

LEIEKONTRAKTSMAL KREBREAL EIENDOM

NB! Dette er vår generelle kontraktsMAL. Altså tilpasses malen hvert enkelt leieforhold, informasjon i malen som ikke er aktuell for det spesifikke leieforholdet fjernes/endres. Det gjelder spesielt tekst i rødt, f.eks. Alle leietakere får tilsendt sin spesifikke kontrakt i god tid før avtalt kontraktsmøte, og den kontrakten er tilpasset leieforholdet. Denne malen kan leses før avtaleinngåelse for en generell oversikt, også leser leietaker sin tilsendte kontrakt før møtet og signering.

UTLEIER

Navn: {{account_name}}
Adresse: Kjøpmannsgata 19, 7013 Trondheim
Foretaksnr: {{account_org_id}}
Telefon: +47 404 14 412
E-post: post@krebreal.no

LEIER V. HOVEDKONTAKT / LEIETAKERE

Hovedkontakt på kontrakten er {{tenant_name}}. Under følger detaljert info om alle leietakere: {{#tenants}}

Navn: {{tenant_name}}
E-post: {{tenant_email}}
Telefon: +{{tenant_phonenumber}}
{/tenants}}

1 - 2. Eiendom og leieobjekt

Adresse: {{property_location}}
Postnummer og sted: {{property_zip_code}} {{property_city}}
Etasje: {{property_floor}} H-nummer: {{apartment_id}}
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, komfyr, frys, oppvaskmaskin, **vaskemaskin og tørketrommel**

I leiligheter med mindre enn 4 stk. beboere: Vaskemaskin/tørketrommel som eventuelt er installert i leiligheten ved avtaleinngåelse, erstattes/repareres ikke av huseier. Alle utgifter som gjelder erstatning/reparering av vaskemaskin/tørketrommel påfaller leietaker. Må leietaker erstatte maskin under sitt leieforhold er maskinen leietakers private eiendel. I så fall må leietaker varsle utleier om dette på epost, og kjøpsbevis for ny maskin skal vedlegges. Utleier tar forbehold om at maskin som eventuelt er installert i leiligheten ved avtaleinngåelse/visning kan bli erstattet av dagens beboer før denne kontrakt trer i kraft. I så tilfellet er slik maskin dagens beboers private eiendel.

Se Kребreal sin hjemmeside: <https://krebreal.no/no/for+leietaker/vedlikehold+av+hvitevarer> for oversikt over hvordan leilighetens hvitevarer skal vedlikeholdes av leietaker gjennom hele leieforholdet.

5. Fellesutgifter/strøm og internett

Leietaker har selv ansvar for å opprette eget internettabonnement. Utleier har Telenor-linjer tilkoblet boligen, som leietaker kan benytte for å opprette ønsket abonnement.

Leietaker har selv ansvar for å opprette en egen strømvtale til boligen med en selvvalgt kraftleverandør samme dag som overtakelse av boligen finner sted, og senest innen leieavtalens startdato. Strømutgifter er ikke inkludert i husleiebeløpet.

Leietaker velger ønsket kraftleverandør selv. Se Kребreal sin nettside for tilbud på strøm her: <https://krebreal.no/no/for+leietaker/tilbud+pc3a5+strc3b8m>.

Leietaker er ansvarlig for å opprette en strømvtale med en kraftleverandør for øvrig strømforbruk i leiligheten (les avsnitt under) samme dag som overtakelsen av boligen finner sted, og senest innen leieavtalens startdato. Det er kun strømforbruk til oppvarming av varmtvann som betales a-konto, resterende strømforbruk i leiligheten opprettet beboer eget strømabonnement på. Strømutgifter er ikke inkludert i husleiebeløpet. Leietaker velger ønsket kraftleverandør selv. Se Kребreal sin nettside for tilbud på strøm:

<https://krebreal.no/no/for+leietaker/tilbud+pc3a5+strc3b8m>.

Det skal i tillegg til husleien betales et månedlig beløp for a-konto betaling av strøm/strøm til oppvarming av varmtvann. Det foretas en årlig avregning på dette beløpet opp mot leietakers faktiske forbruk. Eventuell overbetaling tilbakeføres leietaker, og eventuell underbetaling skal tilbakebetales utleier. Beløp angitt under for månedlig a-konto betaling av strøm/strøm til oppvarming av varmtvann inkluderer administrasjonsgebyr og MVA.

Leietaker kan når som helst ila leieforholdet be om innsyn i sin a-konto betaling utover årlig avregning. Dette gjøres ved at hovedkontakt sender en epost med forespørsel til okonomi@krebreal.no. A-konto betaling av strøm/strøm til oppvarming av varmtvann faktureres leietaker på husleiefaktura hver måned. Beløpet for A-konto betaling er ikke inkludert i husleiebeløpet. Beløp pr. mnd. for a-konto betaling av strøm/strøm til oppvarming av varmtvann: Kr. X,-.

6. Leietiden

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.

Leieforholdet starter: {{lease_start_date}}

Leieforholdet avsluttes: {{lease_end_date}}

Se kontraktens Punkt 9 - Oppsigelse og Punkt 15 - Flytting utenfor oppsigelse for unntak.

7. Leiesum

Husleien faktureres leietaker hver måned, se kontraktens *Punkt 8 Betaling*. 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, se kontraktens *Punkt 24 - Regulering av husleie*.

Husleie (beløp) per måned: Kr. {{monthly_rent_amount}} , -.

8. Betaling

Leien jf. kontraktens *Punkt 7 - Leiesum*, **samt fellesutgifter jf. kontraktens Punkt 5 - Fellesutgifter** betales i sin helhet, forskuddsvis uten løpedager den 20. hver måned, og gjelder betaling for perioden fra den 1. etterfølgende måned. **Eksempel:** faktura med forfall 20. desember, gjelder betaling for perioden 1 - 31 januar. Alle som signerer denne kontrakten mottar fakturaen i sin helhet hver måned automatisk via Unite Living, med 7 dagers forfall. Det er en samlet faktura for hele leieforholdet, og hver faktura som sendes ut så lenge denne kontrakten er aktiv, har samme kontonummer og samme KID nummer hver måned. Systemet er kun opptatt av om totalbeløpet

er innbetalt innen forfall eller ikke, leietaker kan derfor gjøre flere innbetalinger, til forskjellige tidspunkt i forfallsperioden hver måned ved ønske og behov, så lenge totalbeløpet er innbetalt innen forfallsdato hver måned. Hovedkontakt mottar faktura som e-faktura og e-post, øvrige leietakere mottar faktura på e-post. Betaling kan gjøres ved å betale e-faktura i sin helhet hver måned, eller ved å opprette en (eller flere) automatiske betalinger i sin nettbank. Det er i tillegg alltid mulig å gjøre en manuell innbetaling ved behov.

Første faktura har forfall: `{{invoice_due_date}}`

Ved forsinket betaling betales en forsinkelsesrente etter lov om forsinket betaling i tillegg til leien. Utestående beløp sendes automatisk, i sin helhet til inkasso etter forfall.

Hovedkontakt kan selv se oversikt over innbetalinger, historikk og status hver måned via "Min Side" i Unite Living. Eventuelle spørsmål vedrørende betaling og faktura sendes av hovedkontakt på e-post til okonomi@krebreal.no.

Det sendes ut én stk. samlet faktura for dette leieforholdet. Fakturaen sendes ut automatisk via Unite Living hver måned med 7 dagers forfall, til alle som signerer denne kontrakten. Altså: 1 stk. faktura opprettes av systemet hver måned, og den ene fakturaen sendes (eventuelt) til flere mottakere. Fakturaen består av husleibeløpet, *Punkt 7*, i sin helhet, **samt fellesutgifter, Punkt 5, i sin helhet. Leietaker kan se fordeling av totalbeløpet på fakturaen, ved å åpne selve fakturadokumentet som ligger vedlagt faktura hver måned som PDF.**

Hver faktura som sendes ut fra systemet så lenge denne kontrakten er aktiv, har samme kontonummer og samme KID nummer hver måned. Systemet/Unite Living følger kun med på om totalbeløpet på faktura er innbetalt innen forfall hver måned eller ikke. Leietaker/e kan derfor gjøre flere innbetalinger, av forskjellige beløp, til forskjellige tidspunkt i forfallsperioden, så lenge totalbeløpet på faktura er innbetalt innen forfallsdato hver måned. Hovedkontakt mottar fakturaen som e-faktura og på e-post, øvrige leietakere mottar fakturaen på e-post. Betaling kan gjøres ved å betale e-faktura i sin helhet hver måned, eller ved å opprette en (eller flere) automatiske betalinger i nettbank. Det er i tillegg alltid mulig å gjøre en manuell innbetaling ved behov/feil på e-faktura.

9. Oppsigelse

Leieforholdet har bindingstid for ordinær oppsigelse fra kontraktens start til 31.07 året etter. Deretter fra 31.07 til 31.07 hvert år. Se kontraktens Punkt 15: Flytting utenfor oppsigelse, for andre alternativer for flytting.

Leietaker kan si opp avtalen i sin helhet første gang med virkning (dato angitt under) under forutsetning at hovedkontakt leverer en skriftlig oppsigelse etter Punkt 9 på e-post til utleier innen 28. februar ett år. I motsatt fall vil leieforholdet automatisk forlenges med 1 år av gangen frem til (dato angitt under). Det er kun hovedkontakt som kan levere en slik oppsigelse på vegne av alle som har signert denne kontrakten. Ved at hovedkontakt leverer en skriftlig oppsigelse etter kontraktens Punkt 9 på vegne av leieforholdet, opphører denne kontrakten i sin helhet 31.07 samme år. Det er da utleiers ansvar å legge ut annonse, holde visninger og finne nye leietakere som signerer kontrakt med startdato 01.08.

Oppsigelse etter Punkt 9 kan forelegges første gang med virkning: 31.07.2027

I motsatt fall forlenges leieforholdet automatisk frem til: `{{lease_end_date}}`

10. Utleiers oppsigelse

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

Ved misligholdt leieavtale er oppsigelsesfristen 1 måned.

Ved andre saklige grunner er oppsigelsesfristen 2 måneder.

Manglende leieinnbetaling, gjentatte forsinkede leieinnbetalinger eller andre avtalte beløp er oppsigelsesgrunn med frist på 1 måned. Oppsigelsen skal være skriftlig. Oppsigelsen skal være skriftlig.

11. Heving

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

- Leieren vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som reiser seg av leieavtalen.
- 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.
- 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.
- Leieren for øvrig misligholder sine plikter på en annen måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.
- Manglende innbetaling av depositum og manglende innbetaling av 1 husleie jf. pkt. 10.
- Om strøm stenges av grunnet betalingsforhold, eller leietaker ikke følger sine plikter til å opprette eget strømabonnement ved overtakelse.

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 etter leietaker har mottatt utleiers varsel.

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 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. Lenke til loven:

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17/KAPITTEL_5#%C2%A75-3

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 er ikke tillatt da avløpsrørene kan ta skade av dette.

Vannlåser og slukpotter renses leietakeren selv jevnlig for å unngå tette avløpsrør.

Leietaker skal vedlikeholde alle installasjoner, utstyr og gjenstander som boligen er utstyrt med.

Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskifting utleier.

Dersom leieobjektet ikke bebos over perioder, må leietaker påse at det står varme på i alle boligens rom (min. 15 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 dersom skadene sprer seg i bygget.

Forbedringer og investeringer i boenheden 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 utleieren.

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 anses 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. Se Kребreal sin nettside for trappevaskskjema her:

<https://krebreal.no/no/for+leietaker/trappevask>. Om beboerne ikke sørger for trappevask, rydding av trappeløp, gårdsrom og øvrige fellesareal, vil utleier selv sørge for rydding og vasking. Utleier vil belaste leietaker ved uteblitt rydding/vasking av trappeløp, øvrige fellesareal og gårdsrom. Se Kребreal sin nettside for prisliste her:

<https://krebreal.no/no/for+leietaker/prisliste+leietaker>. 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

Det er hovedkontakt som skal melde om bruk av dette punktet på e-post til utleier. 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. Kребreal 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 Kребreal 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 kontrakten.

Ønsker leietaker å passe dyr over en kortere periode, skal dette varsles om til utleie@krebreal.no. Dyrehold uten utleiers samtykke er oppsigelsesgrunn. Eventuelle endringer i dyrehold gjennom leieforholdet skal varsles til utleier.

17. Flytteoppfordring

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 husleiekontrakten.

18. Leietakers avtalebrudd - utkastelsesklauusl

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 før 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 adkomst til boligen. Dersom leietaker forlater boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier straks disponere over det.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig vedlikeholdt stand. Skruerhull 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 verdireduksjonsendringen som er 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 krever 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 sendes til utleier på utleie@krebreal.no. Leietaker får ikke utbetalt sitt depositum før dette skjema er tilsendt.

Eventuell 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 tidspunktene, må det påregnes å betale et gebyr. Ved evt. Påpekte feil/mangler, skal dette rettes innen en frist på 1 dag uansett virke- eller helgedag. Såfremt avtalt overtakelsestidspunkt ikke overholdes (bomtut), belastes et gebyr. Se Krebreal's hjemmeside for priser.

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 verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

22. Forsikring

Selve eiendommen holdes forsikret av utleier.

Leietaker plikter å tegne innboforsikring som på vanlig måte dekker sitt innbo ved innbrudd, brann, vannskade, diverse skadedyr (eks sølv/skjeggkre) med videre. Slik innboforsikring for leietakers eget innbo skal være tegnet av leietaker før innflytting og hver person som signerer denne kontrakten skal ha sin egen, personlige innboforsikring. Leietaker må påse at tegnet forsikring dekker skade og tap på innbo oppbevart 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 samlet av hovedkontakt på e-post til utleie@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 / depositum

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.

Særskilt konto for depositum opprettes i BN Bank. Hovedkontakt har mottatt kontoavtale samtidig som denne kontrakt, og hovedkontakt signerer begge dokumentene samtidig. Konto opprettes deretter automatisk, og hovedkontakt mottar e-post fra Unite Living med bekreftelse når konto er opprettet. Deretter kan hovedkontakt logge seg inn i nettbanken til BN Bank og se oversikt over kontoen. Depositumskontoen er felles for alle leietakere som signerer denne kontrakten.

Avtalt beløp som skal betales inn på kontoen, tilsvarende 2 - to - måneders husleie er:

Kr. {{deposit amount}}, -.

Depositumsbeløpet skal være innbetalt i sin helhet på depositumskontoen til samme dato som første husleie skal betales, se Punkt 8 Betaling. Beløp på depositumskontoen skal til enhver tid samsvare med 2 måneders husleie.

VIKTIG! Det sendes **ikke** ut faktura for innbetaling av depositum, første faktura leietaker får er husleiefaktura. Det skal **ikke** betales depositum på den fakturaen. Innbetaling av depositum skjer ved at leietaker selv gjør bankoverføring(er) til depositumskontoen som tildeles. *Les mer*

om hvordan du utfører innbetaling av depositum her:
<https://www.krebrealm.no/no/for+leietaker/depositum>

Depositumet settes inn på 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 skyldige tilleggssytelser, jf. pkt. 10, trekkes fra depositumskonto. Andre kostnader som påløper, herunder fravikelseskostnader, renhold, erstatning og lignende kan trekkes i depositumskonto etter avtale med leietaker eller dom, jf. hl. §3-5.

Depositumsgaranti: I dette leieforholdet skal det gjennom Söderberg & Partners tegnes en depositumsgaranti. Garantien er gyldig i 3 år. Garantibeløpet tilbakebetales ikke leietaker ved endt leieforhold. Egne garantidokumenter signeres og ilegges denne kontrakt. Om leietaker skal betale depositumsgaranti er sum leietaker skal betale for garantien 16% av beløp angitt over. Leietaker mottar faktura for innbetaling av garantikostnaden kort tid etter at kontrakt er signert. Frist for betaling er samme dato som første husleie.

Avtalt beløp som skal betales tilsvarende 16% av 4 - fire - måneders husleie er:

Kr. {{deposit_amount}} , -.

24. Regulering av husleie

Husleien er gjenstand for regulering i henhold til endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Grunnlag for justeringen er endringene i perioden på minimum 12 måneder etter siste leiefastsetting og kan skje en gang per år. Unite Living regulerer leien automatisk, via sin direkteopkobling til SSB. Systemet sender automatisk ut varsel via e-post til alle leietakere, 1 måned før varslet endring trer i kraft.

Kontraktens første leiefastsetting skjer samme dato som kontrakten signeres. Kontraktens første leieprisjustering skjer minimum 12 måneder etter kontraktens signeringsdato. Normalt med virkning den 1. i etterfølgende måned, året etter.

Eksempel: En leiekontrakt signert i april måned et år, vil bli justert med virkning fra 01.05 året etter og varselet sendes innen 01.04 det året. Merk: leie for perioden 01.05 - 31.05 har forfall 20.04, se kontraktens **Punkt 8: Betaling.** Varselet sendes da innen 01.04 det året.

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 iverksettingstidspunktet ved utleie av lignende bolig på lignende avtalevilkår. Iverksettingstidspunktet 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 lypærer i utvendige lys.

26. Sjøppel/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, anses dette som mislighold. Leietaker plikter å sette seg inn i de reglene for sortering av avfall som Trondheim kommune har, og for å følge

disse reglene. Avfall skal i søppeldunk, og dersom det blir ilagt merkekostnader/mulkt fra offentlig etat, eller utleier får andre kostnader som følge av feil håndtering av avfall, må dette dekkes av leietaker. **Se Kreberals hjemmeside:**
<https://krebreal.no/no/for+leietaker/sc398ppelhc385ndtering>

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 leietakere å gi de nye leietakere adgang til å se leieforholdet etter nærmere avtale. Normalt vil leietaker bli informert om visningstidspunkt 1 dag før avtalt visning, men kortere frist må påregnes ved enkelte tilfeller. Ved visning skal boenheten fremstå som ryddig og ren. Leietaker plikter å holde leiligheten visningsklar i oppsigelsesperioden. Dersom leietaker skal reise bort i oppsigelsesperioden, skal leiligheten forlates visningsklar, slik at utleieren kan gjennomføre visninger ved behov.

Leietaker har ikke anledning til å nekte utleier å holde visninger når utleier informerer leietaker om visningstidspunkt.

29. Tinglysning

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige samtykke. Et eventuelt samtykke og eventuelt vilkårene for tinglysning skal påføres denne kontrakten.

30. Særlig avtalt

Som vedlegg til denne kontrakten følger:

- «Husordensreglement» vedlagt denne kontrakt.
- All informasjon under meny punkt «For leietaker» på www.krebreal.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 nabo leiligheter 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.

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 totalt stk. nøkler.

X stk. til boligen

X stk. til byggets inngangsdør

X stk. til boligens inngangsdør

1 stk. søppelnøkkel.

På denne adressen er det nøkkelsystem: **JA / NEI**

Krebreale Eiendom har ikke nøkler tilgjengelig for utlån til sine beboere. Alle som signerer denne kontrakt plikter å ta vare på sine nøkler.

Ved tap av nøkkel der det ikke er låssystem, må leietaker selv kopiere opp og betale for kopi av ny nøkkel. Er det ikke mulig for leietaker å gjøre dette selv, må leietaker kontakte utleier og betale for ny nøkkel til utleier. Ved tap av nøkkel der det er fare for at nøkkel er kommet på avveie, plikter leietaker å varsle utleier umiddelbart. Aktuelle låssylindere byttes ut og nye nøkler kopieres opp i det antallet det er behov for. En slik kostnad vil påfalle leietaker i sin helhet.

Ved tap av nøkkel til låssystem må ny nøkkel bestilles. En slik bestilling kan ta opptil 7 virkedager fra utleier er blitt varslet til ny nøkkel kan hentes. Ved tap av systemnøkkel der det er fare for at nøkkel er kommet på avveie, plikter leietaker å varsle utleier umiddelbart. Aktuelle låssylindere må omkodes/endres/byttes ut og nye nøkler bestilles opp i det antallet det er behov for. En slik kostnad vil påfalle leietaker i sin helhet.

Bestiller leietaker en nøkkel fra utleier, plikter leietaker å betale denne faktura. Foretar leietaker en slik bestilling til utleier kan denne ikke reverseres.

Se Krebreale sin nettside for priser, her:

<https://krebreal.no/no/for+leietaker/prisliste+leietaker>

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