

HUSLEIEKONTRAKT

LEIE-	Brl nr	Leil nr	Borettslagets navn

OBJEKT	Leilighetens adresse	
		

UTLEIER	Borettslagets navn

ANDELS- EIER(E)	Medl nr	Navn		Fødsel- og: personnr
LEIE- FORHOLDET	Dato fom	Leie kr	Pr dato	<i>deretter den leie samt til enhver tid følger av avtalte og/eller inkluderte ytelser. Leien betales forskuddsvis innen den 1. i hver måned.</i>

Dette er en standard husleiekontrakt for andelsleiligheter i borettslag tilknyttet OBOS. Denne husleiekontrakt utfylles av STANDARDBESTEMMELSER FOR HUSLEIEKONTRAKTER FOR ANDELSLEILIGHETER I BORETTSLAG TILKNYTTET OBOS, datert 070397. Nevnte standardbestemmelser er en del av denne kontrakt. Det vises særskilt til § 10 i nevnte standardbestemmelser hvoretter utleieren kan kreve fravikelse under tvang etter tvangsfyllbyrdelseslovens § 13-2, tredje ledd, bokstav a, dersom leien ikke blir betalt. Utleier og leier bekrefter ved sin underskrift å ha gjort seg kjent med og akseptert nevnte standardbestemmelser.

Hvis boligen tjener som felles bolig for leieren og eventuell ektefelle, har denne lovbeskyttede rettigheter knyttet til boligen og skal underskrive denne husleiekontrakten. Leier bekrefter ved sin underskrift å ha gitt korrekte og fullstendige opplysninger og at denne kontrakt er underskrevet av eventuell ektefelle som leieren skal ha felles bolig med.

Sted/dato	Underskrift av alle andelseiere		
Sted/dato	Underskrift at ektefelle/samboer som ikke er andelseier men hvor leiligheten tjener som felles bolig	Sted/dato	. Utleier/borettslagets underskrift og stempel.

STANDARDBESTEMMELSER FOR HUSLEIEKONTRAKTER FOR ANDELSBOLIGER I BORETTSLAG TILKNYTTET OBOS

13.12.99

§1 Leieforholdet

Mellom borettslaget v/OBOS som utleier og andelseieren som leier, er det inngått kontrakt om leie av nevnte bolig med ytre rom og rett til å nytte borettslagets fellesrom.

§ 2 Leieforholdets varighet.

Borettslaget kan ikke si opp kontrakten så lenge leieren eier en andel og det borettsbevis og/eller den partialobligasjon som er fastsatt for vedkommende bolig, og forøvrig svarer sine forpliktelser ifølge leiekontrakten, husleieloven, borettslagets vedtekter, husordensregler og generalforsamlingsvedtak. Oppfyller ikke leieren disse forpliktelser, kan borettslagets styre forlange at leieren flytter på 1 - en - måneders varsel. Leieren kan skriftlig si opp sitt leieforhold med 6 måneders varsel i henhold til borettslagets vedtekter.

§ 3. Leien

Den månedlige leien betales med tilsendt giroblankett. Leien betales forskuddsvis innen den 1. i hver måned. Borettslaget kan forandre leien med 1 måneders skriftlig varsel. Borettslaget kan bestemme at leieren uten godtgjørelse skal sørge for vask av oppganger og fellesrom. I sentralfyrte boliger inngår brenselutgiftene i leien. Borettslaget kan innføre individuell betaling etter måler/forbruk.

§ 4. Overtakelse

Borettslaget plikter ved leieforholdets begynnelse å stille boligen til rådighet i den stand som kan kreves i medhold av § 7 i denne kontrakt. Lager er ikke ansvarlig for eventuelle mangler som skyldes manglende vedlikehold fra tidligere andelseier. Klage over at boligen ikke er i kontraktmessig stand må fremsettes skriftlig til utleier innen rimelig tid etter at leier burde ha oppdaget mangelen. Innen samme frist må leier oppgi hvilke mangler som kreves utbedret, ellers regnes forholdet som godtatt.

§ 5 Leierens vedlikeholdsplikt.

(1) Leieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen, og i ytre rom som hører boligen til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Til vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling, innenfor dører eller vinduer i boligen. Videre all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, radiatorer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks og vannkraner. Til indre vedlikehold regnes utskifting og vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med suler, spylekasser og spyleventiler samt istandsetting og oppsteking av innvendige avløpsledninger til egen vannlås. Likeså plikter leieren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp, og, betale utgiftene til ovnsfeing.

(2) For mislig omgang, med vann bærer leieren ansvaret i samsvar med husleielovens § 5-8. Leieren plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og er med omsyn til bruken av vaskerier, rengjøring av loft og trapper og andre fellesrom, samt for øvrig i alle deler pliktig, til å rette seg etter de gjeldende ordensregler som sammen med borettslagets vedtekter vedtas som en del av leiekontrakten.

(3) Alt arbeid som leieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget sette boligen i stand og kreve erstatning av leier i samsvar med husleieloven § 5-8. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at leieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

§ 6 Leierens bruk av boligen - Framleie.

(1) Boligen skal kun brukes til beboelse.

(2) Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleier. I tilfelle samtykke blir gitt, kan leieren kreve at samtykket og vilkårene for samtykket blir gitt skriftlig. Framleie av del av boligen kan bare nektes når framleierens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Som framleie regnes ikke at leieren tar opp i sin husstand sin ektefelle, eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, og fosterbarn.

Opptak av andre personer i husstanden skal godkjennes av styret, og kan bare nektes når vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det.

Opptak av husstandsmedlemmer kan i et hvert tilfelle nektes av styret såfremt helsemyndighetene finner at boligen er eller vil bli overbefolket.

(4) Leieren har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller andre endringer som har virkninger for andre uten styrets samtykke. Leieren må ikke uten borettslagets samtykke sette opp antenner på eiendommen. Boligen må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre leiere og heller ikke på en slik måte at gårdens omdømme nedsettes. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen.

(5) Leier er erstatningsansvarlig for skader på boligen, mangelfullt vedlikehold etc. i samsvar med husleieloven § 5-8.

§ 7 Borettslagets plikter.

Borettslaget plikter å sørge for at boligen står til rådighet for leieren i leietiden og for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Videre plikter borettslaget å holde vedlike alle oppganger og fellesrom. Utgifter til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom bæres av borettslaget. Borettslaget plikter også å sørge for at portrom, oppganger og fellesrom, er tilstrekkelig opplyst og rengjort, samt å påse at ro og orden blir overholdt i eiendommen

§ 8 Leierens fraflytting.

Leieren må ved fraflytting levere boligen i vel rengjort og vedlikeholdt stand. Alle nøkler må være til stede, alle vinduer og dører i hel stand. Ildsteder, lys- og ringeledninger må være ubeskadiget, og hele det indre vedlikehold utført slik at ny leier kan overta boligen uten utgifter for borettslaget. Mangler som ikke er utbedret av leieren innen fraflyttingen kan utføres av borettslaget for den fraflyttede leiers regning.

§ 9. Overdragelse av leieretten.

Leieren kan overdra leieretten sammen med andel og borettsbevis/partialobligasjonen på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i borettslagets vedtekter.

§ 10. Betaling av leie, mislighold

(2) Leieren er på borettslagets forlangende pliktig til å stille godkjent selvskyldnerkausjon for leien. Leierens andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for ethvert krav - så vel på leie som på vedlikehold, omkostninger og erstatninger - som borettslaget måtte få på leieren. Hvis leien ikke er betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter ikke leieren når leietiden er utløpt, kan utleieren kreve fravikelse under tvang etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd, bokstav a, dersom leien ikke blir

betalt. (2) Det påløper forsinkelsesrente etter forsinkelsesloven av forfalte og misligholdte leierterminer. Hvis leieren flytter som følge av fravikelse eller borettslagets krav om flytting på grunn av misligholdelse, plikter han å betale leie for den gjenstående del av leietiden eller inntil ny leier i henhold til borettslagets vedtekter har overtatt boligen.

§ 11 Borettslagets rett til å forta reparasjoner m.v.

Borettslaget har når som helst rett til å foreta de reparasjoner, installasjoner og den oppussing som finnes påkrevd til eiendommens forsvarlige vedlikehold. Borettslaget har også rett til å få adgang til boligen ved besiktigelse og takster over eiendommen. Har borettslaget behov for adgang til boligen skal leieren ha melding i rimelig tid

§ 12 Verneting

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som utspringer av leieforholdet.

§ 13 Vedtekter og husordensregler

Leieren erkjenner å ha mottatt ett eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler.

Denne kontrakt som begge parter er kjent med og som de vedtar i alle punkter, er utferdiget i 3 eksemplarer, 2 til borettslaget og 1 til leieren.