VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR SAMEIET (...)

**Sist endret** (...)

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen (.[sett inn eventuelt navn på eiendommen]..), gnr. (...) bnr. (...) i Bærum. ("**Eiendommen**").

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk, ("**Sameiebrøken**").

1. Bruk av Eiendommen

Hver sameier skal ha rett til bruk av Eiendommen. Bruken fordeles slik mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende: (...).

[**Her kan eksempelvis følgende reguleres:**: Utleie, eller tilgang for andre, type bruk som aksepteres, rammer for bruken etc.

**MERK: Kan strykes. Da følger bruken sameielovens §3. I korte trekk at den enkelte kan bruke sameiegjenstanden i samsvar med sin andel og til det den er ment brukt til**]

1. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

**MERK: Kan strykes. Da følger plikt til vedlikehold av sameielovens §3.**]

1. Rettslig rådighet

**Kan strykes reguleres da av sameielovens 10, men anbefaler**: Eiendomsretten til sameiet følger den enkelte grunneiendom jfr sameielovens § 10-2. ledd. Endringer i dette krever enighet fra samtlige sameier om at den enkelte sameier kan overdra rettigheter i realsameiet separat eller samlet.

1. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[**Alternativt**: Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles slik mellom sameierne: (..sett inn fordelingsbrøk på ulike kostnadstyper .).]

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Inntekter av Eiendommen, skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

[**Alternativt**: Inntekter av Eiendommen, skal fordeles slik mellom sameierne: (...).]

**MERK: Kan strykes. Da følger plikt til vedlikehold av sameielovens §9.**]

1. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

**[MERK: tilsvarende innhold som sameielovens §9.**]

1. Sameiermøtet
	1. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

* 1. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Flertallet regnes etter Sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

[**Merk:** Her kan det eksempelvis reguleres at utleie og mindre omfattende disposisjoner ikke trenger krever enighet.]

Innføring eller utvidelse av sameiets panterett i den enkeltes andel etter vedtektene, krever tilslutning fra den enkelte sameier.

* 1. Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

* 1. Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst tre dager.

I tilfelle det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, kan hver sameier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad skal innkalle til sameiermøte.

Innkallingen skjer skriftlig. Kravet om skriftlig innkalling kan i det enkelte tilfelle fravikes dersom samtlige sameiere samtykker til dette.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

* 1. Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

1. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
2. velge styremedlemmer.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

* 1. Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

1. Styret

[**Eventuelt** : Alle sameierne utgjør i fellesskap styret]

[**MERK:** Ved bruk av eventuelt over, stryk pkt 8.1]

* 1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av (...) medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

* 1. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

* 1. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

* 1. Styrets beslutningsmyndighet

[**Merk:** Styrets beslutningsadgang kan reguleres fritt, men må beskrives i vedtektene for å avvike fra sameielovens §§ 4, 5, 6, 7]

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

1. Forretningsfører

[**Merk:** Bruk av forretningsfører vil stort sett ikke være naturlig for denne typen sameier. Stryk bestemmelsen hvis ikke bruk av forretningsfører]

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt å si ham opp.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse, og med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet likevel samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

1. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om utløsning etter vedtektenes pkt…..

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**[MERK: tilsvarende innhold som sameielovens § 7.**]

1. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

**[Merk:** Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.]

1. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**[MERK: ikke i Sameieloven. Bortfaller å være regulert hvis punktet slettes.]**

1. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

[**Eventuelt**: Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.]

[**Merk:** Det er som utgangspunkt ikke revisjonsplikt for et sameie. Får driften karakter av næringsvirksomhet, kan revisjonsplikt inntre. Se neste punkt]

1. Revisjon

**[Merk:** Svært sjelden nødvendig med revisor på denne typen sameier. Punktet slettes hvis ikke aktuelt. ]

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

[**Alternativ 1**: Regnskapet skal revideres av en person valgt av sameiermøtet].

[**Alternativ 2**: Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.]

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

1. Panterett for sameiernes forpliktelser

De øvrige sameierne har panterett i den enkelte sameiers ideelle andel av Eiendommen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

[**Eventuelt**: Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.]

**[MERK: ikke i Sameieloven. Bortfaller å være regulert hvis punktet slettes.]**

1. Forkjøpsrett

[**Merk:** I utgangspunktet ikke aktuelt for denne typen sameier der sameieandelen ligger til annen fast eiendom. Forkjøpsrett vil kun være praktisk anvendelig der sameierne har avtalt anledning til å avhende sameieandelen separat ref pkt……. Følgelig blir nedenstående kun aktuelt i de tilfellene]

Når sameieandel skifter eier, har medeierne forkjøpsrett etter sameielovens regler.

**Vurder tillegg:** Hvis det ikke skal være forkjøpsrett, kan det være aktuelt med bestemmelser om at ny eier må godkjennes av styret. Som basis kan man benytte godkjennelsesklausuler i Kommentarer til vedtekter for aksjeselskaper.

[**Alternativt**: Det gjelder ingen forkjøpsrett når andeler skifter eier.]

1. Mislighold - Utløsning

[**Merk:** I utgangspunktet ikke aktuelt for denne typen sameier der sameieandelen ligger til annen fast eiendom. Utløsningsretten vil kun være praktisk anvendelig der sameierne har avtalt anledning til å avhende sameieandelen separat ref pkt……. Følgelig blir nedenstående kun aktuelt i de tilfellene]

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan retten ved dom gi medeierne rett til å utløse andelen hans, som fastsatt i sameieloven [§ 13](https://min.rettsdata.no/redirect/gL19650618z2D6z2EzA713).

1. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.