esigner

SAMEIEAVTALE

Avtale mellom sameiere etter sameigelova (lov 18. juni 1965 nr. 6)

1. SAMEIERNE

Denne sameieavtalen er inngått mellom følgende sameiere:

Sameier 1 — navn

Fødselsnummer

Adresse

Sameier 2 — navn

Fødselsnummer

Adresse

Sameier 3 (hvis aktuelt) — navn

Fødselsnummer

Adresse

2. SAMEIEGJENSTANDEN

[ ] Fast eiendom (hytte, bolig, tomt)
[ ] Båt
[ ] Bil eller annet kjøretøy
[ ] Annet

Nærmere beskrivelse (for fast eiendom: gårds- og bruksnummer, kommune og adresse; for båt/bil: merke, modell og registreringsnummer):

3. EIERBRØK OG INNSKUDD

Sameierne eier sameiegjenstanden med følgende eierbrøk. Uten annen avtale regnes partene som like store, jf. sameigelova § 2. Brøken legges til grunn ved kostnadsfordeling, stemmevekt, forkjøpsrett og oppgjør ved oppløsning.

Sameier 1 — eierbrøk og innskudd (NOK)

Sameier 2 — eierbrøk og innskudd (NOK)

Sameier 3 — eierbrøk og innskudd (NOK)

4. BRUK OG BRUKSDELING

Hver sameier kan bruke sameiegjenstanden i samsvar med dens formål, og slik at bruken ikke urimelig fortrenger de andre, jf. sameigelova § 3. Partene avtaler følgende bruksordning (for eksempel faste uker/perioder, bookingliste eller rullering av høytider):

Bruksordning

Utlån eller utleie til andre enn sameiernes husstand krever forhåndssamtykke fra de øvrige sameierne. Leieinntekter fordeles etter eierbrøk.

5. KOSTNADER OG FELLESKONTO

Faste kostnader (forsikring, kommunale avgifter, festeavgift, havneleie o.l.) og nødvendig vedlikehold fordeles mellom sameierne etter eierbrøk, jf. sameigelova § 9. Kostnader som skyldes én sameiers egen bruk (drivstoff, forbruk, skader voldt ved egen bruk) bæres av denne alene.

Felleskonto (bank og kontonummer)

Månedlig innbetaling per sameier (NOK)

Ansvarlig for betaling av felleskostnader

6. VEDLIKEHOLD

Sameierne skal sammen holde sameiegjenstanden forsvarlig ved like, jf. sameigelova § 8. Hver sameier rydder og klargjør etter egen bruk og melder straks fra om skader. En sameier kan utføre nødvendig vedlikehold som ikke kan vente, og kreve utgiftene fordelt etter eierbrøk.

Avtalt vedlikeholdsplan / dugnad

7. BESLUTNINGER — FLERTALL OG ENSTEMMIGHET

Beslutninger om vanlig styring, drift og vedlikehold treffes med flertall regnet etter eierbrøk, jf. sameigelova §§ 4 og 7. Et flertallsvedtak kan ikke påføre noen sameier urimelig kostnad eller ulempe.

Følgende krever enstemmighet: salg eller pantsettelse av hele sameiegjenstanden, utleie for mer enn ti år, ombygging eller påkostning ut over vanlig vedlikehold over beløpsgrensen nedenfor, opptak av nye sameiere og endring av denne avtalen.

Beløpsgrense for påkostninger som krever enstemmighet (NOK)

8. SALG AV ANDEL OG FORKJØPSRETT

Hver sameier kan avhende sin andel, jf. sameigelova § 10. Ved salg eller annen overdragelse har de øvrige sameierne forkjøpsrett, jf. § 11. Forkjøpsretten utøves etter løysingsrettslova: selgeren skal sende skriftlig varsel med prisen og vilkårene, og fristen for å gjøre retten gjeldende er to måneder fra varselet er kommet frem (løysingsrettslova § 12). Overtakelse skjer til samme pris og vilkår som

i tilbudet fra tredjepart. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle, livsarving, fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, eller noen som de siste to årene har hørt til samme husstand som selgeren (løysingsrettslova § 8). Utøver flere sameiere retten, overtar de i forhold til sine eierbrøker.

9. MISLIGHOLD

Betaler en sameier ikke sin del av felleskostnadene ved forfall, kan de øvrige forskuttere beløpet og kreve det tilbake med forsinkelsesrente. Ved vesentlig mislighold av denne avtalen — herunder gjentatt betalingsmislighold eller bruk som er til vesentlig skade eller ulempe for de andre — kan de øvrige sameierne kreve at den misligholdende parten overdrar sin andel til dem til markedsverdi fastsatt ved uavhengig takst. Uavhengig av dette kan retten etter sameigelova § 13 gi de øvrige sameierne rett til å løse ut en sameier som varig og tross advarsler misbruker sin rådighet til skade eller ulempe for dem.

10. OPPLØSNING AV SAMEIET

Hver sameier kan kreve sameiet oppløst med skriftlig varsel, jf. sameigelova § 15. Partene avtaler følgende varslingsfrist:

Varslingsfrist for krav om oppløsning (f.eks. 6 måneder)

Ved oppløsning skal de øvrige sameierne først få tilbud om å overta den uttredendes andel, eller hele sameiegjenstanden, til markedsverdi fastsatt ved uavhengig takst. Blir partene ikke enige om overtakelse, selges sameiegjenstanden i det åpne markedet og nettoprovenyet fordeles etter eierbrøk. Kan tingen ikke deles uten skade, kan hver sameier kreve den solgt etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. sameigelova § 15 andre ledd, og hver sameier har rett til å by.

11. FORHOLDET TIL SAMEIGELOVA OG TVISTER

Der denne avtalen ikke regulerer et spørsmål, gjelder sameigelova. Tvister om avtalen skal først søkes løst ved forhandlinger. Fører forhandlinger ikke frem, kan hver part bringe saken inn for de ordinære domstolene med verneting der sameiegjenstanden befinner seg, eventuelt etter forutgående mekling i forliksrådet.

12. SIGNATUR

Avtalen er inngått i ett eksemplar til hver sameier. Ved elektronisk signering anses avtalen inngått når alle sameierne har signert.

Sted og dato	Sameier 1 (signatur)
Sted og dato	Sameier 2 (signatur)
Sted og dato	Sameier 3 (signatur)

Disse malene er et generelt utgangspunkt og er ikke juridisk rådgivning. Kontroller at innholdet passer din situasjon, og søk juridisk bistand ved tvil.