

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 og ryddige kontraktsforhold.

Jfr vedtektene § 12-2 skal garasje brukes til å parkere bil.

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 garasjeansiennitet 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. Garasjefond til vedlikehold av garasjene

Ved overtakelse av garasje skal det betales inn et engangsbeløp til et vedlikeholdsfond for garasjene. Innskuddet på kr 5000 blir ikke tilbakebetalt. Generalforsamlingen kan vedta justering av engangsbeløpets størrelse. Innbetalingen blir fakturert 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

I garasjeleien er strøm til elektrisk portåpner og lys inkludert. Det er ikke anledning til å bruke strømuttaket til for eksempel lading av el-

fremkomstmidler eller motorvarmer o.l. Brudd på dette punktet er oppsigelsesgrunn.

10. Lading av el.bil

Dersom man ønsker å etablere et ladepunkt for lading av el-bil i garasjen, meldes dette til utleier. Utleier vil da opprette kontakt med leverandør av ladeboks og strøm. Leietaker kan ikke selv besørge installasjon av ladeboks. Ved endt leieforhold er det leiers ansvar å demontere ladeboksen og tilhørende installasjoner.

Jfr vedtektene § 12-2 skal all lading av el-bil i borettslaget gjøres gjennom ladeanlegget.

11. Venteliste og tildeling

Fast garasje plass

Ledige garasjer tildeles etter ansiennitet.

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.

Garasje plass til bil nr 2

Dersom det ikke er noen på venteliste for fast garasje og det er garasjer som er ledig, kan disse leies ut som garasje for bil nr 2.

Hvis noen melder ønske om fast garasje plass til bil nummer 1, samtidig som en eller flere garasjer er utleid til bil nummer 2, vil beboeren med ønske om fast plass til bil nummer 1 ha forrang foran beboere med plass til bil nummer 2. Den som ønsker fast garasje plass vil da kunne velge mellom de garasjene som er leid ut til bil nummer 2.

12. 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 andelshaver som har lengst garasje-ansiennitet. Dersom to eller flere har lik ansiennitet vil tildeling skje til den som har lengst bo-ansiennitet i Ospeli BRL – og deretter lavest BOB-nummer.

13. Ansvar for vedlikehold og skader

Utleier vil ta hånd om vedlikehold av garasje, inklusiv lås og beslag/glideskinner. Leietaker plikter imidlertid å melde fra om vedlikeholdsbehov som oppstår utenfor vedlikeholdssykluser.

Leietaker er ansvarlig for eventuelle skader som påføres garasjen av leietaker, eventuelt andre som disponerer garasjen.

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

14. Garasjeport

Montering av garasjeportåpner skal kun gjøres etter skriftlig avtale med styret. Skadet på garasjeport som følge av monteringsarbeid vil kunne medføre erstatningsplikt. Styret skal oppbevare et sett nøkler til port og sikkerhetslås. Eksisterende sikkerhetslås skal benyttes.

15. Særlig ansvar

Det er ikke tillatt å parkere på gjesteplass eller andre steder i laget samtidig som garasjen står ubenyttet. Unntak fra dette, skal være avtalt skriftlig med styret. Garasjen skal til enhver tid være lukket og låst.

16. 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 gjøres i tilfeller der boligen overføres til person som har bodd i boligen sammen med leietaker siste år, for eksempel ved skilsmisse/samlivsbrudd eller dødsfall.

Leieforholdet av garasjen opphører ved salg av bolig.

17. 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 leiekostnaden. 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.

18. 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.

19. 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.

Oppsigelsestid for garasje utleid til bil 2 er 3 måneder, gjeldende fra den 1. i måneden etter oppsigelsen er mottatt.

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 at leier blir fakturert for nødvendig oppgradering/reparasjon.

Revidert etter etablering av ladeanlegg for el-biler.

Styret i Ospeli Borettslag.