

HUSLEIEKONTRAKT

Mellom

AS Ibsensgate 16-26 (nr. ...)

og

..... **Aksje nr.**

Aksjonærer i AS Ibsensgate 16-26 (heretter kalt selskapet) har rett og plikt til å leie bolig i selskapets bygg. Leieforholdet reguleres av denne avtalen.

1. LEIEFORHOLDET

Selskapet leier herved ut til aksjonærens leilighet, med stue, kjøkken, soverom, bad, WC og tilhørende ytre rom, samt rett til å bruke selskapets fellesrom.

Leieobjektet skal bare brukes som bolig.

2. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Aksjeeier har allerede overtatt boligen og denne kontrakt opprettes i henhold til vedtak på generalforsamlingen 23.09.2003.

Selskapet kan bare heve eller si opp leiekontrakten når aksjeeier gjør seg skyld i vesentlig mislighold, jf. reglens pkt. 8.

Aksjeeier kan si opp leiekontrakten med 1 måneds varsel. Han plikter i tilfelle innen utløpet av oppsigelsesfristen å overdra sin aksje til en person som styret godkjenner, jf. vedtektenes § 24.

3. LEIESUMMEN

Den månedlige leiesum, inklusive tillegg betales forskuddsvis den 1. hver måned.

Netto leie kr ,-

Andre tillegg kr ,-

Månedlig leiesum kr ,-

Den månedlige leiesum betales til selskapets kontonummer **3741.08.68106.**

Oversikt over husleie utleveres hvert halvår.

Selskapet kan endre leiesummen med 1 måneds skriftlig varsel.

4. OVERTAKING AV BOLIGEN

Ved tilflytninger må boligen overtas i den stand den befinner seg når den stilles til rådighet for leieren. Dette reguleres i kjøpekontrakten mellom selger og kjøper.

5. SELSKAPETS PLIKTER I LEIETIDEN

Selskapet skal sørge for at boligen står til rådighet for aksjeeieren i leietiden og for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Videre skal selskapet vedlikeholde oppganger og fellesrom. Utgiftene til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom bæres av selskapet.

Selskapet skal se til at ro og orden blir overholdt i eiendommen.

6. AKSJEEIERS BRUK AV LEILIGHETEN

Aksjeeier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet, maling og golvbelegg innenfor dører og vinduer, all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, radiatorer, elektriske panelovner, brannsikrings- og slokningsutstyr, komfyrer, dører, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, varmtvannsbeholdere, badekar, samt istandsetting og oppstakning av innvendige kloakkledninger til gen vannlås. Likeså skal aksjeeier vedlikeholde ledninger og innretninger som han selv har satt opp og betale utgiftene til ovnsfeiling.

Aksjeeier skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen for øvrig, med tilbørlig aktsomhet. Han skal rette seg etter de ordensregler og vedtekter som selskapet fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Han må erstatte all skade som han selv er skyld i eller som skyldes hans husstand, framleietakere eller andre som han har gitt adgang til boligen eller til eiendommen for øvrig.

Alt arbeid som aksjeeieren plikter å utføre, skal han foreta ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller aksjeeieren ikke sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader han plikter å utbedre, kan selskapet la arbeidet utføres på hans bekostning. Selskapet har rett til å forta inspeksjon som trengs til kontroll med at aksjeeieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Den enkelte aksjeeier er medeier i selskapet og har som sådan felles ansvar for vedlikehold av bygninger, fellesrom etc. Aksjeeieren plikter i tillegg å gjøre trappevask, kosting, snømåking og strøing etter fastsatt regler.

Det er styret i selskapet som tar initiativ til å fremme tiltak for å etablere og opprettholde forsvarlig vedlikehold av selskapets eiendom.

Framleie er ikke tillatt uten selskapets skriftelige samtykke, og da bare på de vilkår som selskapet setter. Som framleie regnes ikke at aksjeeieren tar opp i sin husstand sine egne eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken adoptivbarn som er adoptert før fylte 20 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Men også dette kan nektes av selskapet hvis helserådet finner at det vil føre til at boligen blir overbefolket.

Aksjeeieren plikter å følge selskapets vedtekter.

7. FRAFLYTTING

Aksjeeieren plikter å svare husleie og avgift for elektrisk strøm og varme inntil leiligheten overtas av ny eier.

8. MISLIGHOLD

Aksjen er deponert som sikkerhet for ethvert krav etter husleiekontrakten.

Betaler ikke aksjeeieren leien medregnet tillegg som nevnt i pkt. 3 innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdato, eller flytter ikke leieren når leietiden er utløpt, kan leieren kastes ut av leiligheten ved namsmyndighetene uten søksmål og dom, jf Tvangsfullbyrdeleseslovens § 13-2.

Samtidig kan selskapet pålegg aksjeeieren å overdra aksje til en person som selskapet utpeker.

Gjør aksjeeieren seg ellers skyld i vesentlig mislighold, kan selskapet si aksjeeieren opp med en måneds skriftlig varsel. Selskapet kan også gi ham pålegg om å overdra aksje som nevnt ovenfor.

Aksjeeieren svarer rente av forfalte og derfor misligholdte leietimer i henhold til den til enhver tid gjeldende lov, per tiden lov av 17.12.1976 om renter ved forsinket betaling m.m. Aksjeeier som flytter etter utkastelse etter selskapets krav om flytting på grunn av vesentlig mislighold, plikter å betale inklusive tillegg, jf pkt. 3 for den gjenstående del av leietiden eller inntil ny aksjeeier i henhold til selskapets vedtekter har overtatt leiligheten. Aksjeeieren må også betale de kostnader som utkastning, søksmål, flytting, lagerleie, låseomlegging og ryddiggjøring i tilfelle fører med seg, samt eventuell erstatning for manglende rengjøring og vedlikehold.

Aksjeeieren kan ikke fremsette motkrav overfor selskapet med mindre motkravet er erkjent av selskapet eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

9. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

10. LOVER, VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Aksjeeieren forplikter seg til å etterleve husordensreglene for eiendommen og erkjenner å ha mottatt 1 eksemplar av disse og 1 eksemplar av selskapets vedtekter.

For leieforholdet og aksjeeierens leie av bolig gjelder for øvrig bestemmelsene i Husleieloven og selskapets vedtekter.

Aksjeeieren må ikke uten skriftlig samtykke fra selskapet foreta forandringer med boligen eller sette op antenne på eiendommen.

Selskapet har når som helst rett til å foreta reparasjoner og oppussing som finnes påkrevd. Aksjeeieren må i denne forbindelse tillate nødvendig adkomst til boligen. Selskapet har også rett til å få adgang til boligen ved ettersyn og takster av bolig og eiendom.

Aksjeeieren og selskapet er kjent med og vedtar alle punkter i denne kontrakt som er skrevet i to eksemplarer. Aksjeeieren og selskapet har hvert sitt eksemplar. Aksjeeieren har også mottatt et eksemplar av de ordensregler og vedtekter som er fastsatt for eiendommen.

Bergen den/....20...

For AS Ibsensgate 16-26

Styreformann

Aksjeeier

