

SØKNAD OM OVERLATING AV BRUK

Returneres forretningsfører

Saksnr. (for OBOS)

Overlating av bruk er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-3

1. OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET (fylles ut av borettslaget)	
Navn:	Selskapsnr.:
Leilighetens adresse:	Leilighetsnr.:
2. OPPLYSNINGER OM ANDELSEIER	
Navn:	Telefon:
	e-post:
Min adresse i utleieperioden:	Adresse for nye giroblanketter for fellesutgifter (sett ett kryss) <input type="checkbox"/> samme adresse som jeg har oppgitt til venstre <input type="checkbox"/> send giroblanketter til følgende adresse:
3. OPPLYSNINGER OM BRUKER (leietaker)	
Navn:	Fødselsdato:
Adresse før innflytting:	Antall personer i husstanden:
	Eventuelle dyr:
4. SAKSOPPLYSNINGER OG BEGRUNNELSE FOR SØKNADEN	
4.a. Tidsperiode: Overlating av bruk fra (dato): _____ til (dato): _____	
4.b. Er bruker (leietaker) andelseiers ektefelle/barn/barnebarn/foreldre? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	4.c. Hvis nei på spørsmålet til venstre: Har andelseier (evt. ektefelle/barn/barnebarn/foreldre) bodd i boligen i minst ett av de siste to årene før bruksoverlating starter? jf. borettslagslovens § 5-5. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
4.d. Hvis nei på begge spørsmål over: Oppgi begrunnelse for søknad om overlating etter særlig grunn, jf. borettslagslovens § 5-6 (1) pkt 1, 2 eller 4.	4.e. Er standard leiekontrakt ved overlating av bruk benyttet? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
5. UNDERSKRIFTER	
<p>Jeg søker med dette om å overlate bruken i samsvar med ovennevnte opplysninger. Denne søknaden utfylles av Standard bestemmelser for overlating av bruk datert 03.07.2005, og som er en del av søknaden. Andelseier og bruker (leietaker) bekrefter med vår underskrift å ha gjort oss kjent med og akseptert disse bestemmelsene.</p> <p>Fra 01.01.2014 må utleier påse at radonnivået i leiligheten ikke overstiger 200 Bq. Er radonnivået over 100Bq må det igangsettes radonreducerende tiltak. Blokkleiligheter i høyere etasjer er uttatt fra krav om måling så fremt det ikke foreligger spesielle forhold.</p> <p>Se nærmere informasjon på www.nrpa.no/radon</p>	
Dato:	Sted:
Andelseier(e) _____	Bruker (leietaker) _____
Undertegnede er kjent med at bruksoverlatingen ikke reduserer andelseiers plikter overfor borettslaget.	

STANDARD BESTEMMELSER FOR OVERLATING AV BRUK (utleie av andelsleilighet)

Versjon 1. 03.07.2005 s. 1 av 1

1. OVERLATING AV BRUK KREVER SAMTYKKE AV BORETTSLAGETS STYRE

Overlating av bruk er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-3.

Styret kan pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13:

- Hvis overlating av bruken (utleie) skjer i strid med reglene for bruksoverlating i borettslagsloven
- Hvis vilkårene for overlating av bruk (utleie) ikke lenger er tilstede

Faller andelseiers bruksrett til boligen bort, vil også brukeren rett til å bo i boligen falle bort.

Standardkontrakten gjelder utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig. Dette gir bruker færre rettigheter, blant annet et svakere oppsigelsesvern, enn ved leie av annen bolig, jfr husleieloven § 11-4.

Dersom styret nekter å samtykke til overlating av bruk, skal styret gi melding om dette senest innen en måned etter av søknaden er kommet fram til laget.

2. ENDRINGER I LEIEFORHOLDET

Hvis samtykke til overlating av bruk gis, gjelder samtykke for den periode og den bruker som det er gitt samtykke for. Ved endring av bruker eller forlengelse av perioden må det sendes ny søknad om overlating av bruk. Brukers ektefelle, samboer eller husstandsmedlemmer for øvrig, kan imidlertid fortsette leieforholdet uten ny søknad dersom brukeren selv flytter ut.

3. BRUKERS PLIKTER

Brukeren plikter å overholde lagets vedtekter og husordensregler.

4. ANDELSEIERENS PLIKTER

Andelseier er ansvarlig for at felleskostnadene til borettslaget blir betalt.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Juridiske andelseiere skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra borettslaget om bruken av boligen. Borettslaget kan kreve skriftlig svar innen 10 dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til borettslaget.

Andelseier vil bli ilagt et gebyr i forbindelse med behandlingen av søknaden.

LEIEKONTRAKT

Ved overlating av bruk av andelsleilighet

Overlating av bruk er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-3

1. OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET (se søknad om bruksoverlating)		
Navn		Selskapsnr.
Leilighetens adresse	Leilighet nr.	Antall rom
2. OPPLYSNINGER OM ANDELSEIER (utleier)		
Navn		
Adresse i utleieperioden		
3. OPPLYSNINGER OM LEIER (leietaker)		
Navn		Fødselsnummer
Adresse før innflytting	Antall personer i husstanden	
	Eventuelle dyr	
4. LEIEAVTALE		
4.a. Leieperiode Leie fra (dato): _____ til (dato): _____		
4.b. Avtalt månedsleie Kr _____ <i>Dersom leien ikke er betalt innen 14 dager etter at leietaker har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdag for leien, eller flytter ikke leietaker ut når leieperioden er ute, kan andelseieren kaste ut leietaker uten søksmål eller dom, jf. tvangsl. § 13-2 3. ledd bokstav a og b.</i>		
4.c. Spesifikasjon av ytelser som er inkludert i leieforholdet og den avtalte leien:		
5. UNDERSKRIFTER		
<i>Denne leieavtalen utfylles av Standard bestemmelser for kontrakt om overlating av bruk. Andelseier og bruker (leietaker) bekrefter med vår underskrift å ha gjort oss kjent med og akseptert disse bestemmelsene. Hvis partene gjensidig avtaler avvik fra disse standardbestemmelsene, bør tilleggsavtalen utformes som et vedlegg til denne kontrakten.</i>		
Sted	Dato	
Andelseier(e)	_____	
Leier(e)	_____	

STANDARD BESTEMMELSER FOR KONTRAKT OM OVERLATING AV BRUK I BORETTSLAG

1. LEIFORHOLDET

Mellom andelseier og leieren er det inngått kontrakt om leie av ovennevnte bolig med kjøkken, bad og eventuelt tilhørende ytre rom, samt rett til å benytte fellesrom.

Kontrakten gjelder utleie av bolig som andelseieren selv har brukt som egen bolig. Dette gir leieren færre rettigheter, blant annet et svakere oppsigelsesvern, enn ved leie av annen bolig, jfr husleieloven § 11-4.

2. LEIFORHOLDETS VARIGHET

- a. Leieperioden er som angitt foran hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. I leieperioden gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder.
- b. Oppsigelse i leieperioden må skje skriftlig og sendes rekommandert. Kopi av eventuell oppsigelse skal sendes borettslaget v/forretningsfører til orientering.

3. LEIEN

- a. Den avtalte månedsleien skal betales forskuddsvis innen den 1. i hver måned. Husleien og depositum skal innbetales til konti i samme finansinstitusjon, som bestemmes av utleier.
- b. Andelseieren kan regulere leien med 1 måneds skriftlig varsel.
- c. Leieren skal før overtagelse stille betryggende sikkerhet (bankgaranti/depositum) som avtalt foran for oppfyllelsen av sine plikter etter leiekontrakten. Sikkerheten kan til sammen ikke overstige summen av 6 måneders leie. Dersom det avtales depositum, skal etter gjeldende rett beløpet settes inn på særskilt konto i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, på leierens navn. Kontoen skal bare kunne disponeres av andelseier og leieren i fellesskap. Påløpte renter skal godskrives leieren.

4. BOLIGENS TILSTAND VED LEIFORHOLDETS START

- a. Andelseieren plikter å stille boligen til rådighet for leieren til avtalt tid i ordentlig stand, rengjort, med hele vindusruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Ledninger for vann, avløp, varme og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter, ovner og kaminer skal være i ordentlig stand når leieren flytter inn.
- b. Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må påberopes innen rimelig tid etter at leieren burde oppdaget det. Leieren må samtidig oppgi hvilke mangler som kreves rettet, ellers regnes forholdet som godtatt.

5. LEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- a. Leieren skal på egen bekostning vedlikeholde låser, nøkler, vindusruter, vannkraner, servanter, klosett-skåler med sete, lokk og sisteme, badekar, lampekupler, elektriske kontakter, elektriske komfyrer, brytere og sikringer, samt foreta oppsteking av avløpsrør til egen vannlås. Det påligger leieren å vedlikeholde ledninger og innretninger som han har anbrakt.
- b. Leieren bærer ansvaret for uaktsom omgang med vann. Leieren plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Leieren skal rette seg etter gjeldende regler ved bruk av eventuelle vaskerier, tørkerom m.v.
- c. Alt arbeid leieren plikter å utføre, skal utføres uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader han plikter å utbedre, kan andelseieren sette boligen i stand for leierens regning.

6. LEIERENS BRUK AV BOLIGEN

- a. Boligen skal kun brukes til beboelse. Videre bruk av boligen eller enkeltrom er ikke tillatt. Leieren kan ikke foreta forandringer i boligen. Leierens erstatningsansvar følger av husleieloven § 5-8.
- b. Boligen må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre og heller ikke på en slik måte at borettslagets omdømme nedsettes.

7. ANDELSEIERS ADGANG TIL BOLIGEN

- a. Når forholdene krever det, er leieren forpliktet til å gi andelseieren eller noen på hans vegne adgang til boligen, herunder for å utføre nødvendige reparasjoner og vedlikehold i henhold til denne kontrakts pkt. 5 c.
- b. I den siste måneden for leieren skal flytte ut er leieren forpliktet til å gi interesserte anledning til å se boligen 2 ganger i uken mellom kl 18.00 og 20.00.

8. ANDELSEIERENS PLIKTER

- a. Andelseieren plikter å sørge for at boligen står til rådighet for leieren i leieperioden.

9. LEIERENS FRAFLYTTING

- a. Leieren skal ved fraflytting levere fra seg boligen i vel rengjort og vedlikeholdt stand. Alle nøkler må være tilstede, alle vinduer og dører i hel stand. Ledninger må være ubeskadiget og hele det indre vedlikehold utført slik at andelseieren kan overta boligen uten utgifter.
- b. Mangler som ikke er utbedret av leieren innen fraflytting, kan utføres av andelseieren på leierens regning. Ved tilbakeleveringen av boligen skal denne besiktiges for å fastsette hvilke utbedrings- og vedlikeholdsarbeider det eventuelt påhviler leieren å bekoste. Mangler som leieren er ansvarlig for, og som andelseieren burde oppdaget med vanlig aktsomhet, kan ikke påberopes av andelseieren hvis han ikke innen 14 dager etter at overlating av brukforholdet er slutt meddeler leieren at mangelen vil bli gjort gjeldende.

10. BETALING AV LEIE – MISLIGHOLD

- a. Dersom ikke leien er betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdag for leien, eller flytter leieren ikke ut når perioden er ute, kan andelseieren kaste ham ut uten søksmål eller dom, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. Ledd a og b.

11. VEDTEKTER – ORDENSREGLER

- a. Leieren plikter å overholde borettslagets vedtekter og ordensregler og kan kreve å få disse utlevert.
- b. Denne kontrakt er underskrevet i to eksemplarer. Andelseieren og leieren beholder hvert sitt eksemplar.
- c. En forutsetning for denne kontrakten er at borettslagets styre samtykker til overlating av brukforholdet. Leieren er kjent med at ulovlig overlating av bruk kan gi grunnlag for styret til å pålegge leieren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.