



Generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet

1. Tildeling av bolig med mer.

Overlevering

Med mindre annet er avtalt, foretas overlevering av boligen senest 14 dager etter avtalt start for leieforholdet. Boligen blir ikke overlevert før vilkårene i leiekontrakten § 2 er oppfylt.

Overlevering kan finne sted fra dagen for kontraktstart etter kl. 12.00 i kundesenterets åpningstid eller etter nærmere avtale. Åpningstidene finnes til enhver tid på SiOs nettside.

Utleier vil i forkant av kontraktstart eller avtalt overleveringsdato, informere leietaker om overleveringssted av nøkkelkort og/eller nøkler til boligen, samt postnøkkel. Se mer informasjon på <https://bolig.sio.no/informasjon/innflytting>. Dersom leietaker ikke mottar informasjon fra utleier, er leietaker selv ansvarlig for å kontakte utleier for å avtale overlevering av bolig.

Leietaker er forpliktet til å betale leie fra kontraktstart selv om overlevering først finner sted senere.

Minste leietid for singlebolig er 2 måneder, for par- og familieleiligheter er den 3 måneder. Kontrakter løper til den 15. eller den siste dag i en måned.

Hvem kan bo i boligen

I boliger for single kan det kun bo en person. Parboliger er for samboere/ektefeller uten barn. Hvis du har barn, må du velge familiebolig.

Navn på samboer og/eller barn må registreres i SiO sine systemer.

Søke om ny kontrakt

Leietakere med kontrakt som utløper 31. juli, har frist til 1. mai inneværende år, til å søke om tildeling av ny kontrakt med oppstart 1. august samme år.

Leietakere med kontrakt som utløper 31. desember, har frist til 1. oktober inneværende år, til å søke om tildeling av ny kontrakt med oppstart 1. januar påfølgende år.

Informasjon om fremgangsmåte for å søke etter første og annet ledd vil bli sendt ut i forkant av disse datoene.

Dersom leiekontrakten utløper på andre datoer enn ovennevnte, er fristen for å søke om tildeling av ny kontrakt for tilsvarende bolig lik oppsigelsesfristen i leiekontrakten.

Oppsigelsesfrist for den enkelte bolig fremgår på Min Side. I tilfeller som nevnt i dette avsnitt benyttes ordinært søknadsskjema.

Overholdes ikke fristen vil leietaker ikke ha prioritet etter tildelingsreglementet.

Intern flytting

Leietaker kan ved elektronisk søknad på Min side/bolig søke om å få flytte til en annen bolig. Boliger vil eventuelt bli tildelt to måneder fram i tid. Internflytting innvilges ikke i oppsigelsestiden.

Det må betales husleie for begge boligene i minimum 4 dager for bolig med 2 måneders oppsigelse og minimum 6 dager for bolig med 3 måneders oppsigelse. Ved aksept av tilbud om intern flytting avsluttes det eksisterende leieforholdet kl. 12.00 siste overflyttingsdag. Ved intern flytting må også bod byttes.

Boligoverføring

Boligoverføring til samboere, ektefeller og framleietakere er kun tillatt ved godkjent søknad. Det må søkes på ordinær måte. Botid som 'samboer' og framleietaker regnes med ved utregning av maksimum botid. Dersom samboer får ny kontrakt og boligen skal overføres, påløper en kostnad på kr 600 for eksisterende leietaker. Dersom fremleietaker får ny kontrakt og boligen skal overføres, påløper en kostnad på kr 600 for fremleietaker.

Kontroll av boliger

Utleier har plikt til å kontrollere hvem som bor i boligene. Ved slik beboerkontroll har leietaker plikt til å fremvise gyldig legitimasjon til kontrolløren. Leietaker er herved varslet om at det kommer til å bli foretatt kontroll inntil to ganger per halvår. Ved mistanke om framleie eller opptak i husstanden som ikke er godkjent av utleier, kan det bli foretatt kontroll hyppigere.

2. Hva inngår i leien

Energi, internett, trappevask og fast vekttertjeneste er inkludert i leien. Leietaker kan bli bedt om å gjennomføre en brann/HMS opplæring via internett. Leietaker må da gjennomføre denne øvelsen for å få tilgang til internett.

Purregebyr

Gebyr ilegges i tråd med inkassoforskriften når det sendes inkassovarsel for ubetalt faktura.

3. Generelt om meldinger til utleier

Alle henvendelser til utleier vedrørende leieforholdet meldes inn via sio.no; kontaktskjema eller Min side.

4. Melding om feil og mangler

Eventuelle feil og mangler i boligen og/eller delte arealer meldes via Min side. Leietakers klage på feil/mangler anses som et samtykke til at utleier foretar befarings/utbedring så snart som mulig på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i boligen og mellom 07.00 – 17.00 i delte arealer. Ved gjennomføring av befarings/utbedring skal utleier søke å ivareta leietakers behov.

5. Oppsigelse av leiekontrakt

I kontraktsperioden kan leieforholdet sies opp av partene med en oppsigelsesfrist på henholdsvis 2 - to eller 3 – tre måneder avhengig av boligtype regnet fra den 15. eller siste dag i måneden. Oppsigelsesfristen for den enkelte bolig eller boligtype fremkommer i Leiekontrakten § 3.

Oppsigelse sendes på eget oppsigesskjema via Min side. Leietaker plikter å fraflytte eiendommen senest kl. 12.00 den dagen leieforholdet opphører.

6. Utflytting

Boligen må være fraflyttet og utflytting må være registrert på Min side senest kl. 12.00 samme dag som kontrakten opphører. Dersom utflytting på Min side ikke er tilgjengelig, må nøklene være levert i kundesenteret senest kl. 12.00 samme dag som kontrakten opphører. Dersom boligen ikke er ryddet og rengjort ved utflytting, jf. husordensreglene, er leietaker ansvarlig for utleiers kostnader til dette. Rengjøring ved utflytting gjelder også fellesarealer. Når leietakere flytter ut, vil utleier kontrollere den fraflyttede boligen. I den forbindelse vil utleier gå igjennom arealene som deles av flere leietakere for å få tilgang til boligen. Kontonummer og ny bostedsadresse skal meldes på Min side.

7. Erstatningsansvar mv.

Generelt

Ved brudd på leiekontrakten, herunder husordensreglene, blir leietaker erstatningsansvarlig i henhold til husleieloven og leiekontrakten. Erstatningskrav er beregnet på grunnlag av de kostnader og tap, samt ekstraarbeid dette påfører utleier. Ved forsinket tilbakelevering av boligen vil det også bli krevd erstattet merkostnader som påløper herunder eventuelle sakskostnader i forbindelse med tvangsfravikelse (utkastelse), kostnader med å skaffe ny bolig til den neste som skulle ha flyttet inn, tapte leieinntekter, kostnader til innleide renholdere som ikke får tilgang for å sjekke boligen mv.

Frie rømningsveier

Dersom utleier må fjerne leietakers gjenstander som er til hinder for fri rømning, kan leietaker bli holdt ansvarlig for å dekke utleiers kostnader.

Brannutrykning og annen utrykning

Dersom leietakers opptreden forårsaker brannutrykning eller annen type utrykning fra for eksempel Securitas, blir leietaker erstatningsansvarlig for utleiers utgifter i den forbindelse.

Vaktmester

Dersom vaktmester bistår med tjenester utenom det som er kontraktfestet, vil kostnadene for dette kunne bli fakturert leietaker.

Nøkler og nøkkelkort

Leietaker plikter å ta godt vare på nøkler/nøkkelkort og må omgående melde fra ved tap av nøkler/ nøkkelkort.

- a. For utskifting av lås påløper en kostnad på 1000 kr for leietaker av singelbolig (én nøkkel) og 1200 kr for par- og familieboliger (to nøkler). Ved gjenfinning og levering av original metallnøkkel vil halve beløpet refunderes.
- b. Ved tap av postnøkkel påløper en kostnad på 150 kr for ny nøkkel. Dersom sylinderbytte er nødvendig må leietaker dekke kostnaden for dette.
- c. Ved tap av nøkkelkort påløper en kostnad på 100 kr for nytt nøkkelkort.
- d. Innlåsing i bolig vil bli fakturert med 1200 kr i kundesenterets åpningstid. Ellers koster dette 1400 kr.