

SAMEIE- OG BRUKSRETTAVTALE

BJERKEHAGEN BOLIGFELT, GARDER, VESTBY KOMMUNE

1. Innledning

Boligfeltet Bjerkehagen i Garder i Vestby kommune består av 18 boligtomter for ene- og tomannsboliger.

Det foreligger godkjent detaljreguleringsplan for feltet og i tråd med denne vil det bli omsøkt opparbeidelse av vei- vann og avløpsanlegg for feltet. Det vil også bli fremført strømforsyning til hver enkelt tomt.

I forbindelse med utbyggingen etableres det et realsameie hvor eierne av hver enkelt bolig samt eier av gnr 87 bnr 3 i Vestby kommune eier 1 andel hver.

Denne sameie- og bruksrettsavtale regulerer eierskap til tomt for trafo, vannforsyningsanlegg, avløpsrenseanlegg, vann- og avløpsledninger, lekeplass, sameiernes eierskap til ledningsnett og infrastruktur samt bruksrettigheter til veg for adkomst, internvei i boligfeltet, rett til å legge ledningsnett i vegtraseer, saksbehandlingsregler for forvaltning av sameiet, herunder regler om sameiets organer.

Eierne av boligene på Bjerkehagen samt eier av gnr 87 bnr 3 plikter å være medlemmer av sameiet. Eiere av tilstøtende eksisterende bolig- og fritidseiendommer gis mulighet til å erverve andel i sameiet og herunder pliktig medlemskap i sameiet.

Organisering av utbyggingen

Hovedelementer for utbyggingen er

- Feltet har rettighet til adkomst fra FV 602 over eiendom gnr 86 bnr 3.
- Adkomstvei fra kryss ved trafo/minirensanlegg samt internveiene på boligfeltet ligger under eiendom 87 bnr 3. Veiene skal i hovedsak benyttes av boligeiere på feltet, mens eier av gnr 87 bnr 3 skal kunne bruke vegen for sitt behov.
- Tomt på nordsiden av kryss der adkomstvei til Bjerkehagen går av fra felles adkomstvei skal benyttes til trafo, vannforsyningsanlegg og minirensanlegg. Disse tomter skal når utbyggingen er ferdig overskjøtes til realsameiet.
- Feltet har tinglyst rettighet til føring av avløpsledning over eiendom gnr 83 bnr 3.
- Vannforsyning baseres på borehull, med rensing og buffertank. Borehull plasseres på tomt for vannforsyningsanlegg og sikres forskriftsmessig.
- Lekeplass beliggende inne på feltet blir overskjøtet til realsameiet ved ferdig utbygging.
- Ledningsnett for el-forsyning skal ligge i veggrunnen for adkomstvei og internveier. Det legges ut stikkledning til hver enkelt tomt.
- Ledningsnett for vann og avløp skal ligge i veggrunn for internveier. Det legges ut stikkledning for vann- og avløp til hver enkelt tomt.

- Sameiet Bjerkehagen opprettes for å eie og drive samt forvalte sameierens behov og interesser knyttet til de felles eide installasjoner, anlegg, areal, bruksrettigheter, behov og interesser partene har som eiere, beboere og brukere av boligfelt med vegger og anlegg.

2. Nærmere om rettigheter og eierforhold.

Sameierne skal ha rett til veiadkomst over felles adkomstveg fra FV 602 og felles internveier. Vedlikehold og drift av feltets egne veier forestås og bekostes av sameiet.

Bjerkehagen tomteselskap AS skal anlegge og bekoste ledningsnett for el., vann og avløp. Kjøperne av boligene betaler sin forholdsmessige andel av dette gjennom kjøpsprisen for den enkelte boligeiendom. Realsameiet skal overta ledningsnett og renseanlegg når samtlige boligtomter er solgt, og ha rett til å ha ledningsnett og den tekniske infrastruktur liggende i veigrunnen på boligfeltet.

Eiendomsretten til de areal sameiet skal eie (lekeplass og tomt for trafo, vann og minirensesanlegg samt vann- og avløpsledninger) avgis fra eier av gnr 87 bnr 3 når samtlige boligeiendommer er solgt og ferdig utbygd (brukstillatelse).

Det skal ikke betales særskilt vederlag for å overføre eiendomsretten til ledningsnett, tekniske anlegg samt eiendomsretten til fellestomter. Kostnadene til tinglysning av skjøte for det tomteareal som overtas bæres av sameiet.

3. Renovasjon og post

Renovasjon for området skal skje iht. Vestby kommunes renovasjonsordning. Sameiet står fritt til å bestemme om dette løses med fellesordning. Om ikke annet bestemmes vil renovasjon løses med beholdere for hver enkelt bolig.

Oppsetning og bekostning av postkassestativ foreslås av sameiet og oppsettes iht. postens bestemmelse for hvor det skal stå.

4. Boligene skal benyttes til boligformål

Sameierne skal kun benytte sine eiendommer til boligformål.

5. Sameiets organer

Sameiets organer er årsmøtet og styret.

Årsmøtet som holdes hvert år innen utgangen av mars måned er sameiets øverste organ. På årsmøtet skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning.

2. Regnskap som skal revideres av en av sameierne eller annen som utpekes av årsmøtet.
3. Valg av et styre på 3 medlemmer. Eieren av gnr 87 bnr 3 har til enhver tid rett til å sitte i syret eller peke ut en styrerepresentant for sin plass.
4. Fastsette styret og revisors godtgjørelse.
5. Annet som måtte være ført opp i innkallingen.

Innkallingen skjer skriftlig med fjorten dagers forutgående varsel.

Ordinære årsmøtesaker skjer med alminneligflertall. I saker som innebærer endringer mht. det som er bestemt i denne avtale kreves enstemmighet, samt positiv avgitt stemme fra eier av gnr 87 bnr 3.

Det kan hvis styret ønsker det eller 2 av sameiene krever det holdes ekstraordinært årsmøte som innkalles med fjorten dagers forutgående varsel.

Årsmøtet kan bestemme at sameierne skal betale en fast kontingent hvert år som splittes opp i flere betalingsterminer, til dekning av de felles kostnader. Årsmøtet skal videre bestemme at det skal betales inn til et fond som har som formål å dekke større vedlikeholdskostnader/investeringer.

Det føres protokoll fra årsmøter.

6. Styret

Styret skal forestå drift av tekniske anlegg og fellesområder, forvalte sameiets eiendommer og bruksrettsinteresser samt gjøre alt annet som til enhver tid naturlig vil være i sameiets interesser. Styret skal herunder sørge for at det foretas forsvarlig løpende vedlikehold samt at det planlegges for hvordan den tekniske infrastruktur vedlikeholdes og finansieres for å tjene sameiernes interesser i et langsiktig perspektiv.

Det føres protokoll over styrets møter.

Styret plikter å føre regnskap som revideres av den valgte revisor.

7. Kostnader og kontingent

Eier av gnr 87 bnr 3 skal ikke betale for medlemskap i sameiet for denne andelen. Sameiets øvrige medlemmer skal betale en andel av kostnadene for vedlikehold, drift og brøyting som er forholdsmessig lik sin andel i sameiet. Herunder regnes alle kostnader til drift, service og vedlikehold av vann- og avløpsanlegget.

Anleggskostnadene knyttet til anlegg av veier, ledningsnett for el-, vann og avløp, vannforsyningsanlegg og minirensanlegg er betalt av tomteselskapet som ledd i utbyggingen av området. De årlige driftskostnadene skal f.o.m 1.1.2014 fordeles på de enkelte boligtomter etter hvert som byggearbeidene på disse tar til. Starttidspunktet for bæring av kostnadsandel for den enkelte eiendom settes til når det utføres fysiske tiltak av enhver art som hogging, graving, bygging på den enkelte tomt.

Denne fordelingsnøkkel skal gjelde fram til samtlige boligeiendommer er innflyttet og tatt i bruk.

Hvis byggearbeidene ikke igangsettes umiddelbart etter overtagelse av tomt, plikter den enkelte tomteeier å bære sin andel fra det tidspunkt hvor det er gått ett år fra overtagelse av eiendomsrett til tomt.

8. Pantessikkerhet for kostnader

Sameiet skal ha tinglyst pantessikkerhet på den enkelte boligeiendom for et beløp tilsvarende 1G slik det til enhver tid er fastsatt som folketrygdens grunnbeløp, til sikkerhet for dekning av sameiets kostnadsandel iht. bestemmelser i denne avtalen.

9. Uenighet – meglings – tvisteløsning

Hvis det i tilknytning til denne avtale, mellom sameiet og enkelte sameiere eller for øvrig når det gjelder Bjerkehagen boligfelt og det felles eierskap/bruksinteresser skulle oppstå uenighet eller tvist skal partene søke disse løst ved forhandlinger. Hvis partene selv ikke klarer å løse uenigheter/tvister gjennom forhandlinger skal de i fellesskap finne frem til megler som kan søke å finne frem til forhandlingsløsning. Kostnader til meglere bæres av sameiet.

Hvis det gjennom bruk av megler heller ikke lykkes å finne en løsning, skal uenighet og tvister vedrørende denne avtale, sameiet, felles eier- og bruksinteresser avgjøres ved voldgift iht. voldgiftslovens bestemmelser. Hvis uenigheten/tvisten gjelder en verdi som overstiger 3 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) kan den/de som er parter i tvisten kreve at tvisten avgjøres av de ordinære domstoler.

10. Tinglysning av avtaleeksemplarer.

Denne avtale skal straks den enkelte tomt har fått skjøte tinglyses på samtlige eiendommer i sameiet. Kostnadene til tinglysning bæres av Bjerkehagen tomteselskap AS.

Avtalen er utferdiget i 18 eksemplarer samt en tinglysningsgjenpart. Avtalen underskrives av eieren av gnr 87 bnr 3 og de enkelte tomtekjøpere etter hvert som det blir inngått avtaler om kjøp av tomter.

Etter at samtlige tomter er solgt sørger Bjerkehagen tomteselskap AS for utarbeidelse av tilsvarende antall avtaler som sameiere som underskrives av samtlige sameiere. Ved eventuell utvidelse av sameiet til tilstøtende eksisterende bolig- eller fritidseiendommer lages det et nytt fullstendig avtaledokument som underskrives av samtlige sameiere og tinglyses på nytt på de benevnte eiendommer.

Garder den 11. november 2015

Eiere av 87/44 – Bjerkehagen 3	Eiere av 87/43 – Bjerkehagen 5
Eiere av 87/40 Bjerkehagen 7	Eiere av 87/39 – Bjerkehagen 9
Eiere av 87/38 – Bjerkehagen 11	Eiere av 87/31 – Bjerkehagen 13
Eiere av 87/42 – Bjerkehagen 10	Eiere av 87/41 Bjerkehagen 12
Eiere av 87/15 – Bjerkehagen 4	Eiere av 86/17 – Garderveien 424
Eiere av 87/37 – Bjerkehagen 14	Eiere av 87/36/1 – Bjerkehagen 12A
Eiere av 87/36/2 – Bjerkehagen 12B	Eiere av 87/35 – Bjerkehagen 18
Eiere av 87/34 – Bjerkehagen 20	Eiere av 87/32/1 Bjerkehagen 38A
Eiere av 87/32/2 – Bjerkehagen 38B	Eiere av 87/33 Bjerkehagen 36

Eiere av 87/29 Bjerkehagen 34	Eiere av 87/29/2 Bjerkehagen 34B
Eiere av 87/30/1 – Bjerkehagen 32A	Eiere av 87/302 – Bjerkehagen 32B
Eiere av 87/28 – Bjerkehagen 28	Eiere av 87/27/1 – Bjerkehagen 30A
Eiere av 87/27/2 – Bjerkehagen 30B	