

# SAMEIEKONTRAKT FOR RINGVOLD SAMEIE

1. Sameiets navn skal være Ringvold Sameie.
2. Sameiets formål skal være å forvalte sameiernes felles anliggender. Under dette hører forvaltning av sameiernes andeler i fellesarealet, gnr. 63 bnr. 91, veier (kfr. Reguleringskart/målebrev datert 23/8-1976), antenneanlegg, lekeplass og utstyr. Sameiet skal også ta seg av forvaltningen av felles anliggender i henhold til de øvrige punkter i denne kontrakt.

Innenfor rammen av disse oppgaver skal sameiet kunne treffe bestemmelser, håndheve bestemmelsene og fordele sameiets utgifter med bindende virkning for den enkelte sameier etter de retningslinjer denne kontrakt angir.

3. Sameierne skal ha likt ansvar for sameiets forpliktelser utad, men skal innbyrdes ha solidarisk ansvar. Vannledninger, avløpsledninger og stikkveier er den enkelte rekkens ansvar fram til kommunalt nett/vei.  
Unntatt er rekke Nedre Ringvoll 18, der 18 d har eneansvar for sin egen kloakkledning. Videre har rekkene Nedre Ringvoll 6, 8 og 10 ansvar for hver av rekkenes stikkledning for kloakk, frem til felles stikkledning. For den felles stikkledningen har alle tre rekkene solidarisk ansvar.
4. Sameiet skal årlig sette opp budsjett og regnskap for forvaltningen. Dette skal dekke kostnadene ved forvaltning av sameiernes felles anliggender (kfr. Pkt.2).

Ved vanlig flertall kan det også bestemmes at enkelte utgifter som vanligvis svares av den enkelte eier, når det finnes hensiktsmessig, skal dekkes av sameiet for fordeling på de enkelte sameiere.

I henhold til det årlige budsjett kan sameiet bestemme at utgiftene dekkes ved innbetalinger av sameierne. Om dette ikke skulle være tilstrekkelig til å dekke de faktiske utgifter, har sameiet rett til å forhøye beløpene.

5. For skyldig betaling av felles utredelser som sameiet måtte fastsette har sameiet pantesikkerhet, i så vel de enkelte ideelle andeler som i de enkelte sameieres eiendommer, begrenset oppad til  $\frac{1}{2}$  x Folketrygdens grunnbeløp.

Er slik betaling fortsatt udekket seks måneder etter at skriftlig krav er fremsatt, er pantet å betrakte som misligholdt. Sameiet er i så fall berettiget til å sette eiendom og ideelle andeler til tvangsauksjon, eller – om sameiet måtte ønske det – ta eiendommen til brukelig pant eller selge den for eierens regning til dekning av gjeld og omkostninger.

Ved vesentlig mislighold av forpliktelser av ikke-økonomisk art har sameiet også rett til å la eiendom og andeler selge for eiers regning, når slikt mislighold er fastslått ved endelig dom.

6. Sameierne aksepterer følgende rettigheter for øvrige sameiere på egen eiendom:
- a) Rett for sameiet og den enkelte eier til å ha eksisterende elektrisitets-, vann-, kloakk-, telefon- og antenne-ledninger/kabler/rør liggende på eiendommen, samt rett til å vedlikeholde, evt. skifte ut disse mot å sette terrenget tilbake i den stand det befant seg før inngrepet.
  - b) Rett for sameiets medlemmer til å betre eiendommen når dette er nødvendig i forbindelse med vedlikehold m.v.
  - c) Rett for sameiets medlemmer til fri gangtrafikk på stikkveier og for adkomst til fellesarealer, lekeplass m.v.
  - d) Rett for sameiet til å gjøre inngrep i eiendommen når overvannsproblemer e.a. forhold gjør dette nødvendig.
  - e) Rett for sameiet til å godkjenne plassering og utseende av gjerder i henhold til vedtatt gjerdeplan.
  - f) Rett for sameiet og/eller grunneier til å forby virksomhet som kan genere naboer ved røyk, larm, lukt eller på annen måte. Uten sameiets og/eller grunneiers samtykke kan det heller ikke drives forlystelsessted, handelsvirksomhet eller lignende på eiendommen.
  - g) Rett for sameiet og/eller grunneier til å gripe inn mot generende beplantning og vekster.
  - h) Rett for sameiet til å fatte beslutninger om indre vedlikehold når dette er av betydning for tilstøtende eiendommer, så som vedlikehold av felles delevegger m.v.
  - i) Rett for sameiet til å godkjenne/forby ytre endringer av eiendommen. For øvrig i samsvar med gjeldene bygningsbestemmelser.
7. Vedlikehold på egen eiendom (hus, garasje, boder) utføres og bekostes av den enkelte sameier.

De enkelte sameiere plikter å delta i snørydding av felles veier, utføre dugnad/vedlikehold på fellesarealer, lekeplassen, stikkveier, turvei m.v., samt å holde eiendommen i slik stand at naboer ikke generes.

Bilparkering på stikkvei er ikke tillatt. Bilkjøring på stikkvei begrenses til å gjelde av- og pålesing.

Vedlikehold av felles kloakkledninger, stikkvei og garasjeinnkjørsler pålegges sameierne pr. boligrekke, med solidarisk ansvar for dekning av kostnader m.v.

Når unnlatt vedlikehold kan medføre skade eller ulempe for andre sameiere, kan sameiet gripe inn og la arbeidene utføres for vedkommendes regning. Dette gjelder også vedlikehold/reparasjoner av konstruksjoner og innretninger som den enkelte sameier har felles med andre sameiere.

8. Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 14 dagers varsel.

I ordinært årsmøte behandles:

1. Valg av dirigent.
2. Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
3. Valg av styre og evt. fastsettelse av godtgjørelse til styrets formann og styremedlemmer for neste driftsår.
4. Fastsettelse av revisors godtgjørelse.
5. Eventuelt valg av ny revisor.
6. Budsjett for kommende driftsår.
7. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Med innkallelsen skal følge årsberetning, regnskap og budsjett.

Årsmøtet kan uten hinder av lov om sameige av 18. juni 1965, § 4, beslutte pantsettelse av sine eiendeler og rettigheter, herunder fast eiendom. Årsmøtet kan videre delegerer sådan myndighet til styret med virkning frem til neste årsmøte.

Vanlige saker avgjøres med alminnelig flertall blant de møtende. Ved stemmelikhet er den frem til årsmøtet fungerende formanns stemme avgjørende. For vedtektsendringer og pantsettelse av fast eiendom kreves dog 2/3 flertall blant de møtende.

Det er anledning til å møte med fullmektig, som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.

9. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret beslutter det, eller når det forlanges av minst 1/10 av sameierne. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel til samtlige sameiere. I ekstraordinært årsmøte kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.
10. Sameiets styre består av formann og 3 styremedlemmer, som velges av årsmøtet blant sameierne for to år ad gangen. Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er tilstede.

Sameiet tegnes av styret. Styrets formann er berettiget til på samtlige sameieres vegne å motta forkynnelser og meddelelser som omhandlet i domstol-loven § 191.

Styret kan meddele prokura.

Styret kan ansette forretningsfører til ivaretagelse av den daglige drift og fastsetter hans lønn.

Disposisjoner ut over den daglige drift kan foretas av forretningsføreren så fremt styret samtykker i det eller anmoder om det.

11. Salg, herunder tvangssalg, overføring gjennom ekteskaps- og arveskifte av sameieandel kan kun skje i sammenheng med salg av sameierens egen eiendom. Ved overdragelse skal sameiet ha underretning om eierskiftet.

§§ 11, 13 og 14 i lov om sameige av 18. juni 1965 vedrørende innløsning, utløsning og bruksdeling kommer ikke til anvendelse.

12. Uten hinder av lov om sameige av 18. juni 1965, § 15, kan oppløsning av sameiet kun vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall blant samtlige sameiere, etter at disse er gitt minst en måneds skriftlig varsel om at forslag om oppløsning vil bli satt på dagsorden. I tilfelle skal det i samme årsmøte fattes nødvendig vedtak om oppløsningens praktiske gjennomføring.

13. Hvor denne kontrakt ikke annerledes bestemmer, skal lov om sameige av 18. juni 1965 gjelde.

14. De bestemmelser som er truffet er å anse som sameiets vedtekter.

Foranstående sameiekontrakt vedtas av sameierne som bindende for oss og våre rettsetterfølgere.

Bærum, den 22. april 2008

ULF ERIK HATLE : Ulf Hatle (Styrets formann)  
EVA BRENG : Eva Breng (Styremedlem)  
HARALD BØYSEN : Harald Bøyse ( " " )  
BRYNJAR MOE : Brynjar Moe ( " " )