

Sameiekontrakt.

1. Det opprettes herved et sameie mellom

- A, personnummer 111111 22222
- B, personnummer 222222 32222
- C, personnummer 221122 11222.
- D, personnummer 111111 22222
- E, personnummer 123456 12345

2. Sameiet gjelder

Sameiet gjelder Gnr. 1, Bnr. 2 og 3, i kommune nr. 0123 Lillevik kommune
Hjemmel er tinglyst 1. mai 1990 i Lillevik Tingrett, dagboknr. 1234.

3. Eierforhold.

Eierforhold - sameiebrøk: Hver av ovennevnte hjemmelsinnehavere har andel på 1/5 av eiendommen.

4, Død.

Ved død overdras andelen til sameiers nærmeste arvinger. Arvingene kan bestemme at en eller flere av dem skal overta hele eller deler av andelen. Andelen skal overdras som særeie. Dersom det ikke er arvinger i første eller andre arvegangsklasse så har eksisterende sameiere forkjøpsrett jfr. pkt. 6.

5. Særeie.

Enhver ny sameier skal bekrefte at han ved tiltredelse av denne sameieavtale forplikter seg til å ha særeie på sin sameieandel.

Enhver sameier forplikter seg også til å bestemme ved testament at arv etter sameier (knyttet til denne sameieandel) skal være særeie for arvinger.

Enhver sameier forplikter seg også til at han ved gaver/eller utdeling/eller forskudd på arv der denne sameieandel inngår, så plikter sameier å bestemme (skriftlig) at gaven (sameieandelen) skal være mottakers særeie.

6, Overdragelse/Forkjøpsrett /verdsettelse.

Dersom en eller flere sameiere må eller ønsker å avhende hele eller deler av sin andel (til andre enn sameiers arvinger i første og andre arvegangsklasse), så har øvrige sameiere forkjøpsrett. (Første arvegangsklasse er livsarvinger og andre arvegangsklasse er livsarvinger etter ens egne foreldre.) Det vil si at hvis sameier vil/må avhende sin andel til arvinger i

trede arvegangsklasse eller fjernere arvinger eller andre (som ikke er arvinger) så har de eksisterende sameiere forkjøpsrett.

Denne forkjøpsrett gjelder også ved arv hvis sameier ikke har arvinger i første eller andre arvegangsklasse.

Dersom flere sameiere (kjøpere) vil benytte sin forkjøpsrett skal andelen som selges fordeles forholdsmessig i forhold til den eierbrøk kjøperne fra før har i sameiet.

Ved slik utløsning av sameiere kan det kreves 6 måneders frist for oppgjør.

Forkjøpsretten gjelder også dersom et flertall helt eller delvis vil avhende sine andeler i sameiet. Dersom ingen av de øvrige sameierne vil benytte forkjøpsretten, kan sameiere som ønsker å avhende hele eller deler av sin andel, kreve sameiet oppløst slik at eiendommen kan selges.

Om det ikke kan dokumenteres reell tilbudspris, eller eventuelt at tilbudsprisen synes å ikke være reell, eller at mer enn 1/3 av sameierne krever det, så skal prisen for andelen fastsettes på følgende måte: Først skal enighet forsøkes oppnådd gjennom forhandlinger mellom partene, eventuelt ved hjelp av megling. Om partene ikke kommer frem til enighet om pris fastsettes prisen ved takst. Partene kan oppnevne en felles takstmann, eller hver av partene kan oppnevne hver sin takstmann. Og dersom heller ikke dette gir avklaring av verdien så skal det oppnevnes en tredje takstmann som oppnevnes av leder ved den lokale tingretten i Lillevik. De tre takstmenn skal etter dette fatte en endelig verdsettelse av andelen. Sameierne samtykker til at en avgjørelse/verdsettelse fattet av de tre takstmenn, eller et flertall av de tre takstmenn, er å anse som en endelig voldgiftsavgjørelse av verdien med bindende og endelig virkning.

Ved verdsettelsen skal man ta utgangspunkt i verdien på hele eiendommen samlet og ikke redusere verdien på grunn av at det er andeler/brøker som evt. avhendes.

7, Evt. etteroppgjør.

Selges hele eller deler av eiendommen innen 10 år etter at en sameier har trådt ut av sameiet, skal prisen som ble betalt sameieren reguleres i hht. prisen oppnådd ved salget.

Eksempel er at hvis sameier A går ut av sameiet til en "lav pris" og sameierne B og C selger hele eiendommen senere så skal A ha sin andel av prisøkningen dersom salg skjer innen 10 år etter at A trådte ut som sameier. Prisøkningen er økningen i verdien på A's eierandel fra A trådte ut til eiendommen ble solgt minus en normalrente for den perioden som er gått fra A trådte ut til eiendommen ble solgt.

8, Forbud mot pantsettelse.

Sameier forplikter seg til at andeler i sameiet ikke kan pantsettes uten skriftlig samtykke fra alle de øvrige sameierne. Dersom en andel blir beheftet med utlegg eller utpanting, og sameier ikke kan gjøre opp for seg i tide og senest innen to måneder fra utlegg ble registrert, kan

Øvrige sameiere tvangsinnløse andelen ved å benytte forkjøpsretten. Heftelser ved andelen trekkes da fra andelens takstverdi ved overdragelse.

9, Ansvar.

Sameierne er utad solidarisk ansvarlig for sameiets forpliktelser, men skal innbyrdes bare være ansvarlige for disse forpliktelser i det forhold som svarer til deres sameierandel.

10, Innskudd.

Det skal opprettes en konto for sameiet. Sameierne setter inn kr 50.000,- hver på kontoen ved kontraktsinngåelse. Sameierne skal deretter sette inn et beløp på kontoen en gang i året for å dekke fellesskapets utgifter. Beløpet avtales etter at budsjett og regnskap foreligger, senest innen 1. april. Beløpet skal være innbetalt til sameiets bankkonto innen 1. juli. Ved for sen innbetaling svares renter tilsvarende lovens forsinkelsesrente som fastsettes av Stortinget. Regnskapet godkjennes av sameierne en gang i året.

11, Drift av sameiet.

Sameierne står ansvarlig for driften av sameiet. Til drift av sameiet velges det et styre bestående av tre medlemmer. Det skal være ett medlem i styret fra hver sameier/gren av familien. Et styremedlem skal ha fullmakt til å opptre på vegne av sin gren av familien i alle vanlige spørsmål som vedrører drift av sameiet og for de type avgjørelser som normalt kan fattes av styret.

Dersom eierforholdene senere endrer seg vesentlig så er formålet at styret representerer de største eiergrupperinger.

Det er ved inngåelse av denne avtale fem sameiere med 1/5 hver. Partene er enige om at hver sameier eller sameiers gren av familien skal velge ett medlem til styret.

Styret er ansvarlig for å utarbeide forslag til budsjett, samt føring av regnskap og betaling av faste utgifter. Oppgavene kan enten fordeles blant styret og/eller sameierne eller styret har myndighet til å bestemme hvordan driften skal organiseres. Styret har også myndighet til å bestemme rimelig godtgjørelse til den eller de som utfører de mest arbeidskrevende oppgavene.

Det skal avholdes årsmøte /sameiermøte en gang i året. Dette sameiermøte er høyeste organ for sameiet.

Reglene (vedtektene) for sameiet som følger av denne avtalen kan ikke endres uten at tre fjerdedeler ($\frac{3}{4}$) av alle sameiere er enige i endringen. Flertallet kan ikke beregnes av de fremmøtte ved et sameiermøte/årsmøte. Det kreves for endringer at minst $\frac{3}{4}$ av sameierne samtykker til endringene. Sameierne har stemmerett ut i fra sin eierbrøk slik at den sameier som eier for eksempel 1/5 har 25 % av stemmene ved valg/avstemninger.

12, Forsikring.

Alle hus på eiendommene, og innbo, skal til enhver tid være fullverdi forsikret.

13, Bruksrett:

Hver sameier har rett til to sammenhengende uker hver sommer i perioden uke 24 til uke 35. Uken starter fredag kl 17.00 og avsluttes fredag kl. 17 00. De to ukene fordeles i evig turnus. Det kan legges inn fellesuker etter avtale, der alle sameierne kan benytte eiendommen. Påsken, pinsen og Kristi Himmelfarts helgen fordeles i evig turnus. Det gjør også de øvrige helgene/ukedagene.

En av sameierne setter opp et forslag til bruksfordeling i henhold til ovennevnte bestemmelser. Dugnadshelgene (felleshelger), jf. pkt 14, legges inn i oversikten. Bruksfordelingen godkjennes av alle sameierne. Også denne oppgaven går på rundgang.

Ved enhver overdragelse/arv av andel så skal senere eier overta den bruksrett som tidligere eier hadde. Dersom det er flere som kjøper eller overtar en andel så skal de nye eiere dele den bruksrett som den tidligere eier hadde.

14, Vedlikehold.

Nødvendig vedlikehold gjennomføres enten ved dugnad eller med ekstern bistand. Det skal holdes to dugnader i året (fredag til søndag). Kan ikke en sameier delta på dugnaden, kan det avtales at vedkommende utfører dugnaden på et annet tidspunkt. Sameierene utarbeider før dugnaden en oversikt over oppgaver som skal prioriteres.

15, Åpning og stengning av husene går på turnus.

16, Endringer/påbygg/nybygg.

Alle sameiere må være enige dersom det skal foretas bygningsmessige vesentlige endringer av bestående bygg eller bygges nye bygg utover nødvendig vedlikehold. Det må også være enighet mellom eierne om å knytte seg til vann og/eller kloakkledninger, med mindre kommunen krever slik tilknytning.

17, Nye hytter.

Bygging av nye hytter på eiendommen kan foretas dersom alle sameiere er enige. Dette må vedtas på årsmøte/sameiermøte med $\frac{3}{4}$ flertall for å kunne gjennomføres. Reglene for stemmegivning i punkt 11, siste avsnitt, gjelder tilsvarende.

Den som bygger, finansierer og har bruksrett til hytta, står også ansvarlig for vedlikehold. Ved salg av bruksnummer 3 til utenforstående skal eventuelle hytter først utparselleres/fradeles hvis dette er mulig. Kjøp av tomten hytta står på, må avtales nærmere

med sameierne. Salgssum skal maksimalt være markedsverdi av tomten. Ved slikt salg og utskilling av tomt fra eiendommen, gjelder sameiets forkjøpsrett ved eventuelt videre salg, jf. punkt 6.

18, Båthuset, bruksnr. 4, følger sameiet så lenge sameiet opprettholdes.

19, Innbo.

Innbo i husene og båthuset er enten felleseie eller tilhører en av sameierne eller en av deres etterkommere. Liste over eiendeler som er "særeie" utarbeides av sameierne innen 1. september 2008. Listen oppdateres årlig og legges frem for sameierne for godkjenning sammen med regnskapet. Innbo skal til enhver tid være forsikret, jf. pkt. 12.

20, Endringer.

Eventuelle endringer i denne kontrakt avtales skriftlig mellom alle sameierne.

21, Sameieloven.

Denne avtale suppleres av reglene i sameieloven av 18. juni 1965. Ved eventuell motstrid mellom denne avtale og loven så er alle sameiere enige om at denne avtale går foran.

22, Godkjenning av overdragelser.

Enhver overdragelse av eierandel (herunder arv og gave) skal godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Før styret kan godkjenne en overdragelse plikter den nye eier å skriftlig vedta og tiltre denne avtale. Dersom den nye sameier ikke vil tiltre og vedta denne avtale/vedtekter så er det saklig grunn til å ikke godkjenne ervervet.

23, Tinglysing.

Denne avtale (eller en erklæring som henviser til denne avtale) skal tinglyses på gnr. 1 bnr. 2 og bnr. 3 i Lillevik kommune. Dersom avtalen endrer seg vesentlig så skal den retinglyses.

Dato.....	Dato.....	Dato.....
-----------	-----------	-----------