

AVTALE OM LEIE AV BOLIG

Følgende avtale ("**Avtalen**") er inngått mellom

Eivind Pundsnes, Bråtet 167, 5154 Bønes, tlf 97671409,
epost: eivind@pundsnes.no/evind.pundsnes@gmail.com

Kristin Pundsnes, Bråtet 167, 5154 Bønes, tlf 94841046, epost: kristin@pundsnes.no

som Utleier ("**Utleier**")

og

Hordaland fylkeskommune, org.nr. 938 626 367

som Leier ("**Leier**").

Leier og Utleier benevnes heretter i fellesskap som "**Partene**" og individuelt som en "**Part**".

1. Leieobjektet

Avtalen gjelder eierseksjonsleilighet i Slettebakksveien 84 b, 5093 Bergen, gnr 160 bnr 164, seksjon nr 5

Leieforholdet gjelder en fire roms leilighet, tre boder, samt disponering av fellesrom som vaskekjeller, tørkeloft og sykkelbod m v

Leiligheten leies ut møblert med senger på soverom (4 senger), 2 x skrivepult, hyller, kjøkkenbord og stoler, vinkelsofa, salongbord, TV bord, full utstyrt kjøkken, alle hvitevarer og vaskemaskin

Leier vil ved overtagelse av leieobjektet få utdelt to nøkkelsett nøkler. Leier har ikke uten Utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til Leieobjektet.

2. Leieforholdets varighet

Leieforholdet begynner onsdag 26.10.2016

Leieforholdet er løpende og tidsbestemt. Det kan sies opp med en gjensidig tre måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen løper ut.

3. Husleien

Leiesummen skal være kr. 13 000,- pr måned.

For perioden 26.10.16 til 31.10.16 betales kr 2 500,- innen 01.11.2016

Leiesummen betales ukrevet forskuddsvis senest den 1. i hver måned. Innbetaling skal skje til Utleiers bankkonto 3208 22 11569.

Det er inngått avtale mellom Hordaland fylkeskommune og Rogaland fylkeskommune at Rogaland fylkeskommune betaler leien direkte til Utleier. Kontaktperson i Rogaland fylkeskommune er Arne Dybwad.

Ved forsinket betaling av husleie, kan Utleier kreve lovbestemt forsinkelsesrente.

Leien inkluderer kabeltv og internett.

Leier betaler selv alle utgifter til oppvarming og elektrisitet og må tegne eget abonnement for strøm

4. Regulering av husleien

4.1 Indeksregulering

Hver av Partene kan kreve regulering av leien en gang i året tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden siste regulering. Første endring kan skje når leieforholdet har vart ett år.

4.2 Regulering til gjengs leie

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn indeksregulering, kan begge Parter, uten oppsigelse, sette frem krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum, skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes Leiers forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien til gjengs leie kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir Partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i husleieloven § 12-2.

5. Sikkerhetsstillelse for betaling av husleien

Leier innestår for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som kan reises etter Avtalen.

6. Overlevering og Leieobjektets stand ved overlevering

Leieobjektet med tilbehør overtas i den stand den er. Leier besørger selv nødvendig rengjøring og annen istandsettelse som han måtte ønske utover det som er gjort ved overtakelse.

7. Partenes plikter i leietiden - Vedlikehold m.m.

7.1. Leiers plikter

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen.

Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leier ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning eller gulvbelegg utover det som følger av vedlikeholdsplikten. Endring av farger eller materialer kan ikke i noe fall foretas uten skriftlig forhåndssamtykke. Leier kan ikke borre i vegger.

Leier plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leier plikter til en hver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring for eget innbo. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

Leietaker må delta i felles plikter som vask av trappeoppgang som går på rundgang på de som bor i trappeoppgangen (en gang pr måned).

7.2. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille Leieobjektet med avtalt tilbehør til Leiers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde Leieobjektet og eiendommen for øvrig i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leier gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og § 5-7 gjeldende.

8. Ordensregler

Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden

Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet

Dyrehold er ikke tillatt på eiendommen med mindre gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til sjenanse for Utleier eller øvrige brukere av eiendommen.

9. Fremleie og opptak i husstand

Leier har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan alltid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

Dersom fremleie godkjennes, blir fremleietager og fremleier solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten. Utleiers godkjenning vil i tilfelle være betinget av at fremleietager skriftlig aksepterer dette ansvaret og tvangsfravikelsesklausulen i Avtalens pkt. 12 ved underskrift på Avtalen.

10. Overføring av leieforholdet

Leier har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter Avtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

11. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leier tilbakelevere Leieobjektet med tilhørende naglefast og løst utstyr i godt vedlikeholdt stand. Leieobjektet med tilhørende naglefast og løst utstyr skal være i samme stand som ved overtakelsen med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre, med mindre annet er avtalt.

Leier skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før boligen fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leier med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leier kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leier ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leier plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leiere og potensielle kjøpere den siste måneden.

12. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 13-2 tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leier ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leier å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

15. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går avtalen foran.

Denne Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til Utleier og ett til Leier.

Bergen 26. oktober 2016

Signatur Leier:

Hordaland fylkeskommune

Signatur Utleier:

Eivind Pundsnes/Kristin Pundsnes