

Bilag 1

Almindelige bestemmelser for leje af opbevaringsrum ved Room4rent

1. Det lejede

1.1

Ved nærværende aftale får lejer ret til at opbevare gods i et nærmere angivet opbevaringsrum. Lejer har ikke brugsret til nogen del af ejendommen udenfor opbevaringsrummet, udover tilkørselsforhold og aflæsningsplads.

1.2

Leje af opbevaringsrummet og opbevaringen af gods sker på de vilkår, som fremgår af kontrakten/lejeaftalen, samt af nærværende Almindelige bestemmelser for leje af opbevaringsrum.

2. Det lejedes anvendelse

2.1

Det lejede må kun anvendes til opbevaring af tørt gods. Der må således ikke opbevares ildelugtende, letfordærlige varer som eksempelvis madvarer, foder m.v., ligesom det ikke er tilladt at opbevare dyr eller andre former for levende væsener i det lejede.

2.2

Der må ikke drives erhvervsvirksomhed fra det lejede uden særskilt aftale med udlejer.

2.3

Der må ikke opbevares eksplosivt, brand- eller miljøfarligt eller på anden måde farligt eller skadeligt gods i det lejede, herunder bl.a. fyrværkeri, gasflasker, brændstof, batterier, kemikalier m.v. Ved opbevaring af maskiner af enhver art, skal disse således før opbevaring tømmes for olie, benzin og lignende væsker. Godsets vægt må ikke overstige 500 kg/m². Såfremt udlejer vurderer, at det opbevarede gods kan være til skade for person eller ejendom, er lejer forpligtet til omgående at fjerne det opbevarede gods.

2.4

Der må heller ikke opbevares gods, som væsentligt afviger fra, hvad der må anses for normalt i relation til værdi og skrøbelighed, såsom eksempelvis pelsværk, juveler, værdipapirer og kontanter.

2.5

Det lejede opbevaringsrum må ikke anvendes til ulovlige, strafbare eller umoralske aktiviteter eller til skatteunddragelsesformål.

2.6

Lejer skal holde orden i og behandle det lejede forsvarligt. Lejer er ikke berettiget til at foretage ændringer eller installationer i det lejede.

2.7

Rygning er forbudt indendørs, og brug af åben ild er strengt forbudt på hele området. Overtrædelse heraf vil medføre øjeblikkelig bortvisning.

2.8

Støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom, eller på anden måde forulempelse af personale eller personer på området er ikke tilladt. Overtrædelse heraf vil medføre øjeblikkelig bortvisning.

2.9

Lejer har ikke ret til at lade tredjemands gods opbevare i det lejede eller på anden måde lade tredjemand benytte det lejede uden udlejers skriftlige samtykke.

2.10

Lejer må ikke tilslutte strømforbrugende maskiner / instrumenter til stikkontakt i opbevaringsrummet eller i bygningen.

3. Risiko og forsikring

3.1

Opmagasinerede effekter er ikke omfattet af udlejers tegnede forsikring. Lejer opfordres til evt. at varsle eget forsikringselskab om yderligere adresse for egen indboforsikring.

3.2

Opbevaring af effekter sker for lejers egen regning og risiko, idet udlejer ikke er ansvarlig for evt. tab, som lejer måtte få som følge af beskadigelse af opbevarede genstande ved brand, tyveri, skadedyr, vandskade, hærværk mv. Udlejer påtager sig intet ansvar for det opbevarede gods.

3.3

Lejer er erstatningsansvarlig for skader på det lejede, eller for skader på tredjemands effekter, såfremt skaden kan henføres til lejer, eller brugere, som lejer har givet adgang til det lejede.

4. Fremleje og afståelsesret

4.1

Lejer har ingen fremlejeret eller afståelsesret.

5. Lejens størrelse, betaling og regulering

5.1

Lejens størrelse fremgår af lejekontrakten.

5.2

Lejen betales månedsvis forud hver den 1. i måneden. Ved for sen betaling pålægges et rykkergebyr på 100 kr. fremsendt rykkerbrev samt morarenter med 2% af det skyldige beløb pr. påbegyndt måned. Såfremt det skyldige beløb overdrages til inkasso er lejer forpligtet til at betale udlejer alle omkostninger i forbindelse hermed.

5.3

Der fremsendes ikke særskilt opkrævning vedrørende leje.

5.4

Lejen kan forhøjes årligt pr. 1. januar uden særskilt varsel med 3% af den umiddelbart før reguleringen gældende månedlige leje. Udlejer er endvidere berettiget til at ændre lejens størrelse, når udlejer finder det begrundet i markedsforholdene, jf. erhvervs-lejelovens § 13. En sådan ændring af lejens størrelse skal skriftligt meddeles lejer med et varsel på minimum 30 dage. Den ændrede leje er, hvis ikke andet er anført, gældende 30 dage efter at denne skriftligt er meddelt lejer. Lejer kan ikke kræve lejen nedsat. Erhvervslejelovens § 13, stk. 2 finder ikke anvendelse. Efter udlejer har gennemført en lejeregulering efter nærværende punkt, kan en ny regulering tidligst varsles 3 måneder efter, at den forudgående regulering trådte i kraft. Endvidere kan en sådan regulering af lejens størrelse tidligst gennemføres med 30 dages varsel 3 måneder efter aftalens begyndelse.

6. Adgang til og tilsyn med det lejede

6.1

Ved lejemålets påbegyndelse udleveres en nøglebrik. Lejer har ansvaret for betryggende opbevaring af nøglebrikken.

6.2

Lejer erlægges et depositum for nøglebrikken 100 kr., der betales ved udleveringen. Depositummet tilbagebetales ved aflevering af intakt nøglebrik.

6.3 Udlevering af nøglebrik ved lejemålets indgåelse samt aflevering ved udflytning skal ske efter nærmere aftale med udlejer.

6.4

Det lejede aflåses med skudrigle med kode. Lejer kan indstille egen 4-cifrede kode.

6.5

Lejer har adgang til det lejede døgnet rundt hele året. Udlejer kan efter forudgående varsel angive ændringer i åbningstiden/adgang for lejere på hjemmesiden og via opslag.

6.6

Ved lejeforholdets afslutning afleveres nøglebrikken. Ved bortkomst af nøglebrikken, skal udlejer orienteres omgående, hvorved nøglebrikken spærres. Omkostningerne til nyanskaffelse udgør 200 kr. og påhviler lejer.

6.7

Hvis den indstillede kode på døren bortkommer, er låsen defekt og skal skiftes. Det er kun udlejer der må demontere og udskifte låsen, og lejereren opkræves 500,- for lås og arbejdet.

6.8

Nyanskaffelse af nøglebrik sker gennem udlejer. Der pålægges et gebyr ved nyanskaffelse af nøglebrik på 200 kr. pr. stk.

6.9

Udlejer er berettiget til at skaffe sig adgang til det lejede i lejeperioden, når forholdene kræver det, herunder hvis der opstår fare for skader eller lækage, samt med henblik på udnyttelse af sine rettigheder i henhold til salgsfuldmagt. Udlejer er ligeledes berettiget til at skaffe sig adgang til det lejede efter 14 dages forudgående skriftligt varsel overfor lejer i forbindelse med eftersyn, reparation, vedligeholdelse mm.

6.10

Lejer må benytte de hjælpemidler udlejer stiller til rådighed. Lejer må ikke fjerne hjælpemidlerne fra ejendommen, og de skal stilles tilbage efter endt brug.

7. Lejers misligholdelse

7.1

Udlejer er berettiget til at hæve lejeaftalen i de misligholdelsestilfælde, som er nævnt i erhvervslejelovens § 69.

7.2

Ved forsinkelse af lejers betaling af leje eller andre pengepligtige ydelser i lejeforholdet med mere end 10 dage er udlejer berettiget til at forhindre lejers adgang til det lejede, herunder til at spærre nøglebrikken.

7.3

Ved forsinkelse af lejers betaling af leje eller andre pengepligtige ydelser i lejeforholdet med mere end 14 dage er udlejer berettiget til at hæve lejeaftalen efter forudgående skriftligt varsel.

7.4

Ved ophævelse af lejeaftalen fra udlejers side er lejer forpligtet til at betale leje og andre pengepligtige ydelser i lejeforholdet indtil lejer har fjernet alt opbevaret gods fra udlejers lokaler, ryddet og rengjort det lejede, samt afleveret opbevaringsrummet ulåst. Der henvises i øvrigt til afsnit 10 nedenfor.

8. Tilbageholdsret og salgsfuldmagt

8.1

I tilfælde af lejers misligholdelse af nærværende lejeaftale har udlejer tilbageholdsret i løsøre, der forefindes i det lejede på misligholdelsestidspunktet.

8.2

Tilbageholdsretten udøves til sikkerhed for dækning af ethvert krav, som udlejer måtte have mod lejer, samt rimelige omkostninger, som udlejer afholder i forbindelse med lejers misligholdelse.

8.3

Gods, der opbevares i det lejede på tidspunktet for udlejers spærring af rummet, er overgivet udlejer i håndpant til sikkerhed for ethvert krav udlejer måtte have mod lejer.

8.4

Lejer meddeler ved sin underskrift af nærværende aftale udlejer uigenkaldelig fuldmagt til bedst mulig at bortsælge de i opbevaringsrummet værende effekter på tidspunktet for udlejers spærring af det lejede. Fuldmagten omfatter ret for udlejer til at spærre lejers nøglebrik og skaffe sig adgang til opbevaringsrummet ved at afmontere den eksisterende lås og montere en ny lås på opbevaringsrummet. Provenuet af salget

bruges til dækning af ethvert krav udlejer måtte have mod lejer, uanset hvorledes dette krav måtte være opstået. Lejer afholder samtlige omkostninger ved bortsalget, dog minimum 500 kr. Udlejer vælger i hvilket omfang efterladte og / eller usolgte genstande skal bortskaftes for lejers regning.

8.5

Udlejers rettigheder i henhold til salgsfuldmagten er betinget af, at lejer ikke på trods af skriftligt påkrav herom opfylder sine forpligtelser overfor udlejer - herunder indbetaler skyldig leje - inden udløbet af den påkrævede fastsatte betalingsfrist samt af, at udlejer efter betalingsfristens udløb giver lejer 10 dages forudgående varsel om bortsalg.

9. Stand ved overtagelse

9.1

Det lejede overtages af lejer i rengjort og ryddeliggjort stand uden fejl og mangler. Lejer har pligt til at rette henvendelse til udlejer, såfremt det lejede ikke lever op til disse krav.

10. Fraflytning og aflevering

10.1

Det lejede fraflyttes og afleveres af lejer i ulåst, ryddelig og rengjort stand inden kl. 12.00 på fraflytningdagen.

10.2

Udlejer er berettiget til at tømme og rengøre det lejede for lejers regning. Lejer er forpligtet til at betale de faktisk afholdte udgifter i forbindelse hermed, dog minimum 300 kr.

10.3

Udlejer opbevarer løsøre, der forefindes i det lejede ved lejeperiodens udløb i 10 dage efter fraflytningdagen, hvorefter udlejer er berettiget til at bortsælge det efterladte løsøre for lejers regning.

10.4

Er lejemålet ikke fraflyttet på aftalte flytningdag, påhviler det lejer at betale udlejer for hele den kommende måned. Hvis opbevaringsrummet ikke afleveres ulåst, er lejer også forpligtet til at betale leje for hele den kommende måned.

10.5

Det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Udlejer er berettiget til at istandsætte det lejede for lejers regning. Lejer er forpligtet til at betale leje i istandsættelsesperioden.

11. Øvrige bestemmelser

11.1

Lejer er forpligtet til at betale samtlige omkostninger i tilfælde af fejlagtig / falsk alarm på området, såfremt dette kan henføres til lejer, eller brugere, som lejer har givet adgang til det lejede.

11.2

Hunde og dyr må ikke medbringes i det lejede eller på det øvrige område.

11.3

Lejer er til enhver tid forpligtet til at holde udlejer orienteret om sin adresse og e-mailadresse. Adresseændring og ændring af telefonnummer mv. skal straks meddeles til udlejer. Meddelelser, som udlejer sender til den seneste af lejer oplyste adresse, kan altid fremsendes med bindende virkning for lejer.

11.4

Affald, der efterlades af lejer i det lejede eller på det øvrige område, under eller efter lejeperioden vil blive bortskaffet for lejers regning.

11.5

Det forudsættes, at lejer er ejer af det opbevarede gods, samt at de personer, der er i besiddelse af nøglebrik og nøgle til hængelås har lejers samtykke til at få adgang til det lejede. Lejer eller den person, som har lejers samtykke, skal dog altid kunne fremvise gyldig legitimation, eller på anden måde dokumentere at have adgang til det lejede.

11.6

Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke skal lejeaftalen betragtes som ophørt, og udlejer har ikke pligt til at tilbyde lejer andre lokaler hverken under ombygningen eller efter genopførelse.

11.7

Lejer erklærer ved sin underskrift at have gjort sig nøje bekendt med indholdet af nærværende almindelige bestemmelser for leje af opbevaringsrum og accepterer, at disse vilkår er tilgængelige for lejer såvel på tryk som online på udlejers hjemmeside. Udlejer har ret til ensidigt at ændre disse almindelige bestemmelser for leje af opbevaringsrum, idet lejer dog vil blive informeret om eventuelle ændringer, inden de træder i kraft enten pr. e-mail eller via udlejers hjemmeside. Ændringer til de almindelige bestemmelser træder i kraft 30 dage efter at der er modtaget varsel herom fra udlejer, eller

efter det har været offentliggjort på udlejers hjemmeside. Lejer anses for at acceptere sådanne eventuelle ændringer, hvis han ikke har underrettet udlejer skriftligt inden den nævnte 30-dages periode. Ved ændringsforslag til de almindelige bestemmelser har lejer ret til at opsigte aftalen pr. ikrafttrædelsesdatoen for de ændrede almindelige bestemmelser, idet der dog tages forbehold for et opsigelsesvarsel på minimum 15 dage.

11.8

Lejeforholdet er i øvrigt omfattet af erhvervslejelovens ufravigelige regler. Der henvises i øvrigt til Room4Rent.

Søndersø, den / 2026
Som lejer:

Søndersø, den / 2026
Som udlejer:
