

# Leiekontrakt hybel i xxx.

DK Eiendom as  
som utleier

og

xxxx  
om leietaker

har i dag inngått følgende leiekontrakt:

## 1. Leieobjekt.

Leieforholdet gjelder student hybel i xxxxx. Hybelen leies ut møblert som beskrevet som bolig for leietakeren i leieperioden. Eventuell fjerning av møbler gjøres etter avtale. Møbler som eventuelt flyttes skal returneres slik det var når leieperioden er over.

## 2. Husleie.

Leiesummen er kr xxxx,- pr. mndr. Husleien betales til bankkonto xxxxxxxx forskuddsvis og ukrevet den 1. i hver måned. Ved for sen betaling påløper purregebyr og forsinkelsesrenter i henhold til gjeldende satser.

## 3. Strømutgifter.

Det er egen måler for fellesarealer og hybler. Alle leietakere betaler strøm ut fra hybelens størrelse og som inkluderer forbruk i fellesareal.

## 4. Depositum.

Depositum gjelder for riktig betalt husleie og er i tillegg en sikkerhet for leietakerens ansvar hva gjelder skade på hybelen og fellesareal. Depositumets størrelse er kr. 2xhusleie,- som settes inn på en depositumkonto i henhold til husleieloven. Opprettelsen er utleiers kostnad.

## 5. Leieforholdets varighet.

### Alt 1:

Leieforholdet er tidsbestemt og gjelder i ca 1 år, med ubetinget rett til forlengelse på 2 nye år, totalt 3 år. Leietakeren leier hybelen fra 1.8.xxxx til 31.7.xxxx. Leieforholdet fornyes automatisk med 1 år av gangen dersom leieforholdet ikke sies opp.

### Alt 2:

Leieforholdets periode er på 3 år fra dato 1.8.xxxx til 5.8.xxxx etter husleieloven.

Vennligst stryk det som ikke passer.

Regulering av husleien kan gjøres i henhold til konsumprisindeksen hvert år den 1.8 med 1 måneds varsel. Første gang etter 1 års leietid. Dersom konsumprisindeksen er lavere på reguleringstidspunktet skal husleien reduseres fra nevnte dato.

## 6. Oppsigelse

Dersom leietakeren skulle ønske av en eller annen grunn (uansett grunn) å fraflytte hybelen i leieperioden, kan leietakeren foreta videreutleie (framleie) i samråd med utleieren. Det anbefales at videreutleie er ordnet før fraflytting.

Kontrakten gir 2 muligheter til oppsigelse:

1. Enten 31. juli hvert år med 1 måneds oppsigelsesfrist uten krav til framleie.  
eller
2. når det måtte passe i leieperioden ved at leietakeren kan foreta videreutleie/framleie for den resterende leieperioden uten endringer i betingelsene. Det vil da komme et adm gebyr på kr 500,-  
Huseier skal godkjenne nye leietakere.

Leiekontrakten gir derved oppsigelsesrettigheter utover det som husleieloven krever.

## 7. Framleie.

Framleie og delleie med andre er ikke tillatt uten særskilt godkjenning av utleier.

## 8. Utleiers plikter.

Utleier plikter å holde eiendommen forsikret og å betale alle kommunale avgifter, NRK-lisens for fellesTV og ADSL-abonnement. Bli eiendommen helt eller delvis ødelagt ved brann eller andre hendelser, slik at leieforholdet ikke kan fortsette uten større reparasjoner, bortfaller kontrakten. Det er henvist til parkeringsplasser i gården som kan benyttes fritt. Utleier tegner innboforsikring for fellesareal. Huseier er ikke ansvarlig for ev. snøras.

## 9. Leietakers plikter.

Leietakerne har hele leiligheten inkl. utearealet til disposisjon og plikter solidarisk å vaske fellesareal, sørge for gressklipping, snømåking, sandstrøing og generell opprydding innen- og utendørs. Utleieren regner med at leietakerne avtaler seg i mellom om turnusordning/dugnad for dette. Leietakerne er ansvarlig for sine gjesters fremferd og får ikke ha noen boende hos seg i mer enn 3 dager/netter uten samtykke. Husdyr er ikke tillatt uten samtykke fra utleier. Husets ytterdør skal være låst.

Leietager har ansvaret for det *vanlige* vedlikeholdet, dvs. innenfor boligens fire vegger. For eksempel av låser, nøkler, ruter, servanter, vannklosettskåler med sete og lokk, badekar, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, i tillegg til oppsteking av avløpsrør til egen vannlås. Vedlikeholdet må være forsvarlig utført.

Leier må ha utleiers samtykke for å foreta vesentlige forandringer i husrommet, f. eks. å legge nytt gulv, flytte vaskemaskin, kamin, maling osv.

Leier må straks melde fra til utleier om skade som må repareres, og som ligger utenfor hans vedlikeholdsplikt. Hvis leieren ikke varsler, *kan* han bli erstatningsansvarlig.

Tilfeldig skade, f. eks. som følge av innbrudd, er *ikke* å anse som vanlig vedlikehold og må derfor bekostes av utleier.

Leier er ansvarlig for uaktsom / forsettlig skade som påføres boligen av leier selv eller andre som de har gitt adgang til boligen.

Ved skade hvor utleiers forsikring dekker skaden, trekkes egenandelen fra depositumet med en fjerdedel fra hver av leietakerne.

Leietaker tegner innboforsikring for eget innbo.

Ved skade som ikke dekkes av forsikring trekkes en fjerdedel av leietakernes depositum hvis ikke annet er avtalt.

Leietakerne plikter å stille hybel og fellesareal til disposisjon for utleier ved visning til nye leietakere.

All bruk av PC inklusive hva som lastes ned og lagres på leietakers PC er leietakers ansvar. Forøvrig er leietakers ansvar i henhold til vilkårene fra ADSL leverandøren.

## 10. Innflytting.

Innflytting kan skje når første gangs husleie og depositum er betalt. Nøklene vil bli utlevert umiddelbart deretter etter nærmere avtale. Det taes forbehold om nødvendigheten for vasking av hybelen ved innflytting.

## 11. Fraflytting.

Når leieperioden er over, skal leietakeren levere tilbake hybelen rengjort med det inventar som var til stede ved innflytting. Fellesarealene skal være vasket, ryddet og klar for nye leietakere. Ved ulik tidspunkt for fraflytting, skal leietakerne avtale seg i mellom om renhold av fellesarealene. Leietakerne er solidarisk ansvarlige for alle fellesareal og alt inventar i fellesarealene.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse fra boligen kan kreves i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven §13.2 hvis den i denne kontrakt avtalte leie med tillegg ikke betales innen 14 dager etter at varsel etter samme lovs §4.18 er sendt

Forøvrig gjelder husleielovens alminnelige bestemmelser.

Denne leiekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett for hver av partene.

Trondheim, x.x.xxxx

Som utleier:

Som leietaker:

DK Eiendom AS  
Rune Kristiansen  
Orgnr. 986 671 854  
Sigurd Munnsv 10  
7046 Trondheim  
Mobil: 932 51 000 m/mobilsvaer

xxxxxxxxx  
Født: xx.xx.xxxx  
Hjemstedsadr.:  
xxxxxx  
xxxx xxxxxx  
Mobil: xxxxxxxxx