

14/6 - 2018

AVTALE MELLOM BERGER BOLIGSAMEIE (BBS) OG ÅSJORDET HUSEIERFORENING (ÅH)

(I fellesskap «Partene») er det i dag inngått følgende avtale (Avtalen) om samarbeidsform knyttet til utøvelse av rettigheter og forpliktelser som er omtalt i tinglyst skjøte datert 30. oktober 1974.

1) FORHOLDET TIL BBS OG ÅH SINE RESPEKTIVE VEDTEKTER

Vedtekter for BBS ble vedtatt på konstituerende sameiermøte den 26.05.1988 og er senest oppdatert 24. april 2018.

I henhold til disse vedtektene er alle bestemmelser som er inntatt i skjøte av 1. mars

1989 og 30. oktober 1974, oppdelingsbegjæringen samt husordensreglene som gjelder fellesareal, er bindene for sameiet BBS og huseierforeningen ÅH, når det gjelder utøvelsen av rettigheter og forpliktelser på fellesareal jf. tinglyst skjøte datert 30. oktober 1974.

2) RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

BBS står som eier av gnr. 93, bnr.625, i Bærum kommune, jf. vedlagte kartskisse til denne Avtale. ÅH har bruksrett til fellesareal og garasjeanlegg i samsvar med den beskrivelse som er gitt i tinglyst skjøte datert 30. oktober 1974.

BBS har på sin side vedlikeholdsplikt for fellesarealene sommer og vinter.

Disposisjoner over fellesarealene og anleggene skal gjennomføres ved at BBS og ÅH hver velger representanter fra den etablerte huseierforening og boligsameiets styrer. Representantene inngår i foreningenes felles utvalg kalt samarbeidsutvalget(SU). Uenigheter knyttet til etablering, endring eller oppgradering skal avgjøres gjennom en demokratisk avstemming utført av de berørte parter. (les beboere) dette drøftes i SU-utvalget.

Forslag sendes til styrene fra SU-utvalget, for godkjenning. Dog må ingen forslag redusere bruksretten eller eiendomsretten til partene.

3) SAMARBEIDSUTVALGET

BBS og ÅH skal være representert i Samarbeidsutvalget med to representanter hver. I tillegg har en representant fra Bærum kommune møterett.

Lederne i BBS og ÅH har ikke anledning til å stille som SU-representant.

Samarbeidsutvalget møtes etter fastsatt møteplan, minimum tre ganger per år, eller ved nødvendige behov. Etter hvert møte skrives et møtereferat som sendes respektive styrer.

Samarbeidsutvalget har ikke bestemmende myndighet men informerer samt gir tilråding til de respektive styrer i enkeltsaker.

Styrelederne i BBS og ÅH skal motta kopi av sakslisten til møter som blir avholdt. Styrene i BBS og ÅH utpeker sine representanter i Samarbeidsutvalget en gang i året og informerer hverandre om dette.

I saker som krever demokratiske avgjørelser så skal SU utarbeide et forslag for hvem som skal inngå som berørte parter, og fremlegge dette for de respektive styrene.

Samarbeidsutvalget fører kontroll med regnskapet for vedlikeholdet. Ref punkt 4. Endelig faktura for vedlikeholdsåret kan ikke sendes før SU-regnskapet er godkjent av SU.

4) FORDELING AV VEDLIKEHOLDSUTGIFTER

I henhold til skjøte datert 30. oktober 1974 plikter ÅH å betale en forholdsmessig andel av utgiftene i forbindelse med nevnte fellesarealer og garasjehold.

Utgiftene fordeles med 192/280 på BBS og 88/280 på ÅH. Fastsettelse av de ordinære (løpende) vedlikeholdsutgiftene i forbindelse med fellesarealene og garasjeanleggene, skal så langt det er mulig, avtales som faste beløp splittet på:

a. Vintervedlikehold

- Snøbrøyting og sandstrøing etter behov.

b. Sommervedlikehold

- Gressklipping etter behov, gjødsling av grøntanlegg.

- Feiing av veien 2 ganger i året, vår og høst. Slamsuging av avløpskummer minst en gang i året samt etter behov.

- Vårdugnad.

De ekstraordinære og særlige utgiftene skal også budsjetteres, samt er knyttet til:

a. Utearealene

- Ulike tiltak som opparbeiding/kvalitetsheving av grøntarealene, beplanting osv.

- Dette gjelder også vedlikehold av veiene med grunnarbeider, steinsetting og asfaltering.

- Felles trivselstiltak som omfatter ekstra dugnader, parkeringsplasser, sandkasser og lekeområder.

b. Garasjeanleggene

- Dette gjelder vanlig drift og vedlikehold av garasjene med lysarmatur, lyskilder og strøm. Feiing ved behov.

- Dette gjelder maling av vegger (innvendig) og asfaltering.

- Dette gjelder drift og vedlikehold av garasjeportene.

- Annet forefallende og nødvendig vedlikehold ved behov.

WC

CS

2/4

5) FINANSIERING AV VEDLIKEHOLDET

Finansiering av vedlikeholdet gjennomføres på følgende måte:

- a) Inntekter fra utleie av garasjeplasser, det såkalte garasjefondet.
- b) Ved årlig innbetaling av omforent beløp, fordelt med 192/280 på BBS og 88/280 på ÅH.

Vedlikeholdsutgifter som omfattes av denne Avtalen skal betales av ÅH à konto til BBS, med like store beløp den 15. februar, 15. august, samt 15. desember. Ved for sen betaling påløper morarente med 1.0 % pr måned. Omforent beløp nevnt over i punkt 5 b) skal tilsvare foregående års faktiske utgifter, med tillegg av justering for økning i konsumprisindeksen foregående år, jf. under i punkt 6.

6) ÅRLIG JUSTERING AV BELØP

Ekstraordinære utgifter og investeringer som ikke kan dekkes innenfor de rammene som er skissert må varsles særskilt av den respektive forening.

Samarbeidsutvalget gir tilråding til de respektive styrer om hvordan dette kan løses.

Faste beløp skal justeres og vedtas av BBS for hvert år, i praksis kan dette først skje etter at foregående års regnskap er gjennomgått og revidert det påfølgende år.

Nødvendig vedlikehold av garasjeportene og annet uforutsett (skader, hærverk), som må tas umiddelbart, trenger ikke tas opp til behandling og kan effektueres av BBS.

Ekstraordinære utgifter som kan oppstå og som ikke er innekket i budsjett, må betales av Partene ved forfall.

7) VARIGHET OG ENDRINGER

Avtalen løper på ubestemt tid, men kan bringes til endring/revisjon av Partene med tre – 3 – måneders skriftlig oppsigelse.

Forslag til endring/revisjon skal sendes til den respektive styreformann i enten BBS eller ÅH, med kopi til de øvrige styremedlemmer. Partene forplikter seg til å inngå en ny avtale ved endring/revisjon av den gjeldende avtale.

Partene er kjent med at de rettigheter og forpliktelser som kan utledes av tinglyst skjøte datert 30. oktober 1974 ikke kan bringes til opphør uten samtykke av Bærum kommune og Den Norske Stats Husbank (Husbanken). Partene er derfor uavhengig av denne avtale nødt til å samarbeide om de nevnte rettigheter og forpliktelser gjennom den respektive Huseierforening og Boligsameie.

Partene er derfor innstilt på å søke å løse mulige fremtidige tvistepunkter i minnelighet.

Eventuelle endringer til Avtalen skal være skriftlige, samt vedlegges Avtalen som bilag.

Rykkinn, 14/6 2018

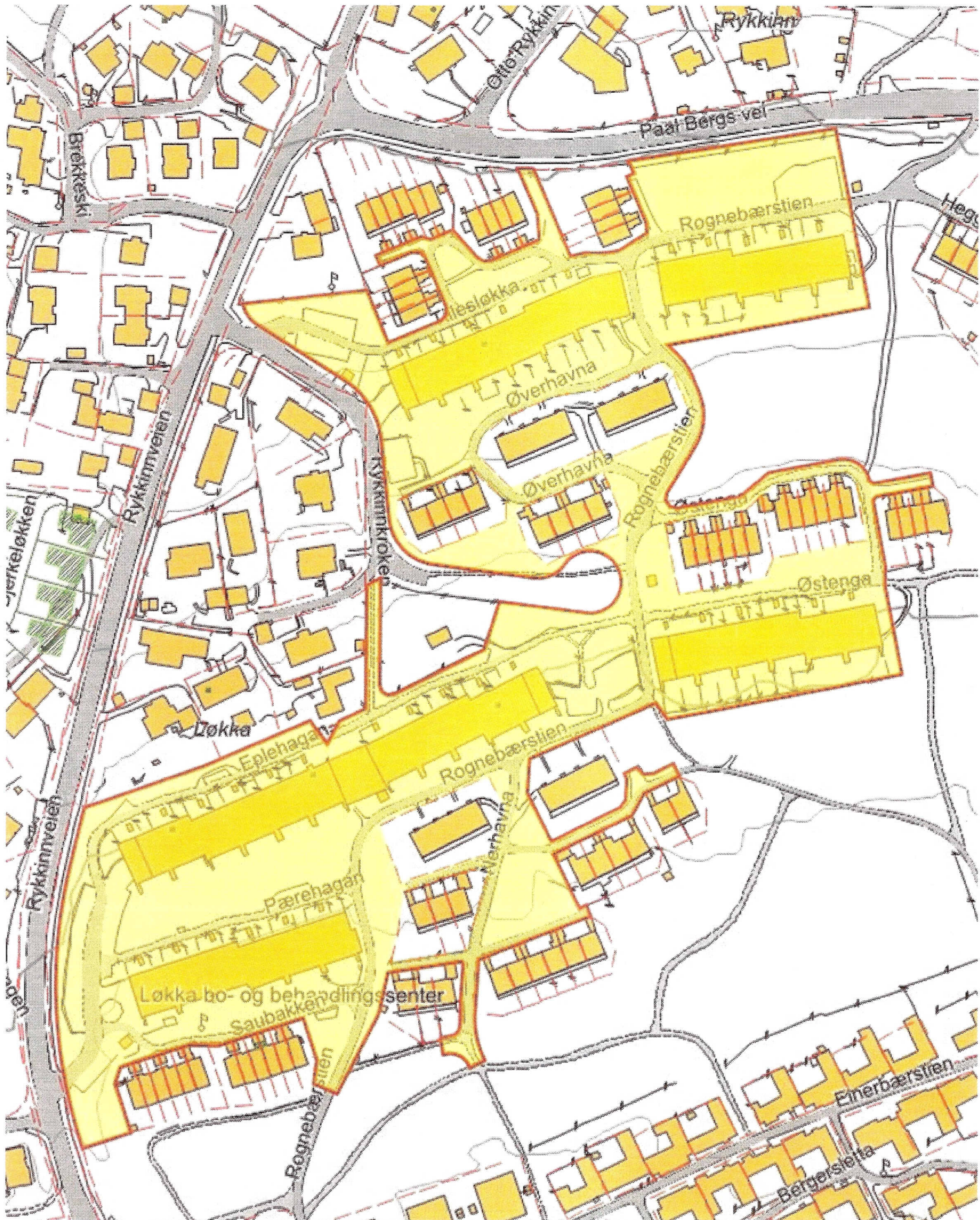
For Berger Boligsameie

Styreleder Eivind Gärtner

For Åsjordet Huseierforening

Styreleder Carlos Toledo

3/4



←

8 4/4