

# Utkast til Sameiekontrakt for Kjøp og Eie av Felles Hytte

Denne avtalen er inngått mellom:

1. **[Familie 1 navn]**, heretter kalt *Part 1*
2. **[Familie 2 navn]**, heretter kalt *Part 2*

Partene har til hensikt å kjøpe en tomt og bygge en hytte på [Tomtens adresse]. Formålet med denne kontrakten er å regulere sameiet og samarbeidet mellom partene.

## 1. Formål

Formålet med denne avtalen er å fastsette regler for eierskap, forvaltning, bruk, vedlikehold og eventuell salg eller utleie av hytta. Partene eier 50 % hver av tomten og hytta, og hver part kan benytte sin halvdel som panteobjekt.

## 2. Felleskonto

Partene oppretter en felleskonto for å dekke:

- Felles utgifter som strøm, vann, forsikring, renovasjon, eiendomsskatt, veg- og brøyteavgift og annet vedlikehold.
- Bidrag til felleskontoen skal være likt, men for strøm kan det fastsettes en ordning hvor kostnadene fordeles etter faktisk bruk dersom en av partene ønsker dette.

## 3. Fordeling av Brukstid

Brukstiden for hytta kan fordeles etter følgende alternativer:

- **Uke/månedsbasert rotasjon:** Partene fordeler uker/måneder på forhånd.
- **Sesongbasert rotasjon:** Partene roterer mellom sesongene (vår, sommer, høst, vinter).
- **Fleksibel ordning:** Partene kommuniserer brukstid etter behov, med et system for booking.

Partene avtaler også:

- Høytider og ferier (påske, sommer, jul) skal fordeles jevnt mellom partene.
- Hensyn til eventuelle endringer eller bytting av ukene.
- Eventuelle perioder hvor hytta er disponibel for begge parter og kan benyttes samtidig av partene.

## 4. Vedlikehold og Arbeid

Partene skal på forhånd avtale:

- Hvilket arbeid og vedlikehold som skal utføres selv og hva som dekkes av felleskontoen.
- Eventuell avtale om det skal være en årlig/halvårlig dugnad for nødvendig vedlikehold av hytta.
- Eventuelle større vedlikeholdsoppgaver krever enstemmig godkjenning.

## Ansvarsfordeling for Ekstraordinære Utgifter

Ekstraordinære utgifter defineres som utgifter som går utover ordinært vedlikehold og drift av hytta. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, store reparasjoner eller utskiftninger som følge av slitasje eller uforutsette hendelser (for eksempel takreparasjoner, utskifting av elektrisk anlegg eller rør).

- Partene forplikter seg til å dele ekstraordinære utgifter likt, med mindre annet er avtalt skriftlig.
- Hvis en part mener at kostnadene knytter seg direkte til den andre partens bruk eller misbruk, skal kostnadsfordelingen avklares før reparasjons-/vedlikeholdskostnaden påløper.

## **5. Personlige Eiendeler**

Partene skal bli enige om:

- Hver part har sitt eget område for oppbevaring av personlige eiendeler på hytta.
- Eiendeler skal lagres hensiktsmessig for å unngå misforståelser.

## **6. Avreise og Tilstand på Hytta**

Partene fastsetter hvordan hytta skal se ut ved avreise, inkludert:

- Rydding, vask og generell standard før man forlater hytta.
- Sørge for at fellesområder er i orden før avreise.

## **7. Utleie**

Hvis utleie er aktuelt, avtaler partene:

- Om hytta kan leies ut når den ikke er i bruk.
- Hvordan inntektene skal fordeles.
- Om en felles plattform skal brukes for utleieformål.
- Regler for godkjenning av leietakere og minimum krav til vedlikehold etter utleieperioder.

## **8. Salg av Andel**

Hvis en part ønsker å selge sin andel, gjelder følgende regler:

- Den andre parten har forkjøpsrett til markedspris.
- Partene avtaler hvordan markedspris skal fastsettes (for eksempel gjennom en uavhengig takstmann/megler).

## **9. Forsikring**

Partene skal tegne forsikring som dekker:

- Bygningen
- Løsøre som er felles
- Ansvarsforsikring for eventuelle leietakere dersom ikke dette er dekket gjennom en utleieplattform

Hver part er ansvarlig for å forsikre sine egne personlige eiendeler.

## 10. Strømkostnader

Partene avtaler enten:

- Å dele strømkostnadene likt.
- Å fordele strømkostnadene etter faktisk bruk, med installasjon av måler eller annen avtalt metode.

## 11. Oppgraderinger og Oppussing

Hvis det er ønskelig å oppgradere eller utføre ikke-nødvendig oppussing, kreves enstemmig godkjenning fra begge parter før arbeidet kan iverksettes. Dette inkluderer valg av materialer og kostnadsfordeling.

## 12. Løsøre

Partene skal holde et skjema over:

- Felles løsøre som deles av partene.
- Løsøre som tilhører én av partene.

## 13. Budsjett for Tilvalg og Møbler

Partene bør avtale et felles budsjett for tilvalg, møbler og interiør. Ansvar for innkjøp og valg av interiør kan enten deles eller tildeles en av partene etter avtale.

## 14. Betalingsforpliktelser

Hvis en part ikke oppfylder sine betalingsforpliktelser i henhold til avtalen (inkludert, men ikke begrenset til, innbetalinger til felleskontoen, vedlikeholdskostnader, eller andre felles utgifter), gjelder følgende tiltak:

1. Varsel og Tilbakebetalingsavtale:
  - Den parten som ikke kan oppfylle sine betalingsforpliktelser skal varsle den andre parten skriftlig om økonomisk ufore.
  - Den andre parten kan, etter eget skjønn, dekke de ubetalte forpliktelsene for den andre parten, mot en skriftlig tilbakebetalingsavtale som spesifiserer beløp, tilbakebetalingsplan og eventuelle renter.
2. Sikkerhet i Andel:
  - Hvis en tilbakebetalingsavtale ikke inngås, eller hvis den misligholdes, kan den parten som har dekket forpliktelsene ta sikkerhet i den andre partens andel av eiendommen. Dette vil bli formaliseres gjennom en skriftlig avtale hvor krav på andelen registreres.
3. Reduksjon av Brukstid:
  - Parten som ikke har oppfylt sine forpliktelser mister retten til bruk av hytta inntil utestående beløp er gjort opp, med mindre annet er avtalt.
4. Tvangssalg:
  - Dersom misligholdet vedvarer i mer enn [X] måneder uten at tilbakebetalingsavtale inngås eller overholdes, kan den parten som har krav på dekning kreve tvangssalg av den misligholdende partens andel.

- Markedsprisen for den misligholdende partens andel skal fastsettes av en uavhengig takstmann.
- Den andre parten skal ha forkjøpsrett til å kjøpe andelen til markedspris. Dersom forkjøpsretten ikke benyttes, kan andelen selges til en tredjepart.

#### 5. Avvikling av Sameie:

- Hvis den andre parten ikke ønsker å beholde sameiet etter en tvangssalgsprosess, kan de kreve avvikling av hele sameiet og salg av hytta i sin helhet.

### 15. Bestemmelser om Sameiets Varighet

Selv om intensjonen er at sameiet skal være langsiktig, fastsettes følgende retningslinjer for eventuell avslutning av sameiet:

Oppsigelse av Sameiet:

- Begge parter kan si opp sameiet etter [X] år, eller ved spesifikke hendelser som alvorlig sykdom, flytting, økonomisk uføre eller andre vesentlige endringer i livssituasjonen.
- Hvis én part ønsker å trekke seg ut av sameiet, har den andre parten forkjøpsrett til å kjøpe den utgående partens andel til markedspris. Hvis ikke forkjøpsretten benyttes så kan andelen selges i markedet. Ny eier skal overta forpliktelsene i denne avtalen.

Salg av Hele Hytta:

- Partene kan bli enige om å selge hele hytta hvis ingen ønsker å overta den andre partens andel. Salg av hytta i sin helhet krever enstemmig beslutning, og hytta skal selges til markedspris.
- Eventuelle kostnader knyttet til salget (f.eks. takst, annonsering) skal deles likt mellom partene.

Dødsfall:

- Ved dødsfall overføres den avdødes andel til arvinger i henhold til norsk arvelov eller annen gyldig testamentarisk disposisjon. Den gjenlevende parten skal varsles så snart som mulig etter dødsfallet.
- Ektefelle eller arvinger får retten til å overta den avdødes andel, men må samtidig forplikte seg til å følge sameiekontrakten. Dersom arving ønsker å selge sin andel gjelder punktet «Oppsigelse av Sameiet».

### 16. Tvisteløsning

Ved uenighet om kontraktens tolkning eller utførelse, skal partene først forsøke å løse saken gjennom forhandlinger. Hvis dette ikke lykkes, skal saken løses ved meglings. Dersom meglings ikke fører frem, kan saken bringes inn for domstolene.

**Denne kontrakten kan endres ved enighet mellom partene, og begge parter forplikter seg til å signere eventuelle endringer skriftlig.**

**Signaturer**

[Navn på Part 1]\_\_\_\_\_

[Navn på Part 2] \_\_\_\_\_

**Dato:** \_\_\_\_\_