



**Leiekontrakt for:
Enebolig/rekkehus/tomannsbolig**

Saksnummer: **82061-0433-17**

1.1 Utleier

Marianne Helvik, Nordåshøgda 46, 5235 RÅDAL
Øystein Ørstavik Torvund, , 5235 RÅDAL

2.1 Leietaker

Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Telefon: 98212267, e-post: Guro.Klyve@hfk.no

Alle leietakere er solidarisk ansvarlig overfor utleier for alle forpliktelser etter denne kontrakt.

2.2 Denne kontrakten gjelder:

Utleie av egen bolig ved midlertidig fravær på inntil fem år. Det opplyses om at leietakeren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Bestemmelsen i husleieloven § 7-3 om framleie av del av bolig og husleieloven § 7-4 om framleie ved midlertidig fravær gjelder ikke. Av bestemmelsene i husleieloven kapittel 9 skal bare husleieloven § 9-10 om leietakerens død gjelde. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leietakeren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i husleieloven § 9-6. Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen eller oppfordret leietakeren til å flytte før utleierens fravær har vart i fem år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

3 Eiendom

Adresse: Nordåshøgda 46, 5235 RÅDAL
Matrikkel: Gnr. 121, Bnr. 581 i Bergen kommune.

4 Eiendommen inneholder

Boligen leies ut delvis møblert i henhold til e-post med tilbud datert 06.12.17.

Følgende hvitevarer medfølger: kjøleskap, fryser, komfyr, oppvaskmaskin.

Indre rom:

1.etg:

Entré, stue, bad, soverom 1-5, vaskerom.

2.etg:

Soverom 6, bad, kjøkken, stue.

Loft:

Loftsstue, disp.rom/kontor.

Avlåste rom:

Kneloft.

Parkering på biloppstillingsplass, i garasje.

2 garasjeplasser og 2 plasser ved hus.

Ellers felles parkering på fellesområdet.

5 Særlige bestemmelser

I punkt 21 er det angitt spesifikke dager med tidspunkt. Dette byttes ut med "etter nærmere avtale". Ref. punkt 14: Leietager er ikke pliktet til å delta på dugnad.

6 Varighet

Leieforholdet er tidsbestemt og starter den 01.01 år 2018, og opphører uten oppsigelse den 15.10 år 2018 kl. 12:00, jf. husleieloven § 9-3



7 Leie

Leiesum utgjør kr. 19 900 pr. mnd og betales forskuddsvis den 1. i hver måned til Utleiemegleren Bergen AS, kontonummer 1503 07 55259.

Et beløp tilsvarende en måneds husleie skal være innbetalt før kontraktssignering.

Hver av Partene kan kreve regulering av leien en gang i året tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden siste regulering jf. husleielovens § 4-2. Første endring kan tidligst skje med virkning fra ett år etter siste leiefastsetting. Partene må skriftlig varsle at regulering kreves, med minst én måneds frist før reguleringen kan settes i verk.

Grunnlaget for indeksregulering av leien foreligger først en måned etter at indeksreguleringen kunne ha funnet sted. Det avtales derfor at beregningsgrunnlaget for endringen av leien skjer med en måneds tilbakevirkende kraft.

Leietaker er ansvarlig for gebyrer som påløper ved å innbetale husleie fra utenlandsk konto.

8 Strøm og Brensel

Leietaker tegner eget strøabonnement.

9 Sikkerhet

Utover leietakers ansvar etter denne leiekontrakten, er det avtalt at det ikke skal stilles ytterligere tilleggssikkerhet for leieforholdet.

10 Forsikring

Leietaker plikter til enhver tid å ha innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved møblerte leieforhold må utleier selv forsikre eget innbo. Bygningsmessige skader dekkes gjennom utleiers forsikring.

Dersom de forhold som medfører utløsning av forsikringsutbetaling kan føres tilbake til leietakers bruk eller manglende vedlikehold, vil leietaker måtte svare for egenandelen på forsikringen ovenfor utleier.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes utleierens mislighold.

11 Boligens stand

Leietaker er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen er utstyrt med røykvarslere og lovpålagt brannslukningsutstyr. Vedlikehold og kontroll av dette utstyret er leietakers ansvar. Boligen leies ut i den stand den er ved overtagelsen jfr. husleielovens § 2-5.

Er ikke boligen besiktiget før overtakelse kan leietaker ikke gjøre krav gjeldende som en mangel for forhold som ville vært oppdaget ved besiktigelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt uredelig.

12 Utleierens plikter

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leietakerens disposisjon i samsvar med denne avtalen. Utleier plikter å stille boligen til rådighet for leietaker til avtalt tid, rengjort med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. I leietiden plikter utleier å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalen og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leietaker gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 gjeldende. Erstatning for indirekte tap som nevnt i husleieloven § 2-14 annet ledd kan ikke kreves.

Melding om at boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, må leietaker gi til utleier innen rimelig tid etter at leietaker burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leietakeren retten til å påberope manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og



god tro.

13 Leietakerens vedlikeholdsplikt

Leietaker skal for egen regning forestå det sedvanemessige indre vedlikehold av boligen og av ytre rom som tilhører boligen.

Leietaker skal vedlikeholde bl.a maling, tapeter, gulvbelegg, innvendige dører samt den innvendige delen av utgangsdører, ildsteder, låser og nøkler, sikringer, ledninger, ruter, kraner, brytere, kontakter, brannvarslings- og slukningsutstyr og lignende forbruksmateriell. Leietaker skal forestå vedlikehold, herunder oppstaking av rør til og med vannlås og sluk. For møblerte leieforhold omfattes også vedlikehold av møblene av leietakerens vedlikeholdsplikt.

Medfører vedlikeholdet forandringer i boligen, skal det gis et skriftlig forhåndssamtykke fra utleier som godkjenner forandringene. Slikt forhåndssamtykke gir ikke leietakeren rett til å kreve vederlag for forbedringer jf. husleielovens § 10-5.

Medfører vedlikeholdet at gjenstander må skiftes ut, påhviler utskiftning utleier med mindre gjenstanden er installert av leietakeren eller gjenstanden er ødelagt, grunnet leietakerens bruk eller av manglende vedlikehold fra leietakerens side.

Dersom boligen har utvendige fasader/ terrasser skal utleier, uansett hvor lenge leieforholdet varer, ivareta normalt utvendig vedlikehold.

Leietaker er likevel ansvarlig for å etterse og vedlikeholde hageanlegg, tak, balkonger, terrasser, takrenner, nedløpsrør, innkjørsel/ parkeringsområde, utvendige kraner, mekaniske- og tekniske innretninger. Leietaker plikter også å holde eiendommen ryddet og rengjort og forestå egen snømåking.

Alle arbeider som leietakeren plikter å utføre etter denne kontrakt, må utføres uten ugrunnet opphold og håndverksmessig forsvarlig og iht. Norsk Standard.

14 Leietakerens øvrige plikter

Leietakeren plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, innredning, ominnredning eller noen som helst forandring i eller av boligen, herunder anbringelse av utendørs antenne, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler, og rimelig påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leietakeren har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leietaker plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om uten unødig opphold.

Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leietaker selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leietaker plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leietaker å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Ved leieforhold i nybygg plikter leietaker å gi utleier eller dennes representant tilgang til boligen i forbindelse med retting av eventuelle feil og mangler i etterkant av boligens ferdigstillelse og innflytting. Likeledes skal utleier eller andre få adgang til boligen i forbindelse med 1 års befaringen etter ferdigstillelse. Dersom utleier disponerer egen nøkkel, kan denne brukes i slike tilfeller. Leietaker skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

Leietakeren plikter å delta på eventuelle dugnader eller lignende i henhold til gjeldende terminer i velforening.

15 Tinglysing



UTLEIEMEGLEREN



Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleierens samtykke.

16 Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke, med mindre annet er skriftlig avtalt eller følger av husleieloven.

17 Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke dersom ikke annet følger av husleielovens bestemmelser.

18 Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er utløpt på tid, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig oppfordring om at leietaker må fraflytte leieobjektet. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å være tidsbestemt.

19 Oppsigelse

Leiekontrakten er tidsbestemt og kan ikke sies opp av partene i leieperioden.

20 Leietakerens avtalebrudd, utkastelsesklausul

A) Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter, utenrettslige inndrivelseskostnader, sakskostnader og forfalt leie frem til betalingstidspunktet blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

B) Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

C) Gjør leier ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jfr. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen.

Ved leiers avtalebrudd, risikerer Leier å måtte erstatte Utleiers tap i henhold til husleieloven, tvangsfullbyrdsloven og de alminnelige erstatningsregler.

Salærer og gebyrer Utleiemegleren beregner seg ved misligholdsbeføyelser er:

Salær skriftlig varsel ved mislighold av husleiebetaling: 0,1 rettsgebyr
Salær skrivning av begjæring med vedlegg: 1 rettsgebyr
Rettsgebyr for mottak av begjæring: 2,1 rettsgebyr*
Rettsgebyr for gjennomført fravikelse: 2,0 rettsgebyr*
Salær oppmøte og gjennomføring av fravikelse: 1 rettsgebyr
Gebyr forliksråd/inkasso: 1 rettsgebyr

*) jfr. Rettsgebyrlovens gjeldende satser.

Rettsgebyret fastsettes av Stortinget og utgjør for tiden kr. 1049,-.

Ved forsinket betaling av husleie kan Utleier kreve lovbestemt forsinkelsesrente.

Dersom utleier er forsikret gjennom IF, er leietaker med dette gjort kjent med at husleiekraft med tillegg av renter, gebyrer og andre tilleggsytelser som blir dekket av forsikringen, vil bli krevet tilbakebetalt fra forsikringsselskapet. Videre vil erstatningsutbetaling fra forsikringsselskapet for skader/mangler kunne kreves som regress etter reglene i skadeerstatningslovens §§ 4-3 jf. 4-2.

21 Fraflytting

UTLEIEMEGLEREN



I de siste 2 måneder av leieforholdet plikter leietaker å gi leiesøkende og/eller mulige kjøpere av eiendommen adgang til å se boligen hver tirsdag og onsdag fra kl. 17:00 til kl. 20:00. Leietaker plikter å sørge for at boligen fremstår ryddig og rengjort ved besiktigelsen.

22 Leieforholdets opphør

Den dagen leieforholdet opphører, skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleierens disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Forlater leietaker 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. Dersom leietakers vedlikeholdsplikt er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leietaker setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leietaker 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 urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leietaker ikke hadde rett til å utføre. Fast inventar, ledninger o.l. som leietaker har anbrakt eller latt anbringe i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leietaker 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 leietakerens bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i 2. avsnitt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leietaker har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leietaker eller noen i leietakerens husstand skal tas hånd om av utleier for leietakerens regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leietaker til å hente løsøre. Utleier kan holde løsøren tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøren for leietakerens regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leietaker venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøren. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

23 Utleieforvaltning

Utleier har gitt Utleiemegleren Bergen AS i oppdrag å forvalte leieforholdet på Utleiers vegne. Dette innebærer blant annet at Utleiemegleren Bergen AS skal inndrive og motta leie samt etablere avtalte sikkerheter. Utleiemegleren Bergen AS skal også iverksette misligholdsbeføyelser på vegne av utleier ved mislighold av leiekontrakten. Det presiseres at arbeidet Utleiemegleren Bergen AS gjør etter inngått leiekontrakt ikke hører inn under lov om eiendomsmegling.

24 Personvern

Jeg samtykker til at Utleiemegleren kan dele personopplysninger til tredjeparter for det formålet å oppfylle sine forpliktelser overfor meg som kunde, etter denne avtalen. Dette kan f.eks. være med bank eller garantist ved opprettelse og avslutning av sikkerhet eller med forsikringsselskap i forbindelse med forsikring Utleiemegleren har inngått for sine utleiekunder. Det kan også gjelde andre nære samarbeidspartnere av Utleiemegleren, for det formål å oppfylle en plikt Utleiemegleren har overfor sine kunder. For nærmere redegjørelse om personvernregler hos Utleiemegleren, se vår hjemmeside; <http://www.utleiemegleren.no/personvern>

25 Underskrifter

Bergen, 18.12.2017

UTLEIEMEGLEREN



For Marianne Helvik og Øystein Ørstavik Torvund


Hordaland fylkeskommune

HORDALAND FYLKESKOMMUNE
EIGEDOMSAVDELINGA

Guro Klyve

Fra: Kirsten Martine Vikse Kallåk <kirsten.kallak@utleiemegleren.no>
Sendt: 6. desember 2017 09:54
Til: Laila Ulvestad
Kopi: Guro Klyve
Emne: Leietilbud - Nordåshøgda 46

Hei,

Utleier ønsker å gi dere følgende tilbud:

Leietager: Hordaland Fylkeskommune
Leiepris: kr 19 900,- per mnd
Adresse: Nordåshøgda 46

Leieperiode: 01.01.2018 – 15.10.18

Oppsigelse: Ingen oppsigelse. Binding i hele perioden.

Sikkerhet: Ingen sikkerhet.

Avlåste rom: Kneloft.

Møblering: Kommodene, hylle på soverom og pult i loftsstuen. Ellers hvitevarer på kjøkken samt fryser. To gule sofa.

Hyllene på ene soverom demonteres av utleier. Leietager aksepteres at det ikke sparkles og males.

Nøkler:

Leietager kopierer selv opp nøkler etter behov, event. monterer kodelås (kodelås må da bli igjen etter endt leieforhold).

Brannvarsling:

Leietager vil montere brannvarslere i tak, som festes med tape. Det er mulig de trenger én brannvarsler i hvert av rommene. Disse vil bli fjernet ved fraflytting.

Kostnader med brannvarsling, nøkler og evt. kodelås dekkes av leietager.

Svarfrist: fredag 08.12.17.

Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Bergen

Kirsten M. V.Kallåk
Eiendomsmegler
Dir: 95 49 91 88 | Tlf: 55 21 21 10



Adr: Nonnesetergaten 4
5015 Bergen

Skal du, eller noen du kjenner leie ut bolig?
Bestill en gratis befaring [her](#)