|  |  |
| --- | --- |
| **AVTALE OM LEIE AV LAGERROM**  Mellom:   1. Sem Lagerhotell.no AS,   Org.nr. 913 569 237,  Døvleveien 23, 3170 Sem  **("Fremutleier")**  og   1. Navn: [navn]   **("Fremleier")**  Org.nr.:  [org\_fnr]  Postadresse:  [postaddr]   1. Bakgrunn   Sem Lagerhotell.no AS leier lokaler av Briobygget AS (org.nr 951 538 922) i Døvleveien 23, 3170 Sem. Lokalene er tilpasset virksomhet med utleie og drift av lagerhotell. Sem Lagerhotell.no AS fremleier på denne bakgrunn lagerrom i lokalene som eies av Briobygget AS. Nærværende avtale om fremleie av lagerrom omtales i det følgende som "Fremleieavtalen".   1. Leieobjektet   Mot betaling av leie får Fremleier en personlig bruksrett til følgende lagerrom i Døvleveien 23, 3170 Sem:  Lagerrom: [rom]  Areal: [areal]  Arealet er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Fremleier er innforstått med at mindre arealavvik kan forekomme, og at dette ikke gir Fremleier rett til å kreve noen form for kompensasjon.    Fremleier har rett til adgang gjennom fellesområder i lagerhotellet for frakt til og fra lagerrommet.  Fremleier har tilgang til lageret hver dag hele året mellom kl 06:00 og kl 23:00.   1. Leietid   Leieforholdet er tidsubestemt og løper fra [startdato]. Minimum leieperiode er tre måneder.  Fremleier overtar lagerrommet i den stand det er ved overtakelsen.  Hver av partene kan si opp avtalen med én måneds skriftlig varsel, regnet fra 1. dag i den påfølgende kalendermåned.  Senest siste dag i leieforholdet skal lagerrommet rengjøres av Fremleier og overleveres tømt for Fremleiers gjenstander. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller Fremutleier etter leieforholdets opphør. Etterlater Fremleier søppel og andre gjenstander Fremutleier ikke ønsker å overta, er Fremleier innforstått med at Fremutleier kan kaste eller fjerne disse for Fremleiers regning. Foruten normal slit og elde, plikter Fremleier å levere lagerrommet tilbake i samme stand som ved overtakelsen.   1. Betaling av leie   Ved inngåelse av Fremleieavtalen utgjør leien kr [pris] eks. mva., med tillegg av mva. på kr [taxes], totalt kr [total\_price] inkl. mva. pr. måned. Leien faktureres inkl. mva. da Fremutleier er frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet for utleie av lagerrom.  Fremleier aksepterer ved signatur på Fremleieavtalen og vedlagte blankett (Bilag 2) at leie skal betales ved bruk av Avtalegiro. Ved oppstart av leieforholdet skal Fremleier betale et beløp tilsvarende tre måneders leie i forskudd til Fremutleier. Denne betalingen er å anse som leie i minimumsperioden på tre måneder. Deretter skal Fremleier betale leien forskuddsvis med månedlige terminer som forfaller til betaling den [dag\_i\_maned]. dagen i hver kalendermåned.  Fremleieren er innforstått med at Fremutleier vil kreve et administrasjonsgebyr på kr [admingebyr] for utarbeidelse og oversendelse av papirfakturaer dersom Fremleieren avslutter ordningen med betaling av leie ved bruk av Avtalegiro.  Fremleieren er videre innforstått med at Fremleiers adgangskode blir deaktivert dersom leien ikke betales til avtalt forfall. Dersom leien heller ikke betales etter at Fremutleier har sendt skriftlig betalingspåminnelse til Fremleier med 14 dagers varsel for betaling, kan Fremutleier si opp Fremleieavtalen med umiddelbar virkning. Fremleieren aksepterer i slike tilfeller at Fremutleieren får håndpant etter panteloven § 3-2 i løsøre som måtte befinne seg i lagerboden. Håndpantet skal tjene som sikkerhet for ubetalt leie og andre krav som måtte oppstå som følge av Fremleiers mislighold.  Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Fremutleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Fremutleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven [§ 4-18](http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?sDest=gL19920626z2D86z2EzA74z2D18) og [§ 13-2](http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?sDest=gL19920626z2D86z2EzA713z2D2), tredje ledd pkt. a.  Hvis leiekontrakten er utløpt og leier ikke flytter innen 14 dager etter at Fremutleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Fremutleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven [§ 4-18](http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?sDest=gL19920626z2D86z2EzA74z2D18) og [§ 13-2](http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?sDest=gL19920626z2D86z2EzA713z2D2), tredje ledd pkt. b.   1. Regulering av leien   Fremutleier kan kreve leien justert til markedsleie med virkning fra 1. januar hvert år, dog tidligst seks måneder fra leiestart. Blir ikke partene enige om markedsleien, fastsettes den med endelig og bindende virkning av tre sakkyndige som partene oppnevner i fellesskap.  Husleielovens bestemmelser om leieregulering skal ikke gjelde i dette leieforholdet.   1. Bruk av leieobjektet   Leieobjektet kan bare benyttes til lagerformål. Fremleier plikter å bruke lagerrommet med tilbørlig aktsomhet, holde lagerrommet i alminnelig god stand og for øvrig følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for leieobjektet. Bruken av leieobjektet må ikke stride mot lov eller vedtak av offentlig myndighet og må ikke foregå slik at den nedsetter eiendommens omdømme eller ved rystelse, støy, lukt o.l. sjenerer gårdeier, Fremutleier eller andre Fremleietakere.  Fremleier får utdelt et nøkkelkort med en kode som gir tilgang til lokalet. Koden er personlig og skal ikke meddeles til andre. Videre får Fremleier utlevert en hengelås med kode som skal benyttes til sikring av lagerrommet. Tapt eller ikke-returnert nøkkelkort/hengelås må erstattes av Fremleier. Fremutleier utstyrer lokalet med traller som Fremleier kan disponere i lokalet i forbindelse med frakt av gjenstander til og fra lagerrommet.  Fremleie av lagerrommet er ikke tillatt med mindre Fremutleier gir et uttrykkelig, skriftlig forhåndssamtykke til dette.  Fremleier er innforstått med at lokalet videoovervåkes og aksepterer at opptak kan bli lagret av sikkerhetshensyn.   1. Forsikring   Fremleier er selv ansvarlig for å tegne de forsikringer Fremleier mener er nødvendige i forbindelse med Fremleieavtalen.  Fremutleier bærer intet ansvar for skader, kostnader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, røykutvikling, strømavbrudd, vannskade eller av andre årsaker. Fremleier er i denne forbindelse innforstått med at Fremutleier skal holdes skadesløs.   1. Merverdiavgift   Sem Lagerhotell.no AS er etter hovedleieforholdet med Briobygget AS, og etter oppfordring fra sistnevnte, forpliktet til å gi en skriftlig redegjørelse for bruken av leieforholdet innen 31. desember hvert år, herunder om forhold som vedrører fremleieforhold. Sem Lagerhotell.no AS er videre forpliktet til å gi en skriftlig redegjørelse til Briobygget AS for fremleietakernes bruk av lagerrommene. Fremleietaker forplikter seg til å gi en slik redegjørelse til Fremutleier på skjemaet inntatt som bilag 3 senest innen 30. november hvert år, og ellers innen 7 virkedager etter at leieforholdet opphører (dersom leieforholdet opphører før 30. november). Opplysningene som skal gis i bilag 3 enten innen 30. november hvert år eller innen 7 virkedager etter at leieforholdet opphører, skal inkludere opplysninger om Fremleietakers bruk av lagerrommet for det inneværende år.   1. Husleieloven   Ved motstrid mellom leieavtalen og husleieloven går leieavtalen foran.   1. Bilag    1. Faktura    2. Avtale om Avtalegiro    3. Erklæring om bruken av lagerrommet   Denne leieavtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til Fremutleier og ett til Fremleier.  Sted/dato:[utleier\_sted]/[dagensdato]  For Fremleier:    For Fremutleier:    Sem Lagerhotell.no AS | **AGREEMENT FOR RENTAL OF STORAGE ROOM**  Between:   1. Sem Lagerhotell.no AS,   Norwegian entity no. 913 569 237,  Døvleveien 23, 3170 Sem  **("the Landlord")**  and   1. Name: [navn]   **("the Sub-tenant")**  Norwegian entity no.:  [org\_fnr]  Address:  [postaddr]   1. The Background   Sem Lagerhotell.no AS rents premises from Briobygget AS (Norwegian entity number 951 538 922) in Døvleveien 23, 3170 Sem. The premises are adapted to rental and operation of warehousing. On this basis Sem Lagerhotell.no AS sublets storage rooms on the premises owned by Briobygget AS. This agreement is hereinafter referred to as "the Sublease agreement".   1. The leased property   Upon payment of the agreed rent the Sub-tenant has a personal right to use this storage room in Døvleveien 23, 3170 Sem:  Storage room: [rom]  Area: [areal]  The area is rounded off to the nearest whole square foot. The Sub-tenant accepts that minor deviations from the agreed area may occur, and that this does not entitle the Sub-tenant to any claim for compensation.  The Sub-tenant shall have access through the common areas of the warehouse for transportation in and out of the storage room. The Sub-tenant has access to the warehouse every day of the year between 06:00 and 23:00.   1. Term of lease   The lease is indefinite and runs from [startdato]. Minimum term of lease is three months.  The storage room is handed over to the Sub-tenant in the state it is in at the time of the handover.  Either party may terminate the agreement with one month's written notice, counting from the 1st day of the following calendar month.  On the last day of lease term at the latest, the storage room shall before handover be cleaned by the Sub-tenant and emptied for the Sub-tenant's belongings. Belongings that are not removed shall be deemed abandoned and fall to the Landlord after termination of the lease. If the Sub-tenant leaves behind waste and other belongings the Landlord does not want to take possession of, the Sub-tenant acknowledges that the Landlord may throw or remove such waste/belongings on the Sub-tenant's expense. With the exception of normal wear and tear, the Sub-tenant shall return the storage room to the condition it was in at the commencement of the lease.   1. Payment of rent   The rent amount shall be NOK [pris] ex. VAT, plus VAT of NOK [taxes], in all NOK [total\_price] incl. VAT pr. month. The rent is invoiced incl. VAT as the Landlord is voluntarily registered for VAT for the rental of storage.  The Sub-tenant accepts by signature of the Sublease agreement and the attached form (Appendix 2) that the rent shall be paid using Avtalegiro. Upon the commencement of the tenancy, the Sub-tenant is obliged to pay an amount equivalent to three month's rent in advance to the Landlord. This payment is to be considered as payment of rent for the minimum term. Thereafter, the rent shall be paid in advance with monthly payments falling due on the [dag\_i\_maned]th day of each calendar month.  The Sub-tenant accepts that the Landlord will charge an administration fee of NOK [admingebyr] for preparation and submission of paper invoices if the Sub-tenant terminates the scheme of payment of rent by the use of Avtalegiro.  Furthermore, the Sub-tenant accepts that his access code will be disabled if the rent is not paid on the agreed due date. If the rent is still not paid when the Landlord has sent a written reminder to the Sub-tenant with 14 days' notice of payment, the Landlord is entitled to terminate the Sublease agreement with immediate effect. The Sub-tenant accepts under such circumstances that the Landlord obtains pledge in accordance with the Norwegian Mortgage Act s. 3-2 on the movable property that is contained in the storage room. The pledge shall serve as security for unpaid rent and other claims that may arise as a result of the Sub-tenant's default.  If the rent is not paid when due, or within 14 days after the Landlord's notice hereof, the Landlord is entitled to require eviction without litigation, cf. the Norwegian Enforcement Act s. 4-18 and s. 13-2, third subparagraph section A.  If the lease agreement is expired and the Sub-tenant does not move within 14 days after the Landlord's notice of deviation, the Landlord is entitled to require eviction without litigation, cf. the Norwegian Enforcement Act s. 4-18 and s. 13-2, third subparagraph section B.   1. Price adjustment   The Landlord can require adjustment of the price to market price with effect from 1 January each year, however not before six months from the commencement of the lease. If the parties do not agree upon the market price, the amount shall be determined with final and binding effect by three experts appointed by the parties jointly.  The provisions of the Norwegian Tenancy Act on price regulation shall not apply to this sublease.   1. Use of the storage room leased object   The storage room shall only be used for storage purposes. The Sub-tenant is obliged to use the storage rooms with due care, keeping it in general good condition and otherwise comply with the rules applying to the storage rooms at any time. Use of the storage room shall not be contrary to law or any decision of a public authority and must not be such that it reduces the property's reputation or causes shaking, noise, odour, etc. be of nuisance to the property owner, Landlord or other Sub-tenants.  The Sub-tenant is given a key card with a code that provides access to the premises. The code is personal and shall not be communicated to others. Moreover the Sub-tenant is given a padlock with code to be used to secure the storage room. Lost or non-returned key/lock must be compensated by the Sub-tenant. The Landlord equips the premises with trolleys that the Sub-tenant may use on the premises in connection with transportation of objects in and out of the storage room.  Subletting of the storage room is not permitted unless the Landlord provides an express, prior written consent.  The Sub-tenant accepts that the premises are video monitored and accepts that recordings can be stored for security purposes.   1. Insurance   The Sub-tenant is responsible for taking out the insurances the Sub-tenant deems necessary in connection with the Sublease agreement.  The Landlord accepts no responsibility for damages, costs or losses that may arise from burglary, fire, smoke, power outages, water damage or other causes. In this regard the Sub-tenant accepts that the Landlord shall be indemnified.   1. VAT   According to the agreement entered into between Sem Lagerhotell.no AS and Briobygget AS, Sem Lagerhotell.no AS is obliged to give a written account of the use of the lease by 31 December each year, including on matters concerning subleases. Sem Lagerhotell.no AS is further obliged to provide a written statement to Briobygget AS of the Sub-tenant's use of the storage rooms. The Sub-tenant agrees to provide such a statement to the Landlord in the form attached as Appendix 3 within 30 November each year, and otherwise within 7 working days after the lease ends (if the lease is terminated before 30 November). The information to be provided in Appendix 3 either within 30 November each year or within 7 working days after the tenancy ends shall include information concerning the Sub-tenant's use of the storage rooms for the current year.   1. The Norwegian Tenancy Act   The Sublease agreement shall prevail in case of conflict between the provisions of the Sublease agreement and the non-mandatory provisions of the Norwegian Tenancy Act.   1. Appendices    1. Invoice    2. Agreement for Avtalegiro    3. Declaration for use of the storage rooms   This Sublease agreement is signed in two original copies, one for the Landlord and one for the Sub-tenant.  Place/date:[utleier\_sted]/[dagensdato]  For the Sub-tenant:    For the Landlord:    Sem Lagerhotell.no AS |