Salangen Boligstiftelse
Strandvn. 41 | 9350 Sjøvegan | post@salbos.no | Tlf. 77 17 11 00 | Org.nr. 957 523 730 MVA

LEIEKONTRAKT

Utleier: Salangen Boligstiftelse
Org.nr.: 957 523 730

Adresse:
Strandveien 41
9350 SJØVEGAN

Telefon: 77 17 11 00

Leietaker: XXXXXX

Fødselsnr.: XXXXX Telefon: XXXXX

Eiendom: Gnr.: Bnr.:

Adresse:

1. LEIESUM OG DEPOSITUM

Leiesummen er kr XXXXX,- pr. måned. Leien betales månedlig ved avtalt forfallsdato.

Leieforholdet trer i kraft den XX.XX.2025.

Leien betales til konto **4803.07.04005** første gang den 21.0X.2025 med kr XXXX,- for perioden XX.XX-XX.XX.25, deretter den 21. i hver måned.

Det stilles krav om 6 måneders depositum som sikkerhet for skade på bolig, skyldig leie, utgifter ved fravik og for andre krav som måtte oppstå i forbindelse med leieavtalen, jf. husleielovens §§ 3-5 og 3-6.

Depositumskravet kan dekkes enten ved bruk av ordinær depositumskonto eller gjennom tilsvarende depositumsgaranti. Ved eventuelt opphør av depositumsgaranti i leieperioden, skal denne besørges fornyet av leietaker før garantiens opphørsdato ev. skal ordinær depositumskonto opprettes i stedet.

Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd.

Leietaker er ansvarlig for at det til enhver tid finnes dekning for depositumsbeløpet enten på ordinær depositumskonto eller gjennom gyldig depositumsgaranti.

Manglende sikkerhet i form av depositumsgaranti/depositum vil for utleier være gyldig oppsigelsesgrunn og kan medføre krav om utflytting.

Depositumsbeløp: kr xxxxxx,- * 6 = kr xxxxxx,-.

2. LEIEFORHOLDETS VARIGHET – JF. KAPITTEL 9 I HUSLEIELOVEN

Iht. husleieloven kapittel 9 og § 9.2 som angår tidsbestemte leieavtaler.

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (opphørsdato): XX.XX.XXXX.

Standard leieperiode for leie av bolig gjennom Salangen Boligstiftelse er på 4 år.

Leieforholdet kan forlenges utover opphørsdatoen etter avtale mellom utleier og leietaker, uten at dette gir utleier noen plikt eller leietaker noen rett til forlengelse. Ny opphørsdato skal avtales i forbindelse med forlengelse av leieavtalens varighet, ev. kan det avtales at avtalen skal omgjøres til en tidsubestemt avtale.

Blir leieforholdet forlenget, skal denne leieavtalen gjelde videre uten andre endringer.

Gjensidig oppsigelsesfrist i leieavtalens løpetid skal være på 3 måneder fra første månedsskifte etter oppsigelse er gitt, jf. husleielovens § 9-6.

Når det gjelder øvrige forhold som angår oppsigelser og inn- og utflytting vises det til husleieloven.

3. SÆRREGLER – JF. KAPITTEL 11 I HUSLEIELOVEN

Salangen Boligstiftelse leier ut boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og følgende særregler iht. § 11.1 i husleieloven gjøres herved gjeldene:

- Opptak av husstandsmedlem som nevnt i husleieloven § 7-1 første punktum kan bare skje med utleierens godkjenning
- Opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 annet punktum og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3 kan bare skje med utleierens godkjenning

4. TILLEGG

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse.

Strøm: Leietaker tegner eget strømabonnement.
Ev.
Strøm: Gjelder for Kongsveien 1 og Per Tønders vei 3:

Strøm faktureres iht. eget forbruk pluss andel av fellesareal, først a konto kvartalsvis gjennom året, deretter avregning mot reelt forbruk hver januar.

Kommunale avgifter: Betales av Salangen Boligstiftelse og er inkludert i husleien. Ved økning i kommunale avgifter, kan husleien kreves regulert i medhold av § 4-3 i husleieloven. Se for øvrig punkt 8. om regulering av husleie.

Utleier tegner den nødvendige forsikring for bygget/boligen. Leietakeren må selv tegne forsikring for innbo og løsøre.

Ved fraflytting skal boligen være rundvasket. Hvis dette ikke er gjort, eller rundvaskingen er mangelfull, blir ny utvasking gjort på leietakers ansvar og bekostning.

5. UTLEIERS PLIKTER

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

I leieperioden plikter utleier å holde boligen og eiendommen i den stand som følger av avtalen og husleielovens bestemmelser.

Utleier skal holde leieobjekt og eiendom i den stand leietakeren har krav på etter husleielovens kap. 2. Utleiers plikter i leietiden er beskrevet i husleielovens kap. 5.

6. LEIETAKERS PLIKTER

Det kan *ikke* – uten særskilt avtale – monteres utstyr som påfører fast inventar og boligen skade utover normal slitasje. For opphenging av bilder o.l. skal det brukes stifter på 1,4 * 25 mm eller tilsvarende. Reparasjoner og ekstraordinært vedlikehold må betales av leietaker.

Det er strengt forbudt å fjerne eller ødelegge brannvernsutstyr i og utenfor boligen. Dette regnes som hærverk, og kan – i tillegg til økonomisk erstatningsansvar – bli politianmeldt.

Leietakeren plikter å behandle boligen i samsvar med denne avtalen og husleielovens bestemmelser. Dette forutsetter blant annet renhold av leiligheten etter en viss standard, og å holde utvendig areal mest mulig ryddig.

Videre innbefatter dette også snørydding og gressklipping etter en fordeling mellom leietakerne. Det er leietakers ansvar å sørge for vask av innvendige trapper og fellesareal. Leietakeren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud*. I tiden mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det ikke være sjenerende støy og uro.*

Dyrehold er ikke tillatt uten særskilt tillatelse fra utleier.

Røyking er forbudt i boligen.

Leietakeren plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for nødvendig tilsyn og pliktig vedlikehold. Utleier disponerer egen nøkkel som om nødvendig kan brukes i slike tilfeller. Leietaker skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikehold.

Om leietaker oppdager skade eller problemer med boligen der hurtig utbedring vil være nødvendig, plikter leietaker straks å sende melding til utleier om forholdet. Andre skader eller forhold som oppdages skal leietaker melde til utleier innen rimelig tid.

Leietaker må erstatte all skade som skyldes ham/henne selv, hans/hennes husstand eller andre som han/hun har gitt adgang til boligen. Leietaker svarer også for skader ved frost som skyldes ham/henne selv eller noen han/hun er ansvarlig for. Leietakers plikter for øvrig er beskrevet i husleieloven, kap. 5.

7. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

I medhold av husleielovens § 5-3 skal leietakeren på egen bekostning innenfor boligen vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosett, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Vedlikehold som leietaker plikter å utføre skal foretas på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Leietaker kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer /rehabilitering /oppussing av boligen eller eiendommen for øvrig.

8. LEIETAKERS AVTALEBRUDD – UTKASTELSESKLAUSUL

a) Tvangsfravikelse (dvs. tvangsutflytting/utkastelse) kan kreves hvis leien eller avtalt tilleggsytelse ikke er betalt, og leietaker ikke har flyttet fra boligen innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelseslovens § 4-18 er sendt (jf. samme lov § 13-2 3. ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse blir begjært.

b) Dersom fraflytting ikke skjer, kan utkastelse unngås dersom leien med renter blir betalt før tvangsfravikelse gjennomføres. Dette skal fremgå av varselet.
c) Tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er utløpt, jf. § 13-2 ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.
d) Gjør leietakeren ellers noen vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleielovens § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen.

9. REGULERING AV HUSLEIE

Partene kan med en måneds skriftlig varsel kreve at leiesummen endres i takt med konsumprisindeksen. Endring i leiesummen kan først iverksettes 1 år etter at siste endrede leiesum trådte i kraft.

Forutsatt at leieforholdet har vart i minst 2 år og seks måneder, forbeholder Salangen Boligstiftelse seg retten til å justere husleien opp i henhold til gjengs leie, som kan ha steget blant annet som et resultat av en økning i kommunale avgifter, jf. § 4-3 i husleieloven.

En slik tilpassing av leien kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

For øvrige detaljer vises til kap. 4 om leieprisvern i husleieloven.

10. ANDRE BESTEMMELSER SOM AVTALES MELLOM LEIETAKER OG UTLEIER

- Avtalegiro/KID benyttes for oppgjør av husleien.

- Leietaker har ved signering av denne avtalen fått utlevert XX antall nøkler til boligen. Leietaker står økonomisk ansvarlig for eventuelt tap av nøkler.

- Utflytting med tilhørende kontroll av bolig kan kun gjøres i Salangen Boligstiftelses åpningstider etter nærmere avtale.

- Leietaker skal ved inngåelse av denne leieavtalen signere statusskjema for bolig etter befaring av boligen. Feil og mangler som leietaker oppdager etter innflytting og som rimelig må antas å stamme fra før leieforholdet startet, kan gjøres gjeldene 14 dager etter at leieforholdet trådte i kraft.

Leietaker og utleier er kjent med og vedtar alle punktene i denne avtalen. For øvrig vises det til husleieloven som anses å gjelde i sin helhet.

Sjøvegan, den XX.XX.2025

for Salangen Boligstiftelse

……
daglig leder
Hans Christian Gjøvik

Leietaker

……

Vedlegg: Signert skjema for status bolig ved innflytting