelsesgrunn med frist på 1 måned.

Oppsigelsen skal være skriftlig.

11. HEVING

Utleier kan heve leieavtalen i sin helhet med umiddelbar virkning jf. hl. §9-9 ved vesentlig mislighold som:

1. Leieren vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som reiser seg av leieavtalen.
2. Leieren tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere.
3. Leieren uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av husrommet til andre tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør.
4. Leieren for øvrig misligholder sine plikter på annen måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.
5. Manglende innbetaling av depositum og manglende innbetaling av 1 husleie jf. pkt. 10 anses som vesentlig mislighold.
6. Om strøm stenges av grunnet betalingsforhold, ansees dette som vesentlig mislighold.
7. Dersom leiligheten blir utsatt for betydelig skade som medfører behov for vesentlig vedlikehold/rehabilitering, blir leiekontrakten i sin helhet hevet.

Ved heving av kontrakten skal leiligheten være fraflyttet innen 3 dager.

12. UTLEIERS PLIKTER

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leietakers disposisjon i samsvar med denne avtalen.

Utleier plikter å stille boligen til rådighet for leietaker til avtalt tid, rengjort, i ordentlig stand, med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige og innvendige dører. I leietiden plikter utleier å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalen og husleielovens bestemmelser.

Leietaker må gi melding til utleier om at boligen ikke er i lovbestemt eller i kontraktsmessig stand innen 14 dager etter overtakelsen, og det som kreves rettet må oppgis.

Ved skjulte mangler regnes fristen fra forholdet oppdages. Ellers regnes forholdet som godtatt.

Dersom utleier misligholder sine plikter, kan leietaker påberope beføyelsene i Husleielovens kap. 2 gjeldende. Erstatning for indirekte tap jf. hl. §2-14, 2. ledd kan ikke kreves.

13. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Leietaker plikter å forstå det indre vedlikeholdet jf. husleielovens §5-3.

Til dette hører vedlikehold av maling, tapet og gulvbelegg på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører og dør inn til boligen.

Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold jf. hl. §5-3, 2. ledd.

Bruk av sterke midler som avløpsåpner (eks. Plumbo) er ikke tillatt uten samtykke fra huseier, da avløpsrørene kan ta skade av dette.

Leietaker skal vedlikeholde alle installasjoner, utstyr og gjenstander som boligen er utstyrt med. Dersom vedlikehold ikke er regningsssvarende, påhviler utskifting utleier.

Dersom leieobjektet eller boenheten ikke bebos over perioder, må leietaker påse at det står varme på (minimum 10 grader, her forventes det at leietaker benytter skjønn, og justerer opp minimumstemperaturen etter årstidene.) slik at rør eller blandebatterier/wc ikke fryser. Slik frostskaade kan medføre vannskader som leietaker kan bli ansvarlig for, ikke bare i egen boenhet med innbo, men også andre boenheter med innbo og utstyr.

Forbedringer og investeringer i boenheten kan ikke utføres uten utleiers samtykke, jf. hl. §10-5. Et slikt samtykke og vilkårene skal påføres kontrakten. Farger og materialvalg skal imidlertid godkjennes på forhånd av utleier.

14. LEIETAKERS ØVRIGE PLIKTER

Leieobjektet må kun benyttes til beboelse.

Leietaker skal behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet og skal rette seg etter de bo- og ordensregler utleier til enhver til fastsetter, samt de rimelige påbud utleier har fastsatt til sikring av god husorden.

Leietaker plikter å erstatte all skade som skyldes seg selv, sin egen husstand, fremleietakere eller andre som har hatt adgang til leieobjektet eller samtykke fra leietaker. Leietaker plikter straks skriftlig å melde fra til utleier om enhver skade uten unødig forsinkelse. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier og seg selv. Forsømmer leietaker pliktig melding taper den sitt mulige erstatningskrav, og blir ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen.

Brudd på dette etter skriftlig advarsel vil ansees som vesentlig mislighold, jf. hl. §9-9.

Leietaker plikter å holde orden på fellesareal og eiendommens uteareal i samarbeid med eventuelle øvrige beboere. Herunder gjelder rydding, kosting, snømåking, fjerning av is og vann, samt strøing av gårds plass og gangsoner. Hvis ikke dette utføres blir leietakerne selv ansvarlig for de skader som måtte oppstå. Utleier har utstyrt hver trappeoppgang med spade og bøtte med sand for strøing. Samtlige leietakere i en trappeoppgang plikter å ta vare på dette utstyret og erstatte det ved skade. I tillegg skal vask, vedlikehold og rydding av ganger, trappeløp og trapperepos skje 1 gang i uken. Om leietakerne ikke sørger for trappevask, vil utleier selv sørge for rydding og vasking. Utleier vil deretter belaste leietaker med et gebyr på kr. 250,- per gang per leilighet i trappeoppgangen.

Leietaker plikter å gi utleier eller dens representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leietaker å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider. Utleier disponerer egen nøkkel som om nødvendig kan brukes i slike tilfeller. Leietaker skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn og vedlikeholdsarbeider.

15. FLYTTING UTENFOR OPPSIGELSE

Ønsker leietaker/e å flytte på annet tidspunkt enn oppsigelsen i pkt. 9, er dette mulig etter skriftlig avtale med utleier. Leietaker er da ansvarlig for å legge ut annonse for leiligheten/rommet og å holde visninger selv for å finne ny leietaker til husrommet. Så fort en ny leietaker er godkjent av utleier, har betalt første husleie, betalt depositum eller iverksatt og betalt depositumsgaranti samt har gjennomført et kontraktsmøte med signering, er tidligere leietaker fritatt sitt ansvar iht. denne kontrakt og skal ha utbetalt depositum med mindre det foreligger andre forhold, som utestående husleie mm. Som skulle tilsi noe annet.

Dette punktet kan benyttes når leietaker selv ønsker gjennom hele leieperioden. Det er ingen begrensninger på når ila et kalenderår punktet kan iverksettes.

Pkt 15 brukes også om en/flere "øvrige leietakere" i leiligheten ønsker å flytte og resterende leietaker/e ønsker å bli boende.

Om pkt 15 benyttes ved at hovedkontakt ønsker å flytte, og øvrige leietakere vil bli boende, skal det opprettes en ny kontrakt, med ny hovedkontakt og ny depositumskonto/depositumsgaranti.

Krebreal Eiendom bistår leietaker i denne prosessen ved ønske og behov. Pris for denne servicen ligger på vår hjemmeside, krebreal.no, under "for leietaker" og "prisliste leietaker". Utover dette bistår Krebreal leietaker med råd og veiledning i prosessen.

16. DYREHOLD

Dyrehold kan tillates med utleiers skriftlige samtykke.

Et eventuelt samtykke og eventuelt vilkårene for dyrehold skal påføres denne kontrakt.

Ønsker leietaker å passe dyr over en kortere periode, skal dette varsles om til kristine@krebreal.no.

Dyrehold uten utleiers samtykke er oppsigelsesgrunn.

17. FLYTNINGSOPPFORDRING

Innen 3 måneder etter kontraktens utløpsdato må utleier sende skriftlig oppfordring om at leietaker må fraflytte leieobjektet.

I motsatt fall anses kontrakten automatisk som reforhandlet med 3 nye år, med virkning fra utløpsdatoen av denne husleiekontrakt.

18. LEIETAKERS AVTALEBRUDD – UTKASTELSESKLAUSUL

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien etter avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt innen 14 – fjorten – dager etter at skriftlig varsel etter Tvangsfullbyrdelseslovens §4-18 er sendt på eller etter forfallsdag, jf. samme §13-2 3. ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt for utkastelsen gjennomføres.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når oppsigelsen er løpt ut, jf. §13-2, 3. ledd b) i Tvangsfullbyrdelsesloven.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når oppsigelsestid er utløpt, etter oppsigelse fra utleier, uten skriftlig protest fra leietaker, jf. Tvangsfullbyrdelsesloven §13-2 3. ledd c), jf. hl. §9-7, 2. ledd.

Dersom leietaker ellers gjør noe vesentlige brudd på leieavtalen, kan utleier heve leieavtalen jf. pkt. 11 og leietaker plikter da å flytte ut av boligen.

19. LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Når leieforholdet opphører skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon i samme stand som ved overtakelsen. Fraflytningsrapport oversendes leietaker før leietiden utløper. Denne skal foreligge i utfylt stand ved fraflytning. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adgang til boligen. Dersom leietaker forlater boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over det.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Skruerull og andre merker i vegger eller tak skal sparkles og males med håndverksmessig utførelse. Dersom vedlikeholdsplikten ellers etter pkt. 13 er oppfylt i leieperioden, aksepterer utleier normal slitasje og elde frem til fraflytting.

For endringer av boligen som leietaker ikke har rett til å utføre kan utleier kreve at boligen blir satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ikke medfører uforholdsmessige kostnader eller urimelig verditap. I tilfeller hvor utleier ikke kan kreve at boligen blir satt tilbake i opprinnelig stand kan utleier kreve erstattet den verdireduksjonsendringene har medført.

Fast inventar, ledninger og lignende som leietaker har anbrakt eller latt anbringe i leieobjektet må ikke fjernes med mindre leietaker bringer boligen i samme stand som ved overtakelsen.

Dersom ikke boligen stilles til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leietakers bruk opphører.

Dersom boligen er i dårligere stand enn hva som her er avtalt, eller fastsatt i pkt. 13, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring fra leietaker. Kravet skal være fremsatt av utleier innen 14 – fjorten – dager etter at leieforholdet er slutt, dog må nødvendig tid til innhenting av priser, anbud eller entrepriser påregnes som tillegg til en rimelig tidsfrist. Denne fristen gjelder ikke hvis leietaker har opptrådt grovt eller uaktsomt i strid med redelighet og god tro.

Leietaker skal benytte skjema for utflytting, «krebreal.no» under «for leietaker». Skjema skal da følges og fylles ut. Skjema skal signeres av leietaker, samt ny leietaker og/eller utleier for godkjenning. Skjema må innsendes til utleier på kristine@krebreal.no. Leietaker får ikke utbetalt sitt depositum før dette skjema er tilsendt utleier.

Avtale om felles besiktigelse skal inngås senest 1 uke før fraflytting. Besiktigelsen skal foregå mandag-fredag mellom kl. 09.00-17.00. Ønskes dette utført utenom disse tidspunkt, må det påregnes å betale et gebyr på kr. 1.000,-. Ved evt. Påpekte feil/mangler, skal dette rettes innen en frist på 1 dag uansett virke- eller helgedag. Såfremt avtalt overtakelsestidspunkt ikke overholdes (bomturr), belastes et gebyr på kr. 1.000,-.

20. ETTERLATT LØSØRE

Det er ikke tillatt å etterlate noen gjenstand, emballasje eller lignende på eiendommen uten skriftlig avtale med utleier. Dersom det blir etterlatt løsøre som tilhører leietaker eller noen i leietakers husstand uten godkjenning fra utleier, vil dette bli kastet for leietakers regning. Dersom utleier oppbevarer løsøre, kan utleier kreve godtgjørelse for dette. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene dekkes.

21. VERNETING

Partene godtar og vedtar eiendommens vernetting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

22. FORSIKRING

Selve eiendommen holdes forsikret av utleier.

Leietaker plikter å tegne innboforsikring som på vanlig måte dekker innbo ved innbrudd, brann, vannskade med videre. Slik innboforsikring for leietakers eget innbo skal være tegnet av leietaker før innflytting. Leietaker må påse at tegnet forsikring dekker skade og tap på innbo plassert i bodarealer. Opphør av innboforsikring ansees som mislighold.

Leietaker skal varsle utleier skriftlig om polisenummer og hvilket selskap innboforsikringen er tegnet i. Denne informasjonen sendes utleier til kristine@krebreal.no, minimum 1 uke før kontrakten trer i kraft.

Utleier har ikke ansvar for leietakers innbo ved skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade med videre, samt skader eller tap på/av eiendeler oppbevart i bodarealer.

Leietaker er personlig ansvarlig for alle skader på fellesareal, hage, bygningskropp mm. Som hen eller personer hen har gitt adgang til eiendommen måtte påføre.

23. SIKKERHET

Leietaker skal stille sikkerhet for husleie og for eventuelle skader etc. på eiendommen som leietaker er ansvarlig for, samt andre krav etter leieavtalen, jf. hl. §3-5. Depositumsbeløpet skal være innbetalt i sin helhet til samme dato første husleie skal betales.

Leietoaker kan velge mellom å betale 2 mnd husleie på depositumskonto eller betale 16% av 4 mnd husleie for depositumsgaranti.

Velger leietaker depositumskonto:

Det opprettes en depositumskonto i BN Bank gjennom forvaltningssystemet Unite Living. Hovedkontakt signerer på depositumskontodokument samtidig som husleiekontrakt signerer. Konto opprettes da automatisk. I et leieforhold med flere beboere er kontoen felles for leiligheten i sin helhet.

Depositumet settes å særskilt konto med vanlige rentevilkår og rentene skal godskrives leietaker. Så lenge leieforholdet varer kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløp i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig som eller annen rettsavgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Når leieforholdet opphører kan skyldig husleie og skyldig tilleggssytelser, jf. pkt. 10, trekkes fra depositumskonto. Andre kostnader som påløper, herunder fravikelseskostnader, renhold, erstatning og lignende kan trekkes i depositumskonto etter avtale eller dom, jf. hl. §3-5.

Særskilt konto for depositum: BN Bank. Om leietaker skal betale depositum er avtalt beløp, tilsvarende 2 – to – måneders husleie angitt under.

Velger leietaker depositumsgaranti:

:I dette leieforholdet skal det gjennom Söderberg & Partners tegnes en depositumsgaranti. Beløpet er 16% av 4 måneders husleie og garantien er gyldig i 3 år. Garantibeløpet tilbakebetales ikke leietaker ved endt leieforhold, selv ikke på leieforhold med varighet på mindre enn 3 år. Egne garantidokumenter signerer og ilegges denne kontrakt.

Om leietaker skal betale depositumsgaranti er sum leietaker skal betale for garantien angitt under:

Depositum

Depositumsgaranti

24. REGULERING AV HUSLEIE

Husleien er gjenstand for regulering i henhold til endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Grunnlag for justeringen er endringene i perioden etter siste leiefastsetting og kan skje en gang per år.

Dersom leieforholdet varer i minst 2 – to – år og 6 – seks – måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter uten oppsigelse, med 6 – seks – måneders skriftlig varsel, kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksetningstidspunktet ved utleie av lignende bolig på lignende avtalevilkår.

Iverksetningstidspunktet kan tidligst settes til 1 – ett – år etter siste regulering og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leietakers forbedringer og innsats. Ved uenighet fastsettes gjengs leie jf. hl. §12-2.

25. DIVERSE UTOMHUSARBEIDER

Leietaker er innforstått med og har akseptert at diverse vedlikehold av utendørs fellesarealer, som for eksempel snømåking i trappesystem, vil medføre en del pliktig ubetalt dugnadsarbeid for den enkelte leietaker. Leietaker plikter også å påse at det alltid er fungerende lyspærer i utvendige lys.

26. SØPPEL/AVFALL

Leietaker er pliktig til å foreta kildesortering av sitt husholdningsavfall etc. jf. vedlegg til denne kontrakt, «Husordensreglement».

Leietaker er innforstått med at om kildesorteringsbestemmelsene ikke blir fulgt, ansees dette som mislighold.

Leietaker plikter å sette seg inn i de reglene for sortering av avfall som Trondheim Kommune har, og til å følge disse reglene. Avfall skal i søppeldunk, og dersom det blir ilagt merkecostnader/mulkt fra offentlig etat, eller utleier får andre kostnader som følge av feil håndtering av avfall, må dette dekkes av leietaker.

27. ADGANG TIL LEIEFORHOLDET

Leietaker er innforstått med og har godtatt at utleier har nøkler til leieforholdet.

Leietaker er innforstått med og har godtatt at utleier har adgang til leieforholdet hvis/når utleier skulle finne dette påkrevd.

Leietaker har krav på minst 1 – en – dags varsel med mindre utleier finner det påkrevd med øyeblikkelig eller omgående tilgang til leiligheten.

28. VISNINGSADGANG

I oppsigelsestiden plikter leietaker å gi de nye leiesøkende adgang til å se leieforholdet etter nærmere avtale. Ved visning skal boenheten fremstå som ryddig og ren.

29. TINGLYSING

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige samtykke.

Et eventuelt samtykke og eventuelt vilkårene for tinglysning skal påføres denne kontrakt.

30. SÆRLIG AVTALT

Som vedlegg til denne kontrakten følger:

- «Husordensreglement».
- All informasjon under menypunktet «Til leietaker» på www.krebre.no

31. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leietaker er innforstått med og har godtatt at stereoanlegg, høyttalere, dataanlegg og TV etc. skal for å unngå eventuell lydgjennomtrengning fra bass etc. plasseres lengst mulig fra leilighetens ildsted, vegger grensende til naboelighet og lignende.

Leietaker er innforstått med og har videre godtatt at høyttalere tilhørende stereoanlegg etc. skal plasseres på bein og også kun på støydempende matter.

Vi oppfordrer alle potensielle leietakere å komme på fysisk visning av leiligheten og å komme fysisk på vårt kontor i Trondheim for kontraktsmøte ved avtaleinngåelse.

32. BOLIGENS STAND

Leiligheten leies ut i den stand som ved besiktigelse/visning. Enhver klage over at leiligheten ved overtakelse ikke var i lovlig og kontraktsmessig stand, må være fremsatt for utleier inne 14 – fjorten – dager etter overtakelsen og det som kreves rettet må oppgis. Hvis ikke regnes forholdet som godtatt.

33. NØKLER

Til leieobjektet følger X stk. nøkler. X. stk. til hoveddør, X stk. til inngangsdør og 1 søppelnøkkel.

Ved tap av nøkkel på låssystemer må disse endres/omkodes og ny nøkkel bestilles. Tap av nøkkel vil påføre leietaker en kostnad på kr. 1.000,- per nøkkel. Ny nøkkel blir utlevert i kontortid (man-fre, 09-17). Alle nøkler tilbakeleveres ved fraflytting. Ved tap av nøkkel eller at det er behov for assistanse til opplåsing grunnet glemt/mistet nøkkel utenfor normal kontortid vil det bli belastet et ekstra gebyr på minimum kr. 1.000,-.

Tap av søppelnøkkel vil påføre leietaker en kostnad på kr. 110,-.

Samtlige som signerer denne kontrakt er solidarisk ansvarlig for hele leiligheten og alle forhold i kontrakt samt husordensregler.

HUSORDENSREGLEMENT.pdf (3 sider, vedlagt nedenfor)

 Last ned [03862387E37976789C6F19B2C6CDA13E03093B7764E173562EFECDE4185818D3](#)

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGER

YTRE ORDEN.

1. Det skal ikke oppbevares gjenstander som hindrer passasje eller som er til sjenanse (for eksempel søppel) i og på gårdsplass, trappeoppganger, trapperepos, nødutganger samt felles kjellerrom.
2. Enhver forurensning/forsøpling av gårdsplass, plen og overnevnte fellesrom er forbudt.
3. Hunder og katter må ikke luftes på de overnevnte områder uten utleiers samtykke.
4. Det er pålagt for leietakere å kildesortere etter gjeldende renovasjonsbestemmelser. Restavfall skal kastes i boligens tilhørende søppelbeholdere, de med tilhørende nøkkel skal til enhver tid være låst. Sortert avfall som papp, plast, glass/metall skal kastes i nærmeste gjenvinningscontainer. Annet spesialavfall skal kastes på nærmeste miljøstasjon. Leietaker plikter til å gjøre seg kjent med hvor disse befinner seg, samt å bringe avfallet dit selv eller kontakte vaktmester for bistand med bortkjøring. Husstander som ikke kildesorterer kan bli bøtelagt av renholdsverket og eventuelle bøter vil bli viderefakturert til leietaker.
5. Sykler skal plasseres pent oppstilt i gården og i tilhørende sykkelstativ.
6. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetepper etc. må kun foregå på dagtid på gårdsplass ved klesstativ. Lufting av overnevnte fra vinduer, trappesystem etc. bør unngås. Det er ikke lov til å henge opp bløtt tøy i kjellerrom. Opphenging av tøy til tørk skal kun skje på tørkestativ.
7. Samtlige fellesdører/kjellerdører skal være låst til enhver tid.

FELLES ROM SAMT KJELLERAREALER ETC.

1. Bruk av bart lys eller fyrstikker etc. er forbudt i kott, trappeoppganger og gangkorridorer.
2. Leietakere plikter omgående å skifte ut knuste vinduer i kjellerrom. Er en leietaker selv ikke skyld i denne vindusknusingen pliktes det omgående skriftlig å varsle utleier. Unnlattelse av dette kan medføre at leietaker selv blir ansvarlig for eventuelle skader etc.
3. Det bør på alle lagrede ting i kjellerboder være en klaring på ca. 10 cm fra gulvet og opp til de lagrede gjenstander.

INDRE ORDEN.

1. Å anvende spiker/skruer i vegger, dører og vinduer er forbudt. For opphenging av bilder etc. anvendes x-kroker eller lignende som ikke unødig riper opp veggene. I de leiligheter hvor det er gipsvegger, må leietakerne benytte spesielle plugger med tilhørende skruer med tillatelse fra utleier. Det må ikke brukes vaskemidler som ødelegger maling og lakkering.
2. Klesvask og oppvask skal være avsluttet før kl. 22:30
3. Om en leietaker finner det nødvendig å sette opp et vindu som vender ut mot sted hvor personer ferdes for lufting eller lignende plikter denne leietakeren å påse at det etter kort tid igjen blir lukket. Leietaker er erstatningspliktig hvis skade inntreffer og leietaker er selv ansvarlig for eventuelle tap som skyldes innbrudd etc. pga. åpne vinduer eller dører.
4. Lufting gjennom for eksempel entre og kjøkkendør bør skje med varsomhet.

5. Ikke plasser varme kjeler, våte glass eller lignende på benkeplate for å unngå merker og skader. Vannsøl skal tørkes bort umiddelbart. Benkeplater i tre skal behandles med olje beregnet for kjøkkenbenk ved behov, minst en gang i året. Husk å følge bruksanvisningen til det valgt oljeproduktet nøye.
6. Vannsøl på parkett eller andre typer tregulv skal tørkes bort umiddelbart for å unngå skade/funktgjennomtregning.
7. Fukt på vinduer skal tørkes bort umiddelbart.
8. Synlig røropplegg under vask på bad og kjøkken skal strammes for hånd minst en gang i året. Enkelte kraner som drypper kan du forsøke å stramme opp selv, det samme gjelder dusjhodet på badet.
9. Sjekk batterier til røykvarsler minst en gang i året. Snu pulverapparatet på hodet hvert år og sjekk at pilen står på grønn.
10. Skifte av batteri i brannvarslere der anlegget er trådløst, skal foretas av vaktmester. Om leietaker fjerner brannvarslere eller batteri eller på annen måte utløser en alarm som medfører at man må tilkalle Bravida for en kontroll og sjekk av alarmen, vil leietaker måtte betale kostnaden til Bravida. Dette beløper seg som oftest til et sted mellom kr. 1.500,- til kr. 2.500,- pr. gang.
11. Lokaliser og gjør deg kjent med alle stoppekraner i boligen. Steng av vannet om du reiser bort i lengre perioder.
12. Lokaliser sikringskapet og gå gjennom indeksen som forteller deg hvilke sikringer som dekker hvilke områder. Bli det mørkt, er det ofte en sikring som har gått og denne kan du enkelt reaktivere eller bytte selv. Keramiksikringer fås kjøpt på dagligvarebutikker.
13. Leietaker plikter å sette seg inn i hvor brannalarmsentralen i bygget er plassert og hvor bruksanvisningen er. Husk å ikke bruke for sterk varme ved matlaging samt å bruke kjøkkenviften aktivt før, under og etter endt matlaging for å unngå omfattende stekeos som raskt kan starte alarmen.

RO OG ORDEN.

1. Leietakerne skal ta hensyn til de øvrige leieboerne slik at disse ikke forstyrres på urimelig måte.
2. Mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager skal det være nattero i leilighetene. I denne tid må det ikke spilles musikk, nyttes høyttalere, forårsakes sjenerende støy fra baderom, brukes vaskemaskin eller oppvaskmaskin eller annet støy som kan virke sjenerende på omgivelsene.
3. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller drives festligheter i leiligheten etter klokken 23.00 skal leietakerne av de tilstøtende leilighetene samt alle nærmeste naboer varsles minst 1 uke i forveien.
4. Alle festligheter som avsluttes innen kl. 23.00 skal varsles til de tilstøtende leilighetene 1 dag i forveien.
5. Generelt skal høyttalere stilles slik at de ikke generer naboene.

DIVERSE.

1. Som spesielle regler for boligen/leieforholdet gjelder:
 - Leietakerne er i samarbeid selv ansvarlige for vasking og annet vedlikehold av felles gangareal.
 - Leietakerne er selv ansvarlig for vasking, annet renhold og annet vedlikehold av sine verandaer, samt omgående melde fra hvis det skulle oppstå eventuelle skader.
2. Leietakere med takvindu, skal påse at disse er forsvarlig lukket når værforholdene tilsier det. Takvinduer har en egen lufteventil. Denne åpnes ved å bruke vinduets åpning til å stille vinduet i en posisjon mellom lukket/åpent.
3. Leietakere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensregler eller annen mangel på aktsomhet.
4. Leietaker er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av leietakers husstand eller andre personer som leietaker har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
5. Vesentlig eller gjentatte brudd på husordensreglene er oppsigelses/hevingsgrunn.
6. All vask av klær, tørk av klær, dusjing osv. skal foregå på badet eller annet egnet sted med baderomsdøren lukket. For å unngå fuktighet skal det samtidig luftes ut av ventil og/eller vindu og ha på tilstrekkelig med varme. Tørk av klær skal ikke finne sted på soverom, stue, gang el.
7. All form for røyking er forbudt i bygget.
8. For flyttevask gjelder skjema for flyttevask på www.krebre.no under «til leietaker».
9. For riktig inneklima gjelder «veiledning inneklima» under «Til leietaker» på www.krebre.no.
10. Alt som står under «Til leietaker» på www.krebre.no er å anse som en del av disse husreglene.

Disse husreglene er gjennomlest og godtatt av:

Dato: _____

Leietaker/e: _____
