



## LEIEKONTRAKT

Følgende leiekontrakt ("Kontrakten") er inngått mellom

**Utleier:**

Norges arktiske studentsamskipnad, org. nr. 958 673 027,  
Teorifagbygget hus 2, Universitetsvegen 29, 9019 Tromsø.

og

**Leier**

NAVN KUNDE

Adresse kunde

E-post kunde :

Kundenummer: KUNDENUMMER

**Informasjon om leieobjekt**

BOLIGTYPE

ADRESSE BOLIG

Husleie pr. mnd kr. PRIS

Depositum kr. DEPOSITUM

Leieperiode: Kontrakt\_fra - Kontrakt\_til

Ved å signere denne Kontrakten inngår Leier en bindende avtale med Utleier om leie av studentbolig på de vilkårene som fremgår av dette dokumentet med vedlegg. Nærmere informasjon om kontraktinnholdet finnes her: [www.samskipnaden.no](http://www.samskipnaden.no).



### 1. Leieobjektet og vilkår for å leie

Kontrakten gjelder leie av studentbolig for å dekke eget behov for bolig i studietiden, jf. husleieloven § 11-2.

Leie av studentbolig gir Leier færre rettigheter overfor Utleier enn ved leie av annen bolig, og derfor er leieobjektet angitt som studentbolig. Dette medfører at det er enkelte særskilte bestemmelser i husleieloven som gjelder eller man kan avtale seg bort fra bestemmelser. Disse er særskilt angitt i Kontrakten.

Leieobjekt:

**BOLIGTYPE**

**ADRESSE BOLIG**

med rettigheter til bruk av fellesarealer.

Alt fastmontert utstyr samt møbler anses som en del av studentboligen/fellesareal og skal ikke fjernes.

Leier må være student ved UiT Norges arktiske universitet eller Unis, og ha betalt semesteravgiften for hele leieperioden. Rett til å leie faller bort ved avbrutte eller avsluttede studier. Leier skal uoppfordret informere Utleier om avbrutte eller avsluttede studier. Utleier vil med jevne mellomrom kunne gjennomføre beboerkontroll. Leier må da dokumentere at vedkommende er rettmessig beboer i studentboligen.

En hybel bebos av en person. En leilighet er beregnet for enslige, samboerpar eller familie, evt. også venner som forutsettes å disponere hvert sitt soverom.

### 2. Leieforholdets varighet, fornyelse, endring og oppsigelse

**Leieperiode:** Leieforholdet er tidsbestemt og begynner fra og med **Kontrakt\_fra** og gjelder til og med **Kontrakt\_til** uten forutgående oppsigelse eller varsel, jf. husleieloven § 11-2, femte ledd.

Ved større oppussings-/rehabiliteringsprosjekt aksepterer Leier å flytte til annen bolig som samskipnaden skaffer for perioden.

I leieperioden gjelder 2 - to - måneders gjensidig skriftlig oppsigelsesfrist regnet fra den 1. i måneden etter at oppsigelsen ble levert. I oppsigelsen må Leier oppgi kontonummer og ny adresse. Oppsigelsen leveres slik som til enhver tid anvist av Utleier.

### 3. Husleiens størrelse, forfall og betaling

Husleie er for tiden kr. **PRIS** per måned. Den gjelder fra leieforholdet formelt starter i henhold til Kontrakten, selv om innflyttingen skjer senere. Tilsvarende må Leier betale husleie til leieforholdet formelt opphører, selv om fraflytting skjer tidligere.

Utleier utsteder månedlig faktura for husleie med forfall 15. i hver måned. Avvik vil forekomme i innflyttingsmåned. Faktura sendes alltid til «MinSide», og varsles med e-post og/eller SMS.

Ved forsinket betaling av husleie, kan Utleier kreve lovbestemt forsinkelsesrente fra forfallsdag og gebyr ved puring. Vi oppfordrer leietaker til å bestille eFaktura og/eller avtalegiro i egen nettbank. Referanse for eFaktura/avtalegiro er kundenummer.

### 4. Regulering av husleien

Husleien fastsettes av Utleier og reguleres årlig med virkning fra den 1.8.



## 5. Depositum - sikkerhetsstillelse for betaling av husleien

Leier skal før innflytting betale et depositum. Depositum må være mottatt på Utleiers bankkonto senest 3 dager før innflytting. Depositum er kr. **Depositumsats**. Boligen kan ikke innflyttes før depositum er innbetalt, og manglende innbetaling av depositum gir Utleier rett til å heve kontrakten med mindre forsinkelsen skyldes forhold på Utleiers side.

Depositum er sikkerhet for skyldig leie, skader, utgifter ved utflytting og andre krav som kan reises etter denne Kontrakten.

Depositum vil bli utbetalt senest 1 måned etter at siste husleiefaktura og/eller tilleggsfaktura er betalt. Det forutsettes da at korrekt bankkontoinformasjon er lagt inn på «MinSide».

Renteinntekter av depositum tilfaller Utleier i medhold av husleieloven § 11-2 sjette ledd.

## 6. Overlevering av og studentboligens stand ved overlevering

Utleier plikter å stille studentboligen til rådighet for Leier til avtalt tid i rengjort og ordentlig stand. Studentboligen anses overtatt når Leier har fått nøkler.

Dersom Leier uten særskilt avtale med Utleier ikke har overtatt studentboligen 14 dager etter avtalt overtakelse i henhold til pkt. 2 i denne Kontrakten, har Utleier rett til å heve Kontrakten og tildele studentboligen til en annen søker. Leier plikter å erstatte Utleiers kostnader begrenset inntil en måneds husleie.

Dersom Leier ved innflytting ikke finner studentboligen tilfredsstillende rengjort, må Utleier få beskjed snarest. Utleier skal da foreta en ny inspeksjon av studentboligen. Dersom Utleier mener klagen er berettiget, vasker Utleier selv studentboligen. Det gis ikke reduksjon i husleien. Skulle Leier likevel ønske å vaske selv vil han/hun ikke få betalt for arbeidet.

## 7. Partenes plikter i leietiden

### 7.1 Leiers plikter og ansvar i leietiden

Leier plikter å behandle studentboligen, inventar, fastmontert tilbehør, røykvarslere, brannalarmer og annet brannvernustyr samt fellesareal med aktsomhet, og verken foreta endringer, fjerne inventar og tilbehør, eller montere fast inventar, antenner eller lage spikerhull mv.

Leier plikter fortløpende å foreta nødvendig funksjonskontroll og rengjøring, samt ta ut søppel fra studentboligen og fellesareal og tømme dette på anvist sted. Rømningsveier skal holdes åpne. Dersom krav om renhold ikke blir etterfulgt, kan Utleier utbedre renholdet. Leier aksepterer å bli belastet kostnadene for slikt renhold helt eller forholdsmessig.

Leier plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger utbedring fra Utleiers side, herunder skadedyr, frostskafer og falsk brannalarm og -utrykning. Ved forsømmelse taper Leier et evt. erstatningskrav overfor Utleier.

Leier aksepterer å erstatte skade som skyldes uaktsom bruk av eiendommen. Uansett om skaden er selvforskyldt, skyldes noen i Leiers husstand, ved fremleie eller andre som Leier har gitt adgang til studentboligen eller eiendommen.



## 7.2 Utleiers plikter i leietiden

Utleier skal holde studentboligen og eiendommen i den stand som er avtalt, eller som følger av husleielovens bestemmelser. Utleier er ansvarlig for alt vedlikehold. Vedlikehold foretas så ofte Utleier finner det nødvendig. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leier gjøre hjemmelen i husleieloven § 5-7 gjeldende.

## 7.3 Utleiers adgang til studentboligen i leietiden

Når forholdene krever det, plikter Leier å sørge for at Utleieren eller noen på deres vegne får adgang til studentboligen.

Utleier har rett og plikt til å inspisere fellesareal med jevne mellomrom.

## 8. Klage

Ved forsinkelse eller mangler knyttet til overlevering, eller mangler som oppstår i leietiden, gjelder bestemmelsene i husleieloven kapittel 2 og § 5-7 med de presiseringer som følger av denne bestemmelsen.

Ved forsinkelser eller mangler må Leier sende feilmelding eller fremsette skriftlig klage på anvist måte til Utleier straks, og senest innen 14 dager etter overtakelsen, eller etter at mangelen ble oppdaget. Ved skjulte mangler gjelder klagefristen fra det tidspunktet den skjulte mangelen ble oppdaget.

Dersom klagefristen ikke overholdes, anses forholdet som akseptert.

Utleier har rett til å utbedre forholdene, jf. husll. § 2-10 annet ledd og § 5-7. Hva som er rimelig tid vurderes konkret, men Leier må som et utgangspunkt akseptere at det tar minimum en ukes tid fra Leier har sendt feilmelding eller fremsatt skriftlig klage -slik som angitt ovenfor, til forholdet kan være utbedret. Leier har ikke krav på prisreduksjon i husleien mens Utleier utøver sin utbedringsrett.

Uforutsette kortvarige hendelser som for eksempel strømbrydd eller vannskade gir ikke rett til reduksjon i husleie. Det samme gjelder for kortere avstenging i forbindelse med planlagt vedlikehold. Dersom hendelsen skulle utvikle seg til å bli en mangel, har uansett Utleier rett til å utbedre forholdene før det kan gi rett til leiereduksjon.

Ved planlagt og varslet vedlikehold av bolig eller fellesareal gis det ikke refusjon i husleien dersom Leier får tilgang til annet kjøkken, wc eller bad i den perioden renoveringen pågår. Støy eller annen ulempe som følge av renovering og lignende gir heller ikke rett til reduksjon i husleien.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

## 9. Trivselsregler

Leier aksepterer å sette seg inn i og rette seg etter de til enhver tid gjeldende trivselsregler. Trivselsreglene er en bindende del av denne leiekontrakten og kan leses på [samskipnaden.no](http://samskipnaden.no). Leier aksepterer at Utleier ensidig kan endre innholdet i trivselsreglene.

Sentrale punkter i trivselsreglene er for tiden som følger:

Røyking er ikke tillatt i studentboligen, dens fellesareal eller i nærheten av bygget, herunder inngangsparti, dører og vinduer.

Vold, trusler eller annen skremmende eller krenkende atferd mot øvrige leietakere, representanter for eller ansatte hos Utleier eller tjenesteytere må ikke skje.

Lading av el-bil og/eller bruk av motorvarmer skal kun skje på anviste plasser.



Bruk, oppbevaring eller salg av narkotika er ikke tillatt i studentboligen, fellesareal eller eiendommens uteområder.

Dyrehold er ikke tillatt på eiendommen. Leier kan sende skriftlig søknad til Utleier om tillatelse til dyrehold. Søknaden må oppgi hvilken type dyr den gjelder og være begrunnet. Leier kan ikke holde dyr før Utleier har gitt skriftlig samtykke. Tillatelsen kan når som helst trekkes tilbake skriftlig dersom dyreholdet volder ulempe for Utleier eller andre beboere. Dyrehold tillates ikke dersom dette fører til ulempe for Utleier eller andre beboere.

Dette innebærer at det i utgangspunktet ikke gis tillatelse til dyrehold i studentboliger med felles inngang/fellessareal. Førerhund tillates. Ved lufting av dyr må det vises alminnelig respekt for omgivelsene. Dyrene må ikke luftes eller gjøre fra seg i lekeområder. Avføring plukkes opp og kastes i egnede søppelbøtter.

### **10. 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 forutgående skriftlig tillatelse fra Utleier, jf. husleieloven § 11-2 annet og tredje ledd. Forbudet er satt for at Utleier til enhver tid må ha oversikt over hvem som oppholder seg i studentboligen, bl.a. av hensyn til brannsikkerhet.

Forbudet gjelder også ved korttidsleie i ferier ol. Dersom samtykke til framleie gis, kan ikke samlet framleie overstige 6 – seks – måneder i løpet av kontraktstiden. Framleie kan alltid avslås dersom studentboligen blir overbefolket i henhold til betingelsen i avsnittet ovenfor.

Fremleietaker må også være student ved UiT Norges arktiske universitet eller Unis, og ha betalt semesteravgiften for hele leieperioden. Ved avbrutte eller avsluttede studier faller eventuell fremleierett bort, og Fremleietaker plikter å informere Utleier om dette.

Utleiers godkjenning vil være betinget av at Fremleier og Fremleietaker blir solidarisk ansvarlige for å oppfylle denne kontrakten, herunder at Fremleietaker skriftlig aksepterer tvangsfravikelsesklausulen i Leiekontrakten pkt. 11.

### **11. Leiers kontraktsbrudd og tvangsfravikelse**

Blir husleien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel/påkrev, vedtar Leier med dette at Utleier kan kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 13-2 tredje ledd pkt. a. Leier kan ikke fremsette motkrav med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Ved vesentlig brudd på leiekontrakten kan Utleier heve kontrakten. Leier plikter da straks å flytte ut av boligen. Som slikt vesentlig brudd anses foruten unnlatt betaling av husleie ved forfall, lading av el-bil utenom anvist sted, tildekning av brann-detektor, røyking, vold, trusler, eller annen skremmende eller krenkende atferd mot øvrige leietakere eller personale, samt bruk, oppbevaring og salg av narkotika, se pkt. 9 jf. husleiel. § 9-9.

Andre forhold kan også defineres som vesentlig kontraktsbrudd. Leier aksepterer at det er tilstrekkelig at Utleier har grunn til mistanke om slike forhold for at det foreligger vesentlig brudd på denne Kontrakten, og dermed gir saklig grunn til oppsigelse av leieforholdet.

Hvis Utleier hever Kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leier å erstatte det leietapet Utleier blir påført. Likeledes må Leier erstatte alle omkostninger misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring.



## 12. Utflytting

Ved fraflytting skal Leier tilbakelevere studentboligen med inventar og tilbehør ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, jf. Husleieloven § 10-2. Leier skal for egen regning sørge for ordentlig rydding og rengjøring før boligen fraflyttes. Gulv, vegger, tak, innvendig skap, dører, vinduer, bad og sluker skal være grundig rengjort. Det samme gjelder Leiers andel av fellesarealer. Det vises til sjekkliste for utflytting.

Alle brikker, adgangskort eller nøkler skal tilbakeleveres senest på utflyttingsdagen. Dersom samtlige brikker, adgangskort eller nøkler ikke tilbakeleveres, gjøres Leier ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Etterlatte eiendeler tas hånd om av Utleier for Leiers regning. Sjøppel kan kastes umiddelbart for Leiers regning. Leier aksepterer at Utleier kan selge Leiers etterlatte eiendeler når det er gått tre måneder.

Med søppel menes skadede eller ødelagte gjenstander, herunder møbler, inventar, sportsutstyr, hvitevarer og elektrisk utstyr, som ikke vil bli ansett for å være i god brukbar stand av en alminnelig aktsom person, eller som ikke er lett omsettelig. Dersom gjenstander står utenfor boligen, er dette å regne som søppel.

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

Ved brudd på denne bestemmelsen aksepterer Leier at kostnader til rydding og rengjøring, oppbevaring av eiendeler, kasting av søppel eller salg av etterlatte eiendeler, foretas for Leiers regning, jf. husleieloven §10-3 annet ledd. Kostnadene kan trekkes av depositum.

## 13. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne Kontrakten og fravelige bestemmelser i husleieloven, går Kontrakten foran. Denne Kontrakten er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til Utleier og ett til Leier eller signert digitalt på «min side».

### SIGNATUR

.....  
For utleier  
Elin Bang Tverfjeld, Campusdirektør  
Dato: DATO

### KUNDENAVN

.....  
Dato: DATO



## **Vedlegg til kontrakt**

### **Ro og orden:**

Respekter hverandres arbeidsro, vis hensyn til dine medboere. Det skal være stille i boligen samt på eiendommen for øvrig fra kl. 2300 på hverdager og kl. 2400 i helgene. Støy og bråk, samt bruk av musikkanlegg, må ikke være til sjenanse for andre beboere. Dette gjelder hele døgnet. Den enkelte beboer er ansvarlig for sine gjesters opptreden.

### **Vask og tørk av klær:**

Vask og tørk av klær skal skje i vaskeri som utleier stiller til disposisjon. Tørker du klær på hybelen/leiligheten vil dette medføre høy luftfuktighet, som igjen fører til dårligere innneklima. Derfor oppfordrer vi til at klær tørkes i tørketrommel på vaskeriet. Installasjon av vaskemaskin/tørketrommel er kun tillatt i de leilighetene hvor det er tilrettelagt for dette.

### **Rengjøring**

Leietaker er ansvarlig for renhold og orden i sin egen bolig. Leietaker plikter også å holde eventuelle fellesareal som bad, gang og kjøkken rene sammen med øvrige brukere. Turnusliste viser hvem som har hovedansvar for renholdet hver enkelte uke. I denne uken skal man holde søppelskap rent og ryddig, vaske gulv, rengjøre ventilator, vaske fronter på kjøkkeninnredning, kjøll og fryseskap samt rengjøre komfyr og stekeovn. Skal leietaker bort må den enkelte selv sørge for å bytte.

Leietaker holder sine kjøkkenskap/skuffer, samt plass i kjøll/fryseskap rent og rydding.

Alle er ansvarlig for å påse at søppel pakkes forsvarlig inn i henhold til gjeldende kildesortering og tømmes hver dag i søppelcontaineren.

Kontroll av fellesareal vil bli utført av samskipnaden med jevne mellomrom. Ved mangelfull renhold vil det gis en sjanse til å rengjøre. Hvis det ikke er gjort ved neste kontroll vil Samskipnaden besørge vask av fellesareal på leietakers bekostning.

### **Koking og steking av mat**

Opphold deg i nærheten av kjøkkenet når du tilbereder varmmat. Gjør det til en vane å slå av kokeplate/stekeovn umiddelbart etter bruk. Det er deg og dine medboeres sikkerhet vi snakker om! Matlaging skal ikke forgå andre plasser enn på kjøkkenet.

### **Inventar**

Fastmontert inventar må ikke flyttes. Møbler som er i boligen skal ikke fjernes. Det er ikke tillatt å montere skruer/spiker i veggene.

### **Elektrisk utstyr**

Elektroniske installasjoner som mikrobølgeovn, komfyr, kaffetrakter, vannkoker, riskoker og lignende skal ikke benyttes på hybelen – benyttes kun på kjøkkenet.

Samskipnaden skifter lyspære/lysrør i fellesarealer.

Det er ikke tillatt å legge ut skjøteledning fra boenheten til bruk for motorvarme, lading av elbil eller lignende.

### **Brannvern**

Når man bor mange mennesker sammen er det meget viktig å tenke sikkerhet og brannvern!

Det er strengt forbudt å fjerne eller dekke til branndetektorer. Ved mistanke om at noe er feil med brannvernutstyret på bygget, kan Samskipnaden foreta innlåsning på boenheten uten å varsle først.

Fjerning/tildekking av branndetektor vil føre til gebyr, se vår oversikt «Prisliste tilleggstjenester» på samskipnaden.no.



Du er selv ansvarlig for å sette deg inn i branninstruksjonen samt rømningsplanen i bygningen du bor i. Det er viktig at du gir beskjed til Samskipnaden dersom du oppdager feil vedrørende brannsikkerheten, for eksempel dersom du oppdager at et brannslukningsapparat er fjernet ol.

Det skal til en hvert tid være fri passasje i rømningsveiene. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre eiendeler osv. i trappeganger, inngangsparti og ganger. Blir det lagret eller oppbevart ting her vil dette bli fjernet og kastet av Samskipnaden.

Samskipnaden får utført vedlikehold på brannmelderanlegget årlig (inkluderer batteriskift der det er nødvendig). Brannslukningsapparat skal ikke fjernes fra anvist plass.

### **Innemiljø**

For å sikre frisk luft i boenheten er det viktig at ventiler i vinduer og på vegger holdes åpen, samt at en ikke tetter igjen eksisterende ventilasjon. Dette for å hindre kondens på vinduer og vegger, noe som over tid fører til skader og dermed skaper et dårlig innemiljø. Tildekking av vinduer må ikke forekomme. For soverom må tette gardiner og persiennner åpnes på dagen. Er det mye vanndamp på vinduene må dette tørkes opp. Luft boenheten ved å åpne vinduene helt, i et kort tidsrom. Da får en inn frisk luft samtidig som overflatene ikke kjøles ned. Du må ikke slå av varmen i boligen når du forlater den om vinteren. Det er nødvendig å ha en innetemperatur på ca. 16 grader. Da unngår du å måtte dekke utgifter i forbindelse med frostskafer i boligen. Sjekk at vinduer og dører er låst.

### **Boder**

Boder i tilknytning til boligen må holdes ryddig. Det er ikke tillatt med åpen flamme eller oppbevaring av brennbart materiale. I fellesboder må leietaker merke sine lagrede eiendeler med navn og boligadresse. Bodene må tømmes ved utflytting, lagrede ting som er umerket og ting som blir ansett som søppel bli kastet.

### **Parkering**

Leietakere med bil må benytte anvist parkeringsplasser og ha gyldig parkeringskort samt at bilen må være registrert hos samskipnaden. Mer informasjon angående parkering finner du på vår hjemmeside [www.samskipnaden.no](http://www.samskipnaden.no)

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tillatt å la bilen stå på tomgang utenfor boligene. Oppbevaring av avskilte biler eller tilsvarende på våre parkeringsplasser er ikke tillatt.

### **Forsikring**

For din egen skyld oppfordrer vi deg til å tegne en innboforsikring med ansvarsforsikring. Da har du forsikret ditt eget inventar/utstyr, samt at du unngår å måtte ut med store erstatningssummer for uaktsomhet, dersom uhellet først er ute.

### **Feil og mangler**

Oppdager du feil og mangler i din bolig eller ved fellesareal må dette rapporteres inn på Min Side via [studentbolig.samskipnaden.no](http://studentbolig.samskipnaden.no). Eller du kan laste ned vår boligapp «Bolig Samskipnaden» og rapportere det der. I appen får du også god oversikt over husleia og andre aspekter ved å bo i studentbolig.

### **Trivselsvertordning**

Ved noen av Samskipnadens boliger finnes det en trivselsvert. Trivselsvertordningen er etablert for å ivareta et godt sosialt bomiljø i Samskipnads boliger, og for å yte bedre service til beboerne. Trivselsverten fungerer som et bindeledd mellom beboerne og Samskipnaden.





## Skjema for angreterett

Du har rett til å gå fra leiekontrakten innen 14 dager uten å oppgi årsak, jfr. Angreterettloven §8.

Angreteristen utløper 14 dager etter inngåelse/signatur av leiekontrakten. Etter angreteristens utløp, gjelder oppsigelsestid som beskrevet i inngått leiekontrakt.

For å kunne bruke angreteretten, må du fylle ut dette skjemaet og returnere det med signatur til bolig@samskipnaden.no

For å overholde fristen på 14 dager er det tilstrekkelig at du sender epost.

Jeg bekrefter herved at jeg ønsker å benytte angreteretten og gå fra min kontrakt om leie av studentbolig.

Navn: NAVN KUNDE

Kundenummer: KUNDENUMMER

Adresse (studentbolig): LEIEBOBJEKT

Signatur:

Dato: