
eiendomsstiftelses forsikring dine tapte eiendeler.

12	Regulering av leie	Partene kan, med en måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeksen som forelå en måned før leieforholdets begynnelse.
13	Utleiers plikter	<p>Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.</p> <p>Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap.2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.</p> <p>Melding om at boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, må leier gi til utleier innen rimelig tid eller etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.</p>
14	Leiers vedlikeholdsplikt	Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning utleier. Det er ikke tillatt å skru opp inventar på baderoms vegg. Leier plikter å skifte ut knuste ruter, samt ved behov alt forbruksmaterieell (herunder blant annet sikringer, elektriske kontakter og brytere og filtre), samt foreta oppstaking av rør til og med vannlås og sluk. Ved skifte av elektriske brytere o.l. gjør vi oppmerksomme på at dette må utføres av fagkyndig. Leier plikter å utføre årlig rengjøring av baderoms vegger, samt å holde alle ventiler/ventilasjonskanaler åpne/renset. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen betaler leier mulig egenandel.
15	Leiers øvrige plikter	<p>Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Fastmontering av parabolantenne på yttervegg er ikke tillatt. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden.</p> <p>Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er i fare for frost. Ved vann/brannskade som oppstår under leieforholdet, må leiligheten fraflyttes etter vurdering fra utleier.</p> <p>Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, eller andre som har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier uten unødig forsinke. Unnlater leier å gi pliktig melding, taper han sitt muntlige erstatningskrav og blir ansvarlig for tap og skader som følge av unnlåtelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomiske tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Leier plikter å gi utleier eller deres representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen.</p>
16	Fremleie	Leieforholdet gjelder for leieren personlig. Leieren har ikke adgang til framleie eller på annen måte å overlate sin bruksrett til andre.
17	Dyrehold	Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leieren kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten.

18	Oppsigelse	<p>Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Videre er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c) Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra leier mottok oppsigelsen.</p>
19	Leiers avtalebrudd. utkastelsesklauus	<p>A. Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. Samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.</p> <p>B. Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2- tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.</p> <p>C. Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffeansvar etter straffeloven § 202 første ledd b), anses som vesentlig mislighold. En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding /rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.</p>
20	Leieforholdets opphør	<p>Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers har uhindret atkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelige verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.</p> <p>Fast inventar, ledninger o.l. som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør. Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.</p> <p>Er leiligheten i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.</p> <p>Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.</p>
21	Tinglysning	<p>Kontrakten kan ikke tinglyses.</p>

22 Sikkerhet

Leier skal deponere et beløp på kr XX,- til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet kan endres i takt med endringer i leien. Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og der leieren tilkommer rentene. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken – etter krav fra utleier – med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Mottar banken ikke slik melding innen fristen på fem uker, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

23 Fraflytting

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi leiesøkende adgang til å se på boligen.

24 Husordensregler

Utgangsdør skal alltid være låst. Slipp ikke ukjente inn i bygningen. Barnevogner, sykler, etc. må ikke hensettes i trappegang eller andre steder hvor det er til ulempe for øvrige leietakere. Sko skal ikke stå utenfor dørene til leilighetene. Alle rømningsveier skal være frie til en hver tid. Leier har ansvar for å fjerne all emballasje, avfall, reklame etc. og sørge for at gjenstander som skal kastes ikke blir igjen i bygget eller på eiendommen for øvrig. Husholdningsavfall må pakkes inn og legges i renholdsverkets beholder. Bleier, bind etc. må ikke puttes i klosettet da dette kan medføre tilstopping. Leier står økonomisk ansvarlig ved slik tilstopping. Vis hensyn når det gjelder vedvarende støy, så som boring i vegger og hamring især på sen kveldstid, søn- og helligdager. Foreta ikke virksomhet som er til plage for andre i omgivelsene. Det skal være ro i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Det må ikke grilles på balkong eller rett utenfor bygningen, pga. brannfare. Klesvask eller sengetøy må ikke henge høyere enn rekkverket på balkongen. På søn- og helligdager må ikke klesvask henges ut. Tepper og klær må ikke ristes fra vindu eller balkong. Ved bruk av vaskeri henvises til egne oppslag. Postkasse, dørskilt og ringeklokke skal være tydelig merket. Røyking er ikke tillatt i leilighet, på balkong eller andre områder som er til sjenanse for andre beboere. Feil og mangler kan meldes Boligkontoret på telefon 22 35 83 00 (sentraltbord), eller epost bolig@lovisenberg.no

25 Nøkler

Ved innflytning får leier utlevert 2 stk. systemnøkler og 1 stk. postkassenøkkel. Ekstra nøkler må leier selv betale -bestilles på Boligkontoret. Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskiftning av lås der nøkkel mangler.

26 Sted og dato**27 Underskrifter**

Utleier

Leier

NAVNE GJENTATT MED
BLOKKBOKSTAVERMARIT HUSREM
SNORRI LEIFSSON SANNI