

# Leiebetingelser

**Vilkår og betingelser gjelder for avtale om leie av lager inngått med Strandman Eiendom AS (Org. nr. 977 083 885), heretter kalt «utleier».**

**Med «Leietaker» forstås i disse vilkårene den som har inngått avtale med utleier om leie av lagerplass. Leietaker/leier anses å ha vedtatt vilkårene ved bestilling av lager.**

**Arealet som leies ut skal kun ha funksjon for lagring av gjenstander, og kan derved ikke brukes som oppholdsrom for dyr eller mennesker. Leietaker er selv ansvarlig for å påse at lagerrommet er egnet til det som skal lagres.**

## **Leieforholdet:**

- Leieforholdet starter ved bestilling og mottatt betaling. Bodene kan ikke reserveres.
- Ved bestilling skal det oppgis fullt navn og adresse for enkeltpersoner og firmaattest med signaturrett for bedrifter. Videre skal alle oppgi telefonnummer til kontaktperson, samt e-postadresse for fakturering og kommunikasjon. Alternativt EHF for faktura må opplyses i kontaktskjema/mail. Det er leietakers ansvar at alle opplysninger er korrekte.
- Leieforholdet fornyes automatisk med en måned av gangen den første i påfølgende måned etter oppstart av leie. Dette med mindre leien starter den første- da fornyes leien automatisk til påfølgende måned, dersom leieavtalen ikke er tidsbegrenset til 1 måned. Det er også mulig å avtale og forhåndsbetale for en lengre, fast leieperiode.
- Oppsigelse av leieforhold eller tilleggssytelser skal sendes skriftlig før den første, i siste leiemåned. Skal dere f.eks. leie ut september, må oppsigelse være inne senest i løpet av august. Her kan skjema på websiden brukes, eller en kan sende e-post direkte til [post@boxitminilager.no](mailto:post@boxitminilager.no).
- En eventuell forlengelse av en fastsatt og forskuddsbetalt leieperiode, kan avtales før utløp av den forskuddsbetalte perioden. En opp- eller ned-gradering, til andre ledige boder, kan avtales når som helst i leieperioden. Ved flytting til annet lagerrom, påløper et gebyr på kroner 100,- og en må betale for dyreste lager ut påbegynt måned.
- Det gis ingen refusjon til kunder som velger å flytte ut før leieperioden er omme.
- Leietaker forplikter seg å betale avtalt leiesum innen forfallsdato hver leiertermin, inntil leieforholdet er avsluttet. Ved manglende betaling vil utleier forbeholde seg retten til, uten varsel, å plombere og/eller låse av lagerrommet eller stoppe tilgangen til lokalet. Ved mislighold vil det tillegges purregebyr og renter. Gebyr på kr 350,- vil påløpe for åpning av stengt lager og/eller reaktivering av

adgangskontroll for lokalet. Ved vedvarende manglende betaling etter utløpt forfall på purring, sendes kravet direkte til vår inkassoforbindelse. Videre håndtering av saken vil bli utført av dem. Utleier forbeholder seg retten til selv, via regnskapskontor eller via inkassoselskap, å ta kredittsjekk av alle nye leietagere. Dette også ved manglende betaling.

#### **Leiepriser:**

- Utleier har adgang til å justere leiepriser. Utenom påbegynte leieforhold kan dette gjøres uten nærmere varsel. Dette gjelder også tilleggsytelser som for eksempel strømtilgang i bodene. Prisene justeres da på web-siden [www.boxitminilager.no](http://www.boxitminilager.no). Ved påbegynte leieavtaler kan prisene endres med 1-en- månedskriftlig varsel. Ved tidsavtalte leieforhold kan prisene, uten annet varsel, endres i henhold til til konsumprisindeksen ved leie over 12 måneder. Her tas det utgangspunkt i måneden for kontraktsinngåelse. Andre endringer ved tidsavtalt leie skal varsles skriftlig 1-en- måned forut for endring.

#### **Renhold:**

- Leietager er forpliktet til å rydde leieobjektet ved avtalens opphør. Leieforholdet anses ikke som opphørt før lagerrommet er fullstendig tømt og rengjort. Lås må fjernes av leietager. Lagerrom som er tømt og hvor låsen er fjernet, kan utleier fritt disponere og leie ut til nye kunder. Dersom leieobjektet ikke er tømt den siste leiedagen, er utleier berettiget til å ta hånd om tømning for leiers regning. Leier vil i slike tilfeller også stå ansvarlig for månedsløse for hver påbegynt måned, inntil lageret er satt i stand for videre utleie.

#### **Adgang:**

- Leietager har adgang til lageret 24 timer i døgnet, dersom annet ikke er spesifisert, eller at tilgangen som følge av mislighold blir stoppet av utleier. I perioden lagerrommet benyttes til lagring, er leietager pliktig til å holde lagerrommet avlåst.
- Utleier har rett til å skaffe seg adgang til lagerrommet i tilfelle vedvarende skyldig leie, eller hvis prekære situasjoner oppstår, som krever reparasjoner eller skadebegrensning på lokalet, bygget eller andre gjenstander. Dersom dette ikke skyldes uforsiktighet eller brudd på reglementet av leietager, vil lås i slike tilfeller erstattes av utleier.
- Utleier kan også ta seg inn i lagerrommet dersom lukt, lekkasjer, eller andre forhold, sterkt indikerer at det oppbevares gjenstander som etter denne avtalen ikke tillates lagret.

#### **Leietagers plikter:**

- Leietager plikter, uten opphold, straks å melde fra til utleier dersom skade, eller noe som kan føre til skade, på lokalet, bygget eller lagrede objekter, oppdages.

- Leietager plikter på forhånd å informere utleier dersom spesielt tunge gjenstander skal lagres.
- Leietager skal behandle lagerrommet og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet.
- Leietager har ikke rett til å foreta noen form for permanente endringer eller installasjoner i lageret. Heller ikke skru fast noe i vegger, gulv eller tak.
- Leietager kan ikke henge tunge gjenstander på vegger e.l. dersom dette kan tenkes å påføre skade.
- Hensetting av gjenstander, emballasje eller søppel i eller utenfor lageret er ikke tillatt.
- Leietager plikter å erstatte skader på lageret, andres eiendeler i lokalet eller skader på bygget i seg selv, dersom dette er forårsaket av leietakers lagrede objekter, leietager selv, eller noen i relasjon til leietager. Ved slike skader på lokalet eller bygget ellers, påberoper utleier seg retten til å utbedre skadene for leietakers regning.
- Leietager er ansvarlig for forsvarlig lagring av egne gjenstander, og det tillegges leietager en streng aktsomhetsplikt når det gjelder at egne gjenstander ikke kan eller er i stand til å påføre skade på lageret, dets innbo eller øvrige leietakers lagrede gjenstander.
- Det er ikke tillatt å lagre gods som på grunn av sin beskaffenhet, kan skade personer eller eiendom i utleiers område. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander eller stoffer som i seg selv, eller i kombinasjon kan utgjøre brann eller eksplosjonsfare, eller på andre måter kan utgjøre fare for personer i området eller i bygget. Det gjelder blant annet, men er ikke begrenset til, drivstoff, sprengstoff, kjemikalier etc. Hvis det oppbevares gjenstander som inneholder batterier, skal batteriene være frakoblet og polene beskyttet, slik at kortslutning e.l. ikke kan oppstå.
- All oppbevaring av levende dyr eller organismer er strengt forbudt.
- Alle apparater som kan inneholde væsker som kan føre til lekkasjer eller luktproblemer, skal tørkes og rengjøres før lagring.
- Apparater som skal tilkobles strøm, må være av en slik type at de ikke kan forårsake lekkasjer, og plasseres slik at de har tilstrekkelig lufting for å unngå overoppheting. Dette gjelder eksempelvis frysebokser med innhold, Dataservere eller andre elektriske apparater som ikke medfører fare for omgivelsene. Leietager er selv ansvarlig for å vurdere dette.
- Alle tekstiler, som skinn, pels ull silke, madrasser, dyner, puter, klær og lignende må oppbevares i tette beholdere eller plastsekker før de evt. settes i kasser. Pappkasser i seg selv er ikke godkjent som tett emballasje.
- Leietager kan ikke, heller ikke for en kort periode, utenom akkurat ved inn/utflytting av gjenstander, plassere noe utenfor bygget eller i gangene utenfor lagerboden.
- Dersom leietager benytter utleiers tralle eller sekkehjul, skal dette settes tilbake på plass etter bruk.

- Leietaker må ikke slippe uvedkommende inn i lagerbygget. Dette gjelder også om noen kommer til lokalet og hevder adgangsrett. Leietaker er selv ansvarlig for at ingen dører står åpne uten tilsyn og at dørene er lukket og låst når lokalet forlates. Leietaker er ansvarlig for å beskytte sin unike adgangskode, slik at andre ikke kan komme inn i lokalet ved bruk av leietakers kode.

### **Leietagers mislighold:**

- Dersom leietaker misligholder sine forpliktelser, kan utleier heve leieavtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter varsel om heving er sendt, og det påpekte misligholdet ikke har opphørt innen slik frist. Dette varsel kan komme samtidig med purring på eventuelt utestående leie. Utleier har rett til å deponere innholdet i lagerrommet til en ekstern lagerenhet i tilfelle vedvarende skyldig leie. Gjennom denne avtalen gir leietager utleier en ugjenkallelig fullmakt til å avhende eiendelene i leieobjektet dersom leietager utøver vesentlig mislighold. Ved mislighold i leieforholdet, gjelder tvangsfravikelse etter kapittel 13 i Tvangsfullbyrdsloven av 26.06.1992, nummer 86, i det leietager med dette vedtar at tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, kan kreves når leien og avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jfr. Tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd, bokstav a). Videre vedtar leietaker med dette at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut og leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt varsel om fraflytting, kan utleier kreve tvangsfravikelse uten søksmål, jfr. Tvangsfullbyrdslovens §4-18 og §13-2, tredje ledd, bokstav b).
- Hvis leieforholdet opphører på grunn av leiers mislighold, plikter leier å erstatte de tap og utgifter som utleier blir påført. Likeledes må leier erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring.
- Utleiers misligholds-sanksjoner gjelder likevel ikke så langt leier godtgjør at misligholdet, forsinkelsen eller mangelen, skyldes Force Majeure, en hindring utenfor leierens kontroll, som leier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, eller å ha unngått eller overvunnet følgende av, og heller ikke hatt mulighet å informere utleier om.
- Leietaker kan ikke kreves erstatning for indirekte tap. Utleier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom tapet skyldes leiers uaktsomhet.

### **Panterett:**

- Dersom leie ikke er betalt innen 14 dager etter forfall, har utleier rett til å fjerne innholdet i lageret og leier ut lageret til annen leietaker. For et slikt tilfelle har utleier rett til å plassere lagret innhold på annet sted for leietakers regning, og kan utøve tilbakeholdsrett i alle gjenstandene inntil fullt oppgjør er mottatt. For alle gjenstander som ikke kan registreres i et realregister, har utleier håndpanterett i gjenstander i henhold til pantelovens §3-2.

- Ved kontraktsbrudd og/eller utkastelse, omfatter håndpantet alt innhold i lagerrommet som sikkerhet for erstatning for de tap som utleier lider som følge av leietakers mislighold, innbefattet, men ikke avgrenset til, tapt husleie, purregebyr, rydding, søksmål og kostnader ved utkastelse og inndrivelse i h.h.t. kontrakten. Panteretten kan tiltredes ved at gjenstandene kan selges av utleier dersom fullt oppgjør ikke er mottatt senest 14 dager etter skriftlig påkrav.

#### **Øvrige betingelser:**

- Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, og kan av utleier nektes uten begrunnelse. Den som inngår leieavtale med utleier, skal også være eier av det som oppbevares, eller fullt ut være ansvarlig for objektene.
- Utleier tar forbehold for Force Majeure. Som Force Majeure regnes enhver hindring som utleier ikke med rimelighet kan overvinne, eller at oppfyllelse av leieavtalen vil medføre så stor ulempe eller kostnad for utleier, at det står i vesentlig misforhold til leietagers interesse i oppfyllelse av avtalen.
- Utleier kan ikke gjøres ansvarlig for direkte eller indirekte produksjonstap eller for skade på personer, gods eller for skader som leiegjenstanden eller bruken av den har voldt på person, eller annet konsekvenstap, eller skade av noen art, uansett årsak.
- Leietager må selv forsikre gjenstandene som oppbevares. Leietaker er selv ansvarlig for å bruke lås av type eget forsikringsselskap aksepterer.
- Hvis lageret ødelegges ved brann eller annen ulykke, bortfaller leieavtalen og utleier er ikke pliktig til å tilby leietager nytt lager, hverken før eller etter ombygging.

#### **Oppsigelse fra utleier:**

- Utleier kan si opp avtalen med 1 måneds oppsigelsestid. Oppsigelsen skal gis skriftlig. Eventuelt forskuddsbetalt beløp vil bli tilbakebetalt. Såfremt leietager vesentlig misligholder sine forpliktelser i henhold til nærværende leieavtale, er utleier berettiget til å heve avtalen med umiddelbar virkning.

#### **Endring av vilkår og betingelser:**

- Utleier forbeholder seg retten til å endre de til enhver tid gjeldende vilkår og betingelser med 1-en- måneds skriftlig varsel.

Last ned / skriv ut

LEIEBETINGELSER