

Fredrikstad Minilager Nordli – standard avtalevilkår

1 Overordnet

Herværende bestemmelser («vilkårene») gjelder for avtale om lagertjenester inngått med Fredrikstad Minilager Nordli v/Ole Kristian Nordli (org.nr. 970 932 313), heretter kalt «utleier». Med «leietaker» forstås i disse vilkårene den som har inngått avtale med utleier om leie av lagerplass. Leietaker anses å ha vedtatt vilkårene ved registrering som Leietaker.

2 Det leide areal -lagerfunksjon

Utleier leier ut egne avlukker som utelukkende tjener som lagerlokaler for leietakerne. Lokalenes bruk skal kun benyttes til lagring av gjenstander, og kan ikke benyttes som oppholdsrom. Utleier leier ut tempererte lager. Med mindre annet er spesielt avtalt, er utleier ikke ansvarlig for temperatur- og fuktsvingninger. Eventuelle særskilte egenskaper for det enkelte lagerrom avtales særskilt for det enkelte leieforhold. Leietaker er selv ansvarlig for å påse at lagerrommet er egnet til den for leietaker aktuelle lagring.

3 Leieavtalens løpetid og oppsigelsestid

Hver termin er en måned, og løper fra og med den dag leieavtale inngås («leiertermin»). Avtalen løper til og med utløpet av påfølgende leiertermin etter at oppsigelse er avgitt av utleier eller leietaker. Ved opphør av leieforholdet må leietaker besørge rydding og vasking av lagerrommet, og fjerne alle sine eiendeler. Leid areal anses ikke som fraflyttet før rydding og vasking er utført. Om rommet ikke ansees tilstrekkelig utflyttet, kan Utleier kreve leietaker for det arbeid som medgår til å tømme arealet og sette det i stand. Leietaker svarer avtalt leiebeløp pr. påbegynte måned inntil leid areal anses fraflyttet. Nøkler og brikker til bod og hoveddør leveres inn når lageret er tømt. Blir ikke nøkler levert inn, vil låskasse byttes for leietakers regning.

4 Betaling og sikkerhet

Leietaker skal ved avtaleinngåelsen oppgi identifikasjon, fast adresse, telefonnummer, kontaktperson som har prokura/signaturrett. Ved avtaleinngåelse betales et etableringsgebyr, for tiden NOK 250, som dekker oppstart og etablering av nøkkeltilgang mv., samt førstemånedts leie. Betaling for videre leierterminer gjøres forskuddsvis på første dag i hver Leiertermin («forfallsdato»).

Leietaker forplikter seg til å betale avtalt leiesum innen forfallsdato hver leiertermin inntil leieforholdet er sagt opp. Leien inkluderer felleskostnader som strøm mv. Leien er en fast pris for angitt lagerrom, og er ikke direkte knyttet opp mot en kvadratmeter- eller kubikkpris. Lagerleien kan av utleier reguleres med 1 – en – måneds skriftlig varsel. Om leietaker unnlater å betale innen forfallsdato, vil leietakers adgang til lageret stenges av uten varsel inntil det skyldige beløp er betalt.

5 Forsikring mv

Leietaker er selv ansvarlig for å forsikre egne eiendeler. Utleier er ikke erstatningsansvarlig dersom eiendelene blir skadet som følge av brann, naturskade eller andre forhold, og som ikke er forårsaket av grovt uaktsomhet hos utleier. Om det er fare for skader eller lekkasjer, har utleier rett til å ta seg inn på lagerrommet for utbedringer uten godkjenning. Det samme gjelder dersom utleier har grunn til å tro at det er lagret gjenstander i lokalet som strider mot disse vilkårene.

6 Bruken av lageret

Leietaker er selv ansvarlig for forsvarlig lagring av egne eiendeler, og det tilligger leietaker en streng aktsomhetsplikt i forhold til å påse at egne lagrede gjenstanders egenskaper ikke kan, eller er egnet til å påføre skade på bygget, dets innbo eller øvrige leietakers lagrede gjenstander. Det er ikke tillatt å oppbevare gods som på grunn av sin beskaffenhet kan skade eiendom eller person i utleiers lokaler. Ingen har rett til å lagre gjenstander eller stoffer eller kombinasjoner av stoffer som sammen eller hver for seg er brannfarlige eller på annen måte utgjør en fare for bygget, mennesker i bygget og/eller øvrige gjenstander og innbo som befinner seg i bygget (eksempelvis drivstoff, sprengstoff, matvarer etc.). All oppbevaring av levende dyr eller levende organismer er forbudt. Kjøle- og frysenskap og andre gjenstander som inneholder væsker som kan forårsake skader, må ikke lagres før disse er tappet for væske og tørket og vasket. Leietaker er ansvarlig for enhver skade som lagrede gjenstander måtte forårsake på lokalet og/eller inventar og gjenstander som er lagret av andre kunder i samme bygg. Dersom leietaker påfører skade på dører, heis, vegger, gulv eller bygget for øvrig, skal leietaker gi melding om dette til utleier uten unødig opphold. Utleier forbeholder seg retten til å reparere slike skader for leietakers regning. Leietaker er selv ansvarlig for å fjerne eget avfall fra eiendom lageret befinner seg på. Leietaker må ikke slippe uvedkommende inn i lagerbygget, og er selv ansvarlig for alle som kommer inn ved bruk av leietakers adgangskode. Ingen dører skal holdes åpne uten tilsyn.

7 Adgang

Leietaker har adgang til lageret i den angitte åpningstiden fra kl. 06:00 til 23:30. Utleier kan endre åpningstider uten forvarsel. Leietaker må selv sørge for å låse sitt lagerrom. Om leietaker trenger utleiers hjelp til å åpne lageret ved tapt nøkkel eller kode, må leietaker fremvise legitimasjon, fylle ut et skjema for åpning av lås og vil bli belastet et gebyr på kr 250,-. Tilsvarende gjelder også dersom utleier må ta seg inn i leietakers bod for å hindre skade på innhold i andre boder. Er det feil på dører, heis eller automatikk som hindrer tilgang til lager, har utleier intet erstatningsansvar. Utleier plikter i slike tilfeller å bestille utbedring av feil innen rimelig tid, normalt i løpet av påfølgende virkedag etter at varsel om feilen er mottatt. Utleier tar ikke ansvar for varer, personlig eiendom eller annet som lagres. Dette betyr også at utleier ikke er ansvarlig for direkte eller indirekte tap som følge av skader på gjenstander tilhørende leietaker, tredjepart eller kunder av denne og har heller ikke ansvar for tap som måtte oppstå på Leietakers eiendeler ved vannlekkasje, brann, tyveri, fukt, støv, skadedyr m.m.

8 Fremleie

Framleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Fremleie kan nektes uten begrunnelse.

9 Panterett

Dersom leie ikke er betalt innen 14 dager etter forfall, har Utleier rett til å fjerne innholdet i lageret og leie lageret ut til annen Leietaker. For et slikt tilfelle har Utleier rett til å plassere lagret innhold på annet egnet 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 alle tilbakeholdte gjenstander i henhold til panteloven § 3-2. Ved kontraktsbrudd og/eller utkastelse, omfatter håndpantet alt innhold i lagerrommet som sikkerhet for erstatning for alle de tap som Utleier lider som følge av Leietakers mislighold, inkludert men ikke avgrenset til tapt husleie, purregebyr, rydding, søksmål og kostnader ved utkastelse iht. kontrakten. Panteretten kan tiltredes ved at gjenstandene kan selges av Utleier dersom fullt oppgjør ikke er mottatt senest innen 14 dager etter skriftlig påkrav.

10 Leiers mislighold og tvangsfravikelse.

Dersom leietaker vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan utleier heve leieavtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er avsendt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist. Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og leier ikke flytter innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. b. Hvis leieforholdet opphører på grunn av leiers mislighold, plikter leier å erstatte det tap av leie utleier blir påført. Likeledes må leietaker erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring. Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av at leietaker ikke oppfyller sine plikter etter avtalen. Utleiers misligholds sanksjoner gjelder likevel ikke så langt leietaker godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes 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 følgene av. Leietaker kan ikke kreve erstatning for indirekte tap. Utleier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom tapet skyldes leietakers uaktsomhet.

Utleier forbeholder seg retten til å endre de til enhver tid gjeldende Vilkår med 1 – en – månedens skriftlig varsel.

Vilkårene er sist oppdatert pr. 13.09.2020.