
LEIEAVTALE FOR BOLIG FOR URANIENBORGVEIEN 29, 0355 OSLO

NB Leietakers reservasjon av leieobjektet bortfaller dersom denne leieavtalen ikke er mottatt i retur senest 24 timer etter signeringstidspunktet. Ved manglende eller forsinket innbetaling/etablering av første husleie og/eller depositum/sikkerhet vil leieobjektet omgående bli forsøkt utleid til ny leietaker. Eventuelle kostnader eller leietap vil bli belastet leietaker.

Eier/utleier: [REDACTED]@gmail.com / [REDACTED]

Leieobjekt: URANIENBORGVEIEN 29, 0355 OSLO

Leietaker/e:

Alternativ adr:

[REDACTED]
Camilla Collets gate19, 0258

Fødselsnummer:

[REDACTED] 86 [REDACTED]

Telefonnummer:

Tlf [REDACTED]

Epost:

1 VARIGHET

Leieavtalen er tidsbestemt og starter 3.11.2025.

Leieforholdet opphører 1.11.2028 uten oppsigelse. Før innflytting tillates, og nøkler utleveres, skal utleier ha mottatt bekreftelse fra bank om at leie for første måned er innbetalt og at depositum er innbetalt/sikkerhet er etablert.

Denne leieavtale kan sies opp av begge parter etter reglene i husleieloven §§ 9-4 til 9-8. Leieavtalen kan skriftlig sies opp av leietaker med 3 måneders varsel. Oppsigelsen regnes fra den første dag, i påfølgende måned.

En eventuell oppsigelse av leieforholdet må gjøres skriftlig, og er bare gyldig når utleier skriftlig bekrefter at oppsigelsen er mottatt. Leietaker må selv påse at en slik bekreftelse mottas. Oppsigelsen kan være i form av sms eller e-post.

Som en del av denne leiekontrakt har jeg gjort meg kjent med vedlagte «Et problemfritt leieforhold», og jeg aksepterer de priser og den metode for innflytting i og utlevering av leieobjektet som der er beskrevet

2 LEIESUM

Leiesummen utgjør kr **24.900** - per måned.

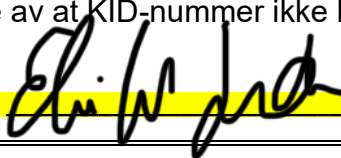
3 TILLEGG

Utgifter til strøm dekkes av utleier.

4 BETALING

Leien skal betales forskuddsvis innen den første i hver måned til utleiers bankkonto **7220.11.46276**

Om betalingen registreres på utleiers konto den andre dagen i måneden, eller senere, må leietaker betale rente etter forsinkelsesrenteloven. Ved purring påløper i tillegg et purregebyr i samsvar med inkassoforskriften. Dersom utleier purrer som følge av at KID-nummer ikke har

Sign: 

vært benyttet ved betaling, og betalingen således har vært vanskelig å registrere, må leietaker betale purregebyr selv om betaling har skjedd til rett tid.
Første leiebetaling skal være utleier **i hende** senest 48 timer etter signeringstidspunktet.

5 REGULERING

Leien reguleres i henhold til husleielovens § 4-2 og § 4-3. Indeksregulering skjer med utgangspunkt i konsumprisindeksen, første gang 01.11.2026.

6 DEPOSITUM

Som sikkerhet for skyldig leie, skader på leieobjektet, utgifter til utkastelse og for andre krav etter denne kontrakt, skal leietaker deponere et beløp i samsvar med husleieloven § 3-6.
Depositumet settes på kr **75.000,-**.
Depositumet skal endres i takt med endringer i leien. Tilfredsstillende sikkerhet er felles bankkonto i utleiers og leietakers navn i DnB.

Den avtalte sikkerheten skal være etablert i bank **i hende** senest 48 timer etter opprettelse av depositumskonto.

Denne leieavtale er ikke bindende for utleier før avtalt depositum foreligger. Nøkler utleveres ikke, og innflytting tillates ikke før sikkerhet er innbetalt/etablert.

Når leieforholdet opphører, kan skyldig husleie, samt utgifter som leietaker skylder for rengjøring, rydding, bortkjøring av møbler/skrot etc., vedlikehold og øvrige plikter dekkes av kontoen.

7 UTLEIERS PLIKTER - LEIETAKERS UNDERSØKELSESPLIKT

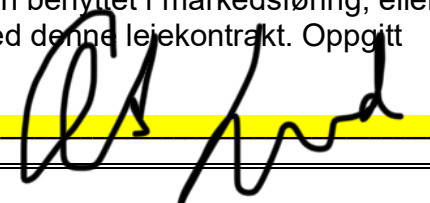
Utleier plikter å sørge for at leieobjektet står til rådighet for leietaker i leietiden.

Utleier plikter å stille leieobjektet til rådighet for leietakeren til avtalt tid i ordentlig stand, rengjort av tidligere leietaker, med hele ruter og brukelige låser, med nøkler til alle utvendige dører og uten videre ansvar for utleier utover dette. Leietaker er oppfordret til å undersøke leieobjektet på forhånd. Leieobjektet leies ut i den stand som den er ved overtakelse og som besiktiget.

Klage over at leieobjektet ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand, med detaljert beskrivelse av det som kreves rettet, må leietaker fremsette innen 14-dager etter leieforholdets startdato.

Denne fristen på 14 dager er uavhengig av om leietaker rent faktisk har flyttet inn på startdato eller ikke. Ved skjulte mangler regnes fristen fra forholdet ble oppdaget eller burde ha blitt oppdaget. Ved manglende varsling innen fristens utløp, regnes leieobjektet og leieforholdet som godtatt av leietaker.

Ved annonsering av leiligheter hender det at vi benytter bilder og beskrivelse fra lignende objekter. Det er derfor viktig at du før du signerer denne leiekontrakt har besiktiget og gjort deg godt kjent med den leiligheten du skal leie. Denne leiekontrakt med vedlegg er den eneste avtale som gjelder mellom partene. Verken bilder eller annen informasjon benyttet i markedsføring, eller muntlig informasjon gitt av oss, gjelder dersom det er i konflikt med denne leiekontrakt. Oppgitt

Sign: 

areal er retningsgivende, og eventuelle avvik ved senere målinger gir ikke anledning for å påberope mangler eller kreve justering av leien.

For øvrig er husrommet leid ut "som det er" etter husll. § 2-5.

8 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Leietaker forestår det normale indre vedlikehold. Til dette hører vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir leieobjektet. Det samme gjelder innvendige dører samt eventuelt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda. Leietaker skal også vedlikeholde, og om nødvendig skifte ut, låser og nøkler, sikringer, ruter, kraner, brytere, kontakter og lignende forbruksmateriell. Ved innbrudd i leieobjektet har leietaker plikt til å reparere/skifte ødelagte dører/vinduer, så langt utgiften er dekket av vanlig hjemforsikring og dekker selv mulig egenandel. Leietaker skal vedlikeholde alle installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utleid med, samt foreta rens av sluk og oppsteking av avløpsrør til egen vannlås. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Der hvor avtrekksvifte med kullfilter er montert, skal leietaker skifte kullfilter på egen bekostning, minimum hver tolvte måned, og uansett ved avsluttet leieforhold. Alt arbeid som leietaker plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig faglig god måte. Ominnredning, nyinnredning eller annen forandring av leieobjektet må ikke finne sted uten utleiers skriftlige samtykke. Utleier bærer kun kostnader for forandringer/rehabilitering dersom utleier skriftlig har samtykket og akseptert å bære kostnadene for dette.

Ved tap av nøkkel eller nøkkelkort skal leietaker dekke kostnader til skifte av lås hvis utleier vurderer tapet som en sikkerhetsrisiko. Leietaker må uansett dekke kostnader til ny nøkkel/kort, eventuelt med tillegg for oppmøte (for tiden kr 600) hvis utlevering må skje utenfor normal arbeidstid. Kostnader for ny lås inkludert montering er minimum kr 1500 og for ny nøkkel/nøkkelkort minimum kr 300.

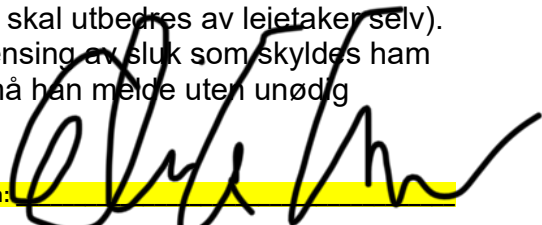
9 LEIETAKERS ØVRIGE PLIKTER

Leieobjektet kan kun benyttes som bolig og kun for de personer som er nevnt i denne leieavtalen. Endringer kan ikke skje uten utleiers skriftlige samtykke. Utleier kan ikke uten videre akseptere flere beboere enn de som er nevnt i denne kontrakt.

Leietaker skal behandle leieobjektet og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler og påbud som utleier og/eller sameiet/borettslaget til enhver tid fastsetter for sikring av ro og orden. Leietaker plikter å møte som utleiers representant på de dugnadsdager og den trappevask sameiet/utleier til enhver tid fastsetter.

Leietaker plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som har hatt adgang til leieobjektet etter samtykke fra leietaker. Som skade leietakeren plikter å erstatte

regnes blant annet utgifter til bekjempelse av veggedyr i leiligheten, når veggedyrene oppdages etter at leieforholdet har vart i mer enn 6 måneder. Leietaker plikter straks å melde til utleier enhver skade som må utbedres (selv om den etter denne avtale skal utbedres av leietaker selv). Leietaker svarer også for skader ved frost og/eller manglende rensing av sluk som skyldes ham selv eller noen han er ansvarlig for. Annen skade eller mangel må han melde uten unødige

Sign: 

forsinkelse. Forsømmer leietaker pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen.

Dersom utleier ber leietaker om skriftlig bekreftelse på at leietaker har rensset sluk og skiftet batteri i røykvarsler, og leietaker ikke gir slik bekreftelse innen rimelig frist, må leietaker betale et standardbeløp til dekning av utleiers ekstra kostnader. For tiden er beløpet kr 2 000 for hver gang utleier må oppsøke leiligheten for slik kontroll.

Leietaker er kjent med at parkering av sykler på utvendig og innvendig fellesareal bare kan skje i sykkelstativ og at sykler som plasseres i strid med dette vil bli fjernet og kastet uten forutgående varsel.

I eiendommer hvor utleier tilbyr mellom/bredbånd har ikke leietaker anledning til å velge annen leverandør av samme eller lignende produkt (ISDN, ADSL eller kabel-modem).

10 FORSIKRING

Hver av partene holder sine interesser forsikret. Utleier har ikke ansvar for skade eller tap som måtte oppstå ved brann, vannledningsskade, mv., ut over det som dekkes av de forsikringer som utleier har som huseier. Skader eller tyveri, hvor det er mistanke om at gjerningsmannen har kommet til leieobjektet med nøkkel, og som således ikke dekkes av forsikringer, er heller ikke utleiers ansvar.

11 FREMLEIE/OVERDRAGELSE

Fremleie (for leietaker i denne kontrakt) er **ikke** tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke og eventuelt vilkårene for fremleie skal påføres denne kontrakt. Overdragelse av leieforholdet er ikke tillatt.

12 DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke og eventuelt vilkårene for dyrehold skal påføres denne kontrakt.

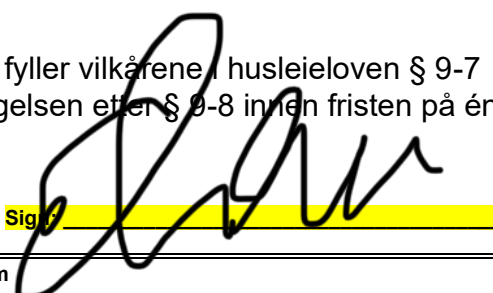
13 LEIETAKERS AVTALEBRUDD – Utkastelsesklause

a. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jfr. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. Før det begjæres tvangsfravikelse må det sendes skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdslovens § 4-18. I varslet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter, utenrettslige inndrivelseskostnader, sakskostnader og forfalt leie frem til betalingstidspunktet blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

b. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

c. Utleier kan også kreve tvangsfravikelse når en oppsigelse fyller vilkårene i husleieloven § 9-7 og leietakeren ikke har protestert skriftlig til utleier mot oppsigelsen etter § 9-8 innen fristen på én

Sig



måned, eller når utleier har reist sak mot leietaker og retten ikke har satt oppsigelsen til side, jfr. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

d. Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen (som vesentlig brudd regnes også gjentatte forsinkede betalinger, manglende etablering av sikkerhet eller ikke lenger gyldig sikkerhet eller brudd på husordensreglene), kan utleier heve avtalen med øyeblikkelig virkning, og leietakeren plikter da å flytte ut av leieobjektet. Utleier kan i tilfelle kreve tvangsfravikelse, jfr. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav d.

En leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleier oppnår ved ny utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som søksmål, utkastelse, ryddiggjøring, annonsering og ny utleie av leieobjektet medfører. Leietaker plikter å gi utleier eller utleiers representant adgang til leieobjektet for tilsyn i det øyeblikket leietaker har misligholdt sin leie eller utleier av andre årsaker har sendt krav til namsmyndigheten i forbindelse med leieforholdet.

Leietaker kan ikke motregne i krav fra utleier med mindre leietakers krav er skriftlig erkjent av utleier eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

14 LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Når leietiden er ute, skal leietaker tilbakelevere leieobjektet med tilbehør ved at utleier får nøkler og uhindret atkomst til leieobjektet. Leieobjektet med tilbehør skal ved tilbakelevering være ryddet, grundig rengjort og for øvrig, i god håndverksmessig - (samme tekniske stand som da leietaker overtok det) og i god vedlikeholdt stand.

Forlater leietaker leieobjektet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over leieobjektet.

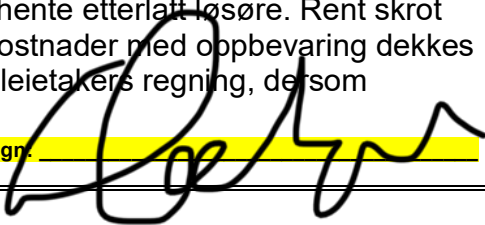
Hvis ikke annet er avtalt i forbindelse med at leieforholdet avsluttes, må ikke leietakeren fjerne fast inventar, ledninger og lignende som han har satt opp. Dersom utleier gir samtykke til å fjerne slikt inventar, ledninger og lignende må leietaker sette leieobjektet i samme stand som da han overtok det.

Endringer av leieobjektet som leietaker ikke hadde rett til å utføre, kan utleier kreve at blir satt tilbake til opprinnelig stand. I de tilfeller hvor utleier ikke kan kreve at leieobjektet blir satt tilbake i opprinnelig stand, kan utleier kreve erstattet den verdireduksjonen endringen medfører. Forannevnte gjelder også andre endringsarbeider etter husleielovens § 5-4, med mindre annet er skriftlig avtalt og samtykke eller godkjennelse er gitt.

Stilles ikke leieobjektet til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet opphører, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leietakers bruk opphører.

Er leieobjektet i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring.

Utleier skal så godt som mulig skriftlig oppfordre leietaker til å hente etterlatt løsøre. Rent skrot kan kastet umiddelbart. Utleier kan holde løsøre tilbake inntil kostnader med oppbevaring dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøre for leietakers regning, dersom

Sign. 

kostnader eller ulemper ved oppbevaringen blir urimelig, eller dersom leietaker venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøre. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier istedet rå over tingene på annen hensiktsmessig måte. Likeså har utleier rett til låser som leietakeren har satt inn og latt være å ta tilbake, og alle nøklene til låsene.

På flyttedagen skal leietakeren ha flyttet innen klokken 11.00.

15 VISNING FØR FLYTTING

På alle virkedager i tidsrommet fra kl 08.00 til kl 22.00 i tre måneder før fraflytting, plikter leietaker å gi utleier og mulige nye leietakere, alene eller sammen, adgang til å besiktige leieobjektet. Ved visning for nye mulige leietakere skal leieobjektet være rengjort, ryddig, tiltalende, uten sjenerende mat- eller røyklukt. Dette gjelder også når utleier skal ta bilder av leieobjektet. Dersom leietaker ikke har anledning til å være til stede i tidsrommet for besiktigelse, visning eller billedtagning, kan utleier selv låse seg inn for besiktigelse og vise frem leieobjektet eller ta bilder.

Bestemmelsen i første ledd gjelder tilsvarende dersom det blir begjært tvangsfravikelse.

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER

* * *

Partene vedtar Oslo som rett verneting for denne kontrakt, slik at tvister som bringes for domstolen bare kan anlegges ved Husleietvistutvalget i Oslo og Oslo tingrett.

* * *

I den utstrekning kontrakten ikke inneholder bestemmelser, som fraviker husleieloven, får husleielovens regler anvendelse. Leietakers rettigheter er uttømmende regulert i denne kontrakt med vedlegg, husordensreglement, eventuelle senere skriftlige avtaler og husleieloven. Opplysninger gitt muntlig, i annonse, i prospekt, på hjemmeside eller ved annen markedsføring på vegner av utleie, kan ikke danne grunnlag for krav mot utleier.

Nærværende kontrakt er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

OSLO 4.11.2025,

*****UTLEIERE*****

*****LEIETAKER*****

VEDLEGG:
S-S-Husordendregler.doc

Sign: _____

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene inngår som en del av leieavtalen.

1. YTRE ORDEN

- Hvis det er fellesvaskeri i eiendommen skal dette kun benyttes hverdager fra kl.07–22 og helligdager fra kl 10-22. Husk at vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk.
- Gårdsplass, trappeoppgang, og fellesrom må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboerne, så som sportsutstyr, barnevogn, kasser, søppelposer ol.
- Røyking i innendørs fellesarealer er ikke tillatt. Enhver tilsøpling av gårdsplass og fellesrom er forbudt. Husdyr kan ikke luftes på eiendommen.
- Kildesortering. Avfall skal håndteres og kastes iht. kommunens gjeldene reglement. Pappesker, kasser, glass, farlig avfall mv., - som ikke sorteres under matavfall, plastemballasje, restavfall eller papir, - må ikke kastes i containeren, men skal bringes til returpunkt/miljøstasjon av leietaker. Papir (aviser, brosjyrer o.l) skal kastes i egen container for dette.
- Det er ikke tillatt å bruke balkong som lagringsplass eller til hensetting av søppel.
- Det må ikke legges ut mat til fugler på balkonger eller terrasser.
- Dører til fellesrom må til en hver tid holdes lukket og låst av hensyn til innbrudd og tyveri.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenne utendørs på vegg eller balkong.
- Det er ikke tillatt å grille på balkong eller takterrasse.
- Leietaker er ansvarlig for reparasjon av knuste vinduer uavhengig av årsak.
- Dersom utleier må fjerne ulovlig montert parabol, søppel på veranda, hensatte ting i fellesarealer (sykler, barnevogn, møbler, søppel etc) faktureres det med **minimum** kr 750.

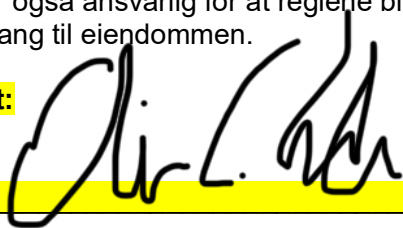
2. INDRE ORDEN

- Det skal være ro i tidsrommet 22-07 alle dager.
- Skal det ved spesielle anledninger drives selskapeligheter i leiligheten, eller annen form for støy, etter kl 22, må det innhentes tillatelse fra utleier, og resterende beboere varsles etter at tillatelse er gitt.
- Leietaker er selv ansvarlig for all skade som påføres boligen ved uforsiktighet. Se forøvrig leieavtalens paragraf 8 & 9. Likeledes er det leietakers ansvar å vedlikeholde postkasse, der dette finnes på eiendommen, samt nøkler til denne.
- Ved bruk, salg eller oppbevaring av narkotiske stoffer eller ved annen strafferettslig oppførsel vil leietaker umiddelbart bli kastet ut.
- Det er ikke tillatt å tette lufteventiler i leiligheten.
- Vinduer skal ikke tildekkes av annet enn gardiner, persienne eller rullgardin.

3. ERSTATNING

- Leietaker blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Hensetning av søppel i fellesareal dokumentert av vaktmester bekrefter leietaker å akseptere en bot på 750 kr.
- Leietaker er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av hans husstand, og andre personer som han har gitt adgang til eiendommen.

Bekreftes lest:



Sign: _____