**Standardvilkår for leie av garasje i Ospeli BRL**

**1. Generelt**

Dette settet med vilkår er laget for å regulere forholdet mellom Ospeli borettslag (BRL) og garasjeleietakere. Målet er å sikre likebehandling, ryddige kontraktsforhold og et godt vedlikehold.

**2. Utleier**

Ospeli BRL eier garasjene, og leier disse ut til andelseierne. I resten av dokumentet benevnes Ospeli BRL som ’utleier’. Styret fungerer som utleier, på vegne av Ospeli BRL.

**3. Leietaker**

Den enkelte andelseier som leier garasje hos utleier benevnes som leietaker i resten av dokumentet.

**4. Garasjeansiennitet**

Med ordet garasjeansienitet menes sammen­hengende lengde på nåværende leieforhold for en leietaker, inkludert eventuelt bytte av garasje underveis i leieforholdet.

**5. Skriftlighet**

All korrespondanse mellom leietaker og utleier skal være skriftlig. Bakgrunnen for dette er at tidspunkt og innhold skal kunne dokumenteres og arkiveres. E-post til styrets adresse regnes som skriftlig, og det samme gjelder informasjon gitt i infoskriv fra styret.

**6. Endring av standardvilkår**

Utleier har rett til å endre standardvilkårene etter at kontrakt er inngått, for eksempel etter general­forsamlingsvedtak eller relevante endringer i lover/forskrifter. Slike endringer skal varsles skriftlig til alle garasje­-leietakere minst 2 måneder før endringene trer i kraft, og leietaker har da rett til å si opp sin leiekontrakt for å unngå å bli påvirket av endringene. Oppsigelse er behandlet i eget punkt.

**7. Garasjeinnskudd**

Ved overtakelse av garasje skal det betales inn et garasjeinnskudd, og størrelsen på dette angis i kontrakten. Generalforsamlingen kan vedta en annen regulering av garasjeinnskuddets størrelse. Garasjeinnskudd faktureres fra lagets forretnings­fører, og manglende innbetaling medfører oppsigelse av inngått leieforhold.

**8. Garasjeleie**

Størrelsen på månedlig garasjeleie reguleres av utleier, og eventuelle endringer skal varsles skriftlig. Garasjeleie kreves inn av lagets forretningsfører sammen med felleskostnader for boligen.

**9. Strømkostnader**

Det er strømmåler og uttak for elektrisk strøm i hver garasje. Forbruk og andel av fastavgifter faktureres den enkelte leietaker etter avlesning.
Dersom leietaker har intensjoner om å lade elektrisk kjøretøy i garasje skal det installeres egen kurs og ny strømmåler før dette tillates. Alle kostnader knyttet til installasjon dekkes av leietaker, og forbruk kreves inn årlig med energipris lik gjennomsnitt for lagets abonnement.

**10. Venteliste og tildeling**

Ledige garasjer tildeles etter ansiennitet på en vente­liste. Andelseiere som ønsker garasje melder dette skriftlig til utleier, og blir da lagt inn nederst på ventelisten. Når en garasje blir ledig vil den som står øverst på ventelisten få tilbud om å overta denne. Dersom denne takker nei vil tilbudet gå videre til den neste på listen, deretter til nr. 3, osv.

Dersom man takker nei til å overta en ledig garasje mister man sin plass på ventelisten og settes sist.

Nye andelseiere i Ospeli BRL kan ikke settes opp på venteliste før dato for overtakelse av bolig.

**11. Bytte av garasje**

Når en garasje blir ledig vil andre leietakere få tilbud om å bytte til denne garasjen før det gis tilbud til andelseierne på ventelisten. Grunnen til dette er at garasjene er litt ulike, og at de har ulik plassering i laget. På den måten kan man over tid få tilgang til en garasje som er mer hensiktsmessig og/eller ligger nærmere boligen.

Garasjeleietakerne har ikke anledning til å bytte garasje innbyrdes uten utleiers godkjenning. I slike tilfeller skal alle leietakere gis anledning til å bytte til den aktuelle garasjen, og tildeling skal skje etter samme regler som ved bytte til en ledig garasje.

Oppslag om mulighet for bytte av garasje blir hengt opp på postkassestativene, og dersom ingen melder seg innen en gitt frist (normalt ca. 10 dager) blir garasjen tildelt andelseier øverst på venteliste.

Dersom flere ønsker å bytte til den ledige garasjen vil den bli tildelt den som har lengst garasje ansiennitet. Dersom to eller flere har lik ansiennitet vil tildeling skje til den som har lavest BOB-nummer.

**12. Ansvar for vedlikehold og skader**

Leietaker er ansvarlig for vedlikehold av garasje med port, på lik linje med vedlikehold av boligen. Dette gjelder slikt som renhold, maling av utvendig trevirke, samt smøring av beslag og lås. Maling fås

hos vedlikeholds-leder. Utvendig vedlikehold ut over garasjeport med omramming er utleiers ansvar. Dersom leietaker ikke følger opp sin vedlikeholds­plikt kan leietaker bli holdt ansvarlig for eventuelle følgeskader, og utleier kan iverksette vedlikehold for leietakers regning.

Leietaker er også ansvarlig for eventuelle skader som påføres garasjen i leieperioden.

Utleier er uten ansvar for skader som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjen, uavhengig av årsak.

**13. Særlige ansvar**

Leietaker er ansvarlig for at garasjen benyttes som parkeringsplass for bil som tilhører husstanden.

Leietaker er ansvarlig for at garasjen holdes forsvarlig låst.

**14. Særlige bestemmelser ved salg/overføring av bolig**

Garasjer leies kun ut til lagets andelseiere. Dette innebærer at garasjen må sies opp ved salg/ overføring av bolig. Unntak fra dette i tilfeller der boligen overføres til person som har bodd i boligen sammen med leietaker siste år, for eksempel ved skilsmisse/samlivsbrudd eller dødsfall.

Ved salg/overføring av bolig vil garasjen bli forsøkt tildelt på vanlig måte. Dersom ingen ønsker å overta garasjen kan andelseier velge å la leieforholdet følge boligsalget/-overføringen, slik at den som overtar boligen også overtar leieforholdet på garasjen (i praksis det samme som om den nye andelseieren straks satte seg opp på ventelisten og fikk tildelt garasjen). Den som overtar garasjen får ny leiekontrakt. Garasjeansiennitet kan i utgangspunktet ikke overføres, men det gjøres unntak for tilfeller som nevnt i første ledd.

**15. Fremleie**

Ved fremleie av boligen kan leietaker søke til utleier om å få beholde garasjen i en tidsavgrenset periode, inntil 1 år. Dersom det er venteliste på garasjer kan styret kreve at garasjen fremleies i denne perioden. Garasjen vil da bli tildelt for fremleie på samme måte som ved ordinær tildeling av garasje, og den som overtar garasjen skal da dekke leie- og strøm-­kostnader. Det er ikke tillatt å kreve noen form for tilleggs-leie av fremleietaker ut over ordinær garasjeleie.

Dersom leietaker ikke lenger bruker garasjen til parkering av bil kan det også søkes til styret

om å få beholde garasjen for en tidsavgrenset periode, inntil 1 år. Styret kan kreve fremleie av garasjen på samme måte som ved fremleie av bolig (kfr. foregående avsnitt).

Bortlån av garasje regnes også som fremleie, og skal behandles etter reglene for fremleie.

Fremleietaker beholder sin plass på ventelisten.

Krav til garasjens tilstand ved overlevering er de samme for fremleie som ved oppsigelse.

**16. Mislighold**

En garasjekontrakt regnes som misligholdt dersom standardvilkårene ikke overholdes. Dette gjelder særlig dersom leietakers bil parkeres på utendørs parkerings­plass i stedet for i garasjen, eller dersom garasjen fremleies uten avtale med utleier.

**17. Oppsigelse**

Gjensidig oppsigelsesfrist er 1 måned, gjeldende fra og med den 1. i måneden etter at oppsigelsen er mottatt hos utleier. Regelen kan fravikes dersom gammel og ny leietaker blir enige om noe annet, men det må påregnes noe behandlingstid hos både utleier og lagets forretningsfører med tanke på bytte/tildeling av garasje og justering av giro for felleskostnader/ garasjeleie. Oppsigelse skal være skriftlig.

Utleier kan si opp leieforholdet ved påvist mislighold, men i slike tilfeller skal det alltid sendes en skriftlig advarsel først, med en rimelig frist til å utbedre forholdet.

Ved opphør av leieforholdet skal garasjen tilbake­leveres i rengjort, ryddet og vedlikeholdt stand. Eventuelle konstruksjoner/installasjoner ut over det originale skal fjernes, med mindre noe annet spesifikt avtales mellom gammel og ny leietaker. Skader og/eller mangler ved vedlikehold, orden eller renhold kan medføre reduksjon i refundert garasjeinnskudd.

*Februar 2016.*

*Styret i Ospeli Borettslag.*