

SAMÄGANDE- OCH FÖRVALTNINGSAVTAL

BOSTADSFÄSTIGHET (2016-06-30)

1. INLEDNING

Samtliga begrepp som är definierade i Bilaga 1, "Definitioner och förklaringar", markeras med **fetstil** första gången de används i detta avtal och därefter med inledande stor bokstav.

1.1. Bakgrund

Parterna till detta avtal, bestående av **Grundandelsägaren^{am}** (huvudägare till **Andelsfästigheten^{am}**) och **Andelsägarna^{am}**, är samägare till **Andelsfästigheten^{am}**. **Andelsfästigheten^{am}** är en **Bostadsfästighet** där minst en tredjedel av **Bostadslägenheterna** är upplåtna med hyresrätt. **Grundandelsägaren^{am}** har enligt avtal med **Andelsägarmetoden^{am}** rättighetshavare erhållit rätten att använda **Andelsägarmetoden^{am}** på **Andelsfästigheten^{am}** och har därvid förbundit sig bland annat att tillämpa detta **Samägande- och Förvaltningsavtal** mellan dem som är **Delägare** i **Andelsfästigheten^{am}**.

1.2. Samägandets rättsliga utgångspunkter

Andelsägarmetoden^{am} är uppbyggd kring ett antal grundprinciper på det sätt som närmare beskrivs i Bilaga 2, "Andelsägarmetoden^{am} Grundstenar". **Andelsägarmetoden^{am}** baseras på att **Andelsfästigheten^{am}** är en **Bostadsfästighet** med en viss andel av **Bostadslägenheterna** upplåtna till hyresgäster och att **Delägare** i **Andelsfästigheten^{am}** genom avtal med övriga **Delägare** får dispositionsrätt (vilken inte utgör hyresrätt) till en **Andelsägarlägenhet^{am}**. Vidare baseras **Andelsägarmetoden^{am}** på att samägandet och nyttjandet av **Andelsägarlägenheterna^{am}** regleras av ett sammanhållet paket av samverkande avtal, avsedda att skapa trygghet och överblickbarhet och med väldefinierade roller och ansvarsområden för **Delägarna**. I Bilaga 15, "Rättsliga aspekter av samägandet" redogörs för vissa betydelsefulla rättsliga aspekter av samägandet.

1.3. Risker förenade med samägandet

Delägarna är medvetna om att samägandet omfattar ett stort antal **Delägare** och att det involverar komplicerade rättsliga frågeställningar. **Delägarna** är även medvetna

om att vissa av de avtalsvillkor som **Samägande- och Förvaltningsavtalet** omfattar inte kan genomdrivas med rättsliga medel och att det därför är en förutsättning för att samägandet ska fungera på det sätt det är avsett enligt **Samägande- och Förvaltningsavtalet** att samtliga **Delägare** lojalt följer och aktivt verkar för att de avtalade villkoren efterlevs. Utan anspråk på att uttömmande redogörs i Bilaga 16, "Risker med samägandet" för vissa risker förenade med samägandet.

1.4. *Utgångspunkter för parternas samägande*
Andelsägarmetoden^{am} har som övergripande syfte att, med bibehållen professionell fästighetsförvaltning av **Grundandelsägaren^{am}**, genom delägande i **Andelsfästigheten^{am}** ge boende möjlighet till ett ökat inflytande över bostaden genom bland annat bestämmanderätt över bostadens standard, öka engagemanget i boendemiljön samt en möjlighet att ta del av eventuell värdestegring i **Andelsfästigheten^{am}** och, indirekt, på **Andelsägarlägenheten^{am}**. Mot bakgrund av detta och de rättsliga utgångspunkter och risker som är förenade med **Andelsägarmetoden^{am}** (se punkt 1.2 och 1.3 med hänvisning till bilagor) är **Delägarna** överens om följande övergripande utgångspunkter för samägandet.

- **Samägandet** ska regleras genom villkoren i **Samägande- och Förvaltningsavtalet** och avtalets villkor ska gälla före samäganderättslagens regler.

- **Samägande- och Förvaltningsavtalet** ska gälla under hela den tid som en **Delägare** är ägare till en andel i **Andelsfästigheten^{am}** och **Delägarna** ska lojalt följa villkoren i **Samägande- och Förvaltningsavtalet**, även i avseende på villkor som inte kan genomdrivas rättsligt. För att i samtliga **Delägares** intresse så långt möjligt upprätthålla avtalsvillkoren ska **Samägande- och Förvaltningsavtalet** innehålla styrmedel i form av viten och andra påföljder för att öka följsamheten mot avtalsvillkoren.

- Minst en tredjedel av **Andelsfästighetens^{am}** **Bostadslägenheter** ska alltid vara upplåtna med

hyresrätt. Parterna är medvetna om att förvaltningen därmed, utöver de krav som följer av avtalet, är underkastad de särskilda krav som gäller för förvaltningen av hyresfastigheter och är överens om att förvaltningen av Andelsfastigheten^{am} alltid ska hålla en god standard.

- Bestämmanderätten och förvaltningen av Andelsfastigheten^{am} ska fördelas så att respektive Andelsägare^{am} ansvarar för förvaltningen av disponerad Andelsägarlägenhet^{am} och de övriga utrymmen som Andelsägaren^{am} enligt detta avtal har ensam dispositionsrätt till. Finns två Andelsägare^{am} med dispositionsrätt till samma Andelsägarlägenhet^{am} ska en av Andelsägarna^{am} utses att företräda den andra delägaren. Grundandelsägaren^{am} ansvarar för förvaltningen av och företräder samtliga Delägare avseende Andelsfastigheten^{am} i övrigt och har – parterna emellan – ensam dispositionsrätt till de delar av Andelsfastigheten^{am} som är upplåtna enbart till hyresgäster.

- Samtliga Andelsägare^{am} ska få tillgång till information och underlag i den utsträckning som är nödvändig för att bedöma om Grundandelsägarens^{am} och övriga Delägares förvaltning sker i enlighet med Samägande- och Förvaltningsavtalet.

1.5. Tillträde till Andelsägarmetodens^{am} avtal
Andelsägare^{am} är införstådd med att samtliga övriga Delägare i Andelsfastigheten^{am} tillträtt villkoren i Samägande- och Förvaltningsavtalet och att således samtliga Delägare i Andelsfastigheten^{am} utgör parter till Samägande- och Förvaltningsavtalet. Andelsägare^{am} är också införstådd med och accepterar att parter utan krav på samtycke från annan part än Grundandelsägaren^{am} – för Grundandelsägarens^{am} egen och för övriga Delägares räkning – ska kunna in- och utträda ur Samägande- och Förvaltningsavtalet från tid till annan, förutsatt att sådant in- och utträde sker på de villkor som anges i Andelsägarmetodens^{am} avtal.

1.6. Ikraftträdande
Samägande- och Förvaltningsavtalet är bindande från dagen för undertecknandet, men träder ikraft den tillträdesdag som avtalats enligt **Köpekontraktet**.

2. TILLÄMPLIG LAG

2.1. Samäganderättslagen (Lag 1904:48 om samäganderätt)

Samäganderättslagen ska inte tillämpas på förhållandet mellan Delägarna till Andelsfastigheten^{am}. Delägare har således bland annat inte rätt att påkalla Andelsfastighetens^{am} försäljning på offentlig auktion.

2.2. Handelsbolagslagen (Lag 1980:1102 om handelsbolag och enkla bolag)

Handelsbolagslagen ska tillämpas enbart i den utsträckning det inte strider mot detta avtal och då på ett sätt som medför att avtalets bestämmelser uppfylls så långt det är möjligt. Föreskrifterna i 2 kap 2,4, 8, 9, 11, 13 och 14 §§ samt i 4 kap 3 och 4 §§ ska inte tillämpas. Vidare ska i de situationer som faller under 2 kap 29 §, istället för likvidation, den aktuella parten utträda ur avtalet i enlighet med avtalets bestämmelser.

2.3. Bostadsrättslagen och hyreslagen (12 kap jordabalken)

Andelsägaren^{am} är införstådd med att den dispositionsrätt till en viss Andelsägarlägenhet^{am} som erhålls genom Samägande- och Förvaltningsavtalet inte utgör hyresrätt eller bostadsrätt och att således varken hyreslagen (12 kap jordabalken) eller bostadsrättslagen (1991:614) (nedan "bostadsrättslagen") är formellt tillämpliga på detta avtal. Andelsägaren^{am} är också införstådd med och accepterar att, i det fall Andelsägaren^{am} är hyresgäst i Andelsfastigheten^{am} vid förvärvet av Ägarandelen, hyresavtalet upphör att gälla i samband med att Samägande- och Förvaltningsavtalet träder i kraft.

Parterna är dock överens om att tillämpa bostadsrättslagen dels i de fall avtalet uttryckligen hänvisar till bostadsrättslagen, dels som utfyllande rätt med vederbörliga ändringar. Grundandelsägaren^{am} ska då anses motsvara bostadsrättsföreningen och Andelsägaren^{am} ska anses motsvara bostadsrättshavaren.

3. KONTRAKTSHANDLINGAR

Samägande- och Förvaltningsavtalet består av detta huvuddokument och följande bilagor:

- Bilaga 1 Definitioner och förklaringar
- Bilaga 2 Andelsägarmetodens^{am} grundstenar
- Bilaga 3 Beräkning av andelstal
- Bilaga 4 Beräkning av Tilläggsersättning
- Bilaga 5 Grundandelsägarens^{am} administrationsansvar
- Bilaga 6 Grundandelsägarens^{am} funktionsansvar
- Bilaga 7 Fördelning av underhållsansvar
- Bilaga 8 Standardhöjande åtgärder
- Bilaga 9 Andelsägarlägenheten^{am}
- Bilaga 10 Förvaltningskostnad
- Bilaga 11 Andelsägarlägenhetens^{am} utrustning
- Bilaga 12 Avvikelse fördelning underhållsansvar
- Bilaga 13 Underhållsplan
- Bilaga 14 Fullmakt
- Bilaga 15 Rättsliga aspekter av samägandet
- Bilaga 16 Risker med samägandet

Vid motstridighet mellan avtalsdokumenten ska detta huvuddokument ha företräde framför bilaga.

4. DEFINITIONER

De definierade begrepp som anges i detta avtal (ord som inleds med STOR BOKSTAV) har den betydelse som framgår av Bilaga 1 "Definitioner och förklaringar".

5. ÖVERLÅTELSE AV ANDELAR I ANDELFASTIGHETEN^{AM} MM

5.1. Utgångspunkter för andelsägande i Andelsfastigheten^{am}

I Andelsfastigheten^{am} får överlåtelse av **Numrerade Ägarandelar^{am}** enbart ske inom ramen för Andelsägarmetodens^{am} avtal och regler.

Andelsägaren^{am} får inte äga mer än en (1) Numrerad Ägarandel^{am}.

En Numrerad Ägarandel^{am} får endast överlåtas till fysisk person för bostadsändamål och får endast överlåtas i dess helhet, med undantag för vad som anges i punkt 5.4.

Andelsägare^{am} ska vara folkbokförd och permanent bosatt på den aktuella adressen. Förälder som enligt p. 5.4 förvärvar en Ägarandel tillsammans med ett myndigt barn har dock rätt att göra det utan att vara folkbokförd och bosatt på den aktuella adressen, men kan då inte vara hyresgäst i Andelsfastigheten^{am}.

Detta dokument och Andelsägarmetoden^{am} är skyddat av upphovsrätt. Samtliga rättigheter tillhör Andelsägarbolaget M2 AB. Varken dokumentet eller Andelsägarmetoden^{am} får användas eller mångfaldigas utan tillstånd av Andelsägarbolaget M2 AB.

5.2. Andelsägarens^{am} överlåtelse av Numrerad Ägarandel^{am}

Numrerad Ägarandel^{am} får endast överlåtas av Andelsägare^{am} till en förvärvare som accepterar att bli part till Samägande- och Förvaltningsavtalet. Överlåtelse får endast ske med Grundandelsägarens^{am} skriftliga samtycke för Grundandelsägarens^{am} egen och för övriga Delägares räkning. Överlåtelse ska ske i enlighet med vad som anges i detta avtal.

5.3. Ursprunglig fastighetsägares/ Grundandelsägarens^{am} överlåtelse av Numrerade Ägarandelar^{am}

Grundandelsägaren^{am} får endast överlåta Numrerade Ägarandelar^{am} i Andelsfastigheten^{am} (se dock beträffande Grundandelen^{am} punkt 5.5) i avsikt att upplåta dispositionsrätt till Andelsägarlägenhet^{am} till befintliga hyresgäster i Andelsfastigheten^{am}. Numrerad Ägarandel^{am} som förvärvats i samband med förverkande av dispositionsrätt enligt avsnitt 14 i detta avtal och Numrerad Ägarandel^{am} som tillskapats i samband med att nya areor tillförts Andelsfastigheten^{am} får däremot överlåtas av Grundandelsägaren^{am} i avsikt att upplåta dispositionsrätten till Andelsägarlägenhet^{am} till annan än befintlig hyresgäst. Vidare får Numrerad Ägarandel^{am} överlåtas i avsikt att upplåta dispositionsrätt till outhyrd hyreslägenhet.

5.4. Överlåtelse till makar sambor och andra närstående

Numrerad Ägarandel^{am} får inte delas upp utan ska förvärfvas av en köpare. För det fall makar, sambor enligt sambolagen (2003:376) eller en förälder och ett myndigt barn till den föräldern eller två myndiga syskon, nedan kallade "Närstående", avser att erhålla gemensam dispositionsrätt till en Andelsägarlägenhet^{am} har var och en av dem emellertid rätt att förvärva en Ägarandel och erhålla dispositionsrätt till en och samma Andelsägarlägenhet^{am}. Varje Ägarandel ska dock utgöra minst 10 % och högst 90 % av den Numrerade Ägarandelen^{am}.

Var och en av de Närstående blir således Delägare i Andelsfastigheten^{am}, och blir genom Samägande- och Förvaltningsavtalet gemensamt innehavare av dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am}. Dispositionsrätten till Andelsägarlägenhet^{am} får inte upplåtas till fler än två Andelsägare^{am}.

5.5. Överlåtelse av Grundandelen^{am}

Grundandelsägaren^{am} har rätt att överlåta Grundandelen^{am} i dess helhet, dock förutsatt att förvärvaren – eller i förekommande fall dess ägare om ägaren ställer borgen eller annan betryggande säkerhet för förvärvarens åtaganden – :

- kan antas ha som syfte med förvärvet att långsiktigt förvalta Andelsfastigheten^{am} och därvid kan antas vara i stånd att hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de krav som framgår av Samägande- och Förvaltningsavtalet;
- accepterar att bli part till Samägande- och Förvaltningsavtalet på samtliga de villkor som gäller för Grundandelsägaren^{am} vid överlåtelse tillfället och även i övrigt accepterar samtliga handlingar som omfattas av Andelsägarmetoden^{am};
- har tecknat avtal om användning av Andelsägarmetoden^{am} med **Licensgivaren**;
- kan antas iaktta god sed i hyresförhållanden; och
- inte kan antas att med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag från allmän synpunkt vara olämplig att inneha Grundandelen^{am}.

Grundandelsägaren^{am} ska skriftligen informera Andelsägaren^{am} om överlåtelsen av Grundandelen^{am} i så god tid som möjligt innan det att överlåtelseavtal undertecknas med förvärvaren av Grundandelen^{am}. Om mer än 2/3 av samtliga Andelsägare^{am} motsätter sig överlåtelsen förbinder sig Grundandelsägaren^{am} att påkalla Andelsägarnämndens (se punkt 21.2) prövning huruvida förvärvaren av Grundandelen^{am} uppfyller kriterierna i denna punkt 5. Grundandelsägaren^{am} förbinder sig att inte överlåta Grundandelen^{am} förrän Andelsägarnämnden lämnat yttrande.

Om Grundandelsägaren^{am} överlåter Grundandelen^{am} trots att förvärvaren inte uppfyller samtliga kriterier i första stycket ovan och (om möjligt) inte vidtar rättelse inom skälig tid trots skriftlig anmaning från Andelsägare^{am} förbinder sig Grundandelsägaren^{am} att till Andelsägaren^{am} efter skriftlig anfordran omgående betala vite motsvarande det högsta av värdet av en bostadsrättslägenhet eller en Numrerad Ägarandel^{am} förenad med dispositionsrätt till Andelsägarlägenhet^{am} med motsvarande area, månadsavgift och läge som den Andelsägarlägenhet^{am} Andelsägaren^{am} disponerar.

Om Grundandelsägaren^{am} överlåter Grundandelen^{am} utan att iaktta vad som anges i andra stycket ovan förbinder Grundandelsägaren^{am} sig att efter skriftlig anfordran omgående betala vite motsvarande tre (3) gånger det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

5.6. Andelsägares^{am} överlåtelse av Numrerad Ägarandel^{am} i Andelsfastigheten^{am}

Andelsägare^{am} har rätt att överlåta Numrerad Ägarandel^{am} i dess helhet till fysisk person, dock förutsatt att Grundandelsägaren^{am}, för Grundandelsägarens^{am} egen och för övriga Delägares räkning, skriftligen godkänner förvärvaren. Sådant godkännande får nekas enbart om det finns sakliga skäl för detta och vägledande för bedömningen ska vara hyresnämndens praxis för beviljande av medlemskap i bostadsrättsföreningar. Överlåtelse kan dock alltid ske till Grundandelsägaren^{am}, oaktat att denne är en juridisk person. Om godkännande nekas ska Grundandelsägaren^{am} skriftligen motivera skälen för detta.

Andelsägare^{am} som innehar dispositionsrätten till Andelsägarlägenhet^{am} tillsammans med Närstående som också är Delägare har inte rätt att överlåta Ägarandel till annan person än den Närstående eller till annan förvärvare som också är Närstående till Andelsägaren^{am} och den andre Delägaren. Överlåtelse kan även ske av Ägarandel tillsammans och samtidigt med överlåtelse av den Närståendes Ägarandel till samme förvärvare eller till andra förvärvare som inbördes är Närstående till varandra och som samtidigt förvärvar båda Ägarandelarna.

Överlåtelse ska ske med användande av de handlingar som tillhandahålls Grundandelsägaren^{am} av Licensgivaren och med anlåtande av registrerad mäklare. Vid överlåtelse genom bodelning och arv samt vid överlåtelse mellan Andelsägare^{am} som har gemensam dispositionsrätt till Andelsägarlägenhet^{am} behöver dock inte mäklare användas.

Överlåtelse kan bara ske till förvärvare som accepterar att bli part till Samägande- och Förvaltningsavtalet och även i övrigt accepterar samtliga handlingar och krav som omfattas av Andelsägarmetoden^{am}. Andelsägaren^{am} är skyldig att tillhandahålla Grundandelsägaren^{am} en kopia av undertecknat Köpekontrakt jämte bilagor.

För det fall Andelsägaren^{am} överlåter Numrerad Ägarandel^{am} till en köpare som inte godkänts av Grundandelsägaren^{am} eller utan användande av de handlingar som tillhandahålls av Grundandelsägaren^{am} och (om möjligt) inte vidtar rättelse inom skälig tid trots skriftlig anmaning från Grundandelsägaren^{am}, förbinder sig Andelsägaren^{am} att till Grundandelsägaren^{am} efter skriftlig anfordran betala vite motsvarande tre (3) gånger det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

5.7. Överlåtelse till Närstående

Andelsägare^{am} som ensam innehar dispositionsrätten till Andelsägarlägenhet^{am} har rätt att överlåta minst 10 % och högst 90 % av den Numrerade Ägarandelen^{am} till Närstående på de villkor som anges i punkt 5.6. Andelsägare^{am} som innehar dispositionsrätten till Andelsägarlägenhet^{am} tillsammans med Närstående har rätt att överlåta den Numrerade Ägarandelen^{am} till annan Närstående på de villkor som anges i punkt 5.6.

5.8. Grundandelsägarens^{am} medverkan vid Sekundärförsäljning och ersättning för denna

Som ovan angivits förutsätter **Sekundärförsäljning** att förvärvare av Numrerad Ägarandel^{am} godkänns av Grundandelsägaren^{am}, för Grundandelsägarens^{am} egen och för övriga Delägares räkning. Grundandelsägaren^{am} ska i skälig utsträckning medverka i samband med att en överlåtelse aktualiseras och är bland annat skyldig att till potentiella köpare och anlitad mäklare lämna information om Andelsfastigheten^{am} och dess Delägare i den utsträckning som behövs för att möjliggöra Sekundärförsäljning.

Grundandelsägaren^{am} är vidare skyldig att tillhandahålla Köpekontrakt, Samägande- och Förvaltningsavtalet och andra handlingar som omfattas av Andelsägarmetoden^{am} samt omhänderha ansökan om **Lagfart** och andra åtgärder vid försäljningen i den utsträckning som följer av Andelsägarmetoden^{am}.

Överlåtande Andelsägare^{am} ska ersätta Grundandelsägaren^{am} för dennes medverkan och administration vid samtliga överlåtelser av Numrerade Ägarandelar^{am} och för Grundandelsägarens^{am} licenskostnad för användning av Andelsägarmetoden^{am} med dels ett fast belopp motsvarande 20 % (exklusive moms) av det vid var tid gällande prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring som gäller vid köparens

undertecknande av Köpekontraktet, dels ett belopp som motsvarar 2,0 % (exklusive moms) av köpeskillingen enligt Köpekontraktet mellan Andelsägaren^{am} och köparen av den Numrerade Ägarandelen^{am}. Köparen av den Numrerade Ägarandelen^{am} ska ersätta Grundandelsägaren^{am} för dennes kostnader för ansökan om Lagfart. Grundandelsägarens^{am} ersättning enligt ovan ska regleras i Köpekontraktet mellan Andelsägaren^{am} och köparen och utbetalas i samband med likvidavräkning vid överlåtelsen.

Köparen har rätt att ta dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am} i anspråk på tillträdesdagen enligt Köpekontraktet, dock förutsatt att Samägande- och Förvaltningsavtalet undertecknats och betalning av samtliga kostnader skett till Grundandelsägaren^{am}.

5.9. Bestämning av Ägarandelstal och Driftandelstal^{mm}

Andelstalen för Grundandel^{am} och för respektive Numrerad Ägarandel^{am} ska fastställas på det sätt som framgår av Bilaga 3 "Beräkning av andelstal" och därvid baseras på de uppgifter om Marknadsvärde, hyror och bostadsareor som gäller vid första försäljningen av Numrerade Ägarandelar^{am}. **Ägarandelstalen** ska alltid framgå av Köpekontraktet. **Driftandelstalen** ska alltid framgå av Samägande- och Förvaltningsavtalet.

Vid ny-, om- och/eller tillbyggnad samt vid återuppförande av byggnad på Andelsfastigheten^{am} efter rivning och brand har Grundandelsägaren^{am} rätt och skyldighet att förändra Ägarandelstalen och Driftandelstalen, i enlighet med vad som anges i Bilaga 3 "Beräkning av andelstal".

6. UPPLÅTELSE AV DISPOSITIONSRÄTT TILL ANDELSÄGARLÄGENHET^{AM} MM

6.1. Utgångspunkter för dispositionsrätten

Grundandelsägaren^{am} förbinder sig att inte upplåta dispositionsrätt till Bostadslägenheter i Andelsfastigheten^{am} till fler Delägare än till ett sådant antal att minst en tredjedel av Andelsfastighetens^{am} Bostadslägenheter är upplåtna med hyresrätt (varvid uthyrning av Andelsägarlägenheter^{am} enligt punkt 13 inte inräknas).

Dispositionsrätten till Andelsägarlägenhet^{am} erhålls genom undertecknande av Samägande- och Förvaltningsavtalet och består enbart så länge som Andelsägaren^{am} är part till avtalet.

Dispositionsrätten till en viss Andelsägarlägenhet^{am} tillkommer endast Andelsägaren^{am}, med undantag när dispositionsrätten upplåts gemensamt till Närstående enligt punkt 5.4.

Dispositionsrätten kan inte upplåtas till annan än Andelsägaren^{am} utom i de fall som regleras i avsnitt 13. Andelsägaren^{am} ansvarar för fullgörandet av alla förpliktelser som är hänförliga till dispositionsrätten och användningen av Andelsägarlägenheten^{am}. Närstående med gemensam dispositionsrätt till Andelsägarlägenhet^{am} svarar solidariskt för fullgörandet av alla sådana förpliktelser.

6.2. Disponerad lägenhet

Genom Samägande- och Förvaltningsavtalet erhåller Andelsägaren^{am} en exklusiv dispositionsrätt till den Andelsägarlägenhet^{am} som anges i Bilaga 9, "Andelsägarlägenheten^{am}". Andelsägaren^{am} är införstådd med att även övriga Andelsägare^{am} genom Samägande- och Förvaltningsavtalet erhåller exklusiv dispositionsrätt till Andelsägarlägenheter^{am}.

Dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am} förutsätter dock att Andelsägaren^{am} uppfyller de villkor som följer av detta avtal och Andelsägaren^{am} kan förlora dispositionsrätten under de förutsättningar som anges i avtalet (se bland annat avsnitt 14 och 15). Med dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am} följer även en icke-exklusiv rätt att använda allmänna ytor och utrymmen i Andelsfastigheten^{am} i den utsträckning dessa inte omfattas av Grundandelsägarens^{am} eller annan Andelsägares^{am} exklusiva dispositionsrätt.

6.3. Egendom i Andelsägarlägenhet^{am}

Andelsägaren^{am} har rätt att fritt disponera över all egendom i Andelsägarlägenheten^{am} som omfattas av Andelsägarens^{am} underhållsansvar enligt Bilaga 7, "Fördelning av underhållsansvar", innefattande rätten att sälja densamma, och ensam tillgodogöra sig värdet därav. Andelsägaren^{am} godtar att andra Andelsägare^{am} fritt disponerar över sådan egendom i de Andelsägarlägenheter^{am} som på motsvarande sätt tillkommer dem.

6.4. Grundandelsägarens^{am} dispositionsrätt

Grundandelsägaren^{am} har – parterna emellan – ensam dispositionsrätt till samtliga Bostadslägenheter jämte förråd och andra komplementytor som är uthyrda med hyresrätt, dock inte till Andelsägarlägenheter^{am} som hyrs ut enligt avsnitt 13.

7. FINANSIERING OCH PANTSÄTTNING

7.1. Inledning

Andelsfastigheten^{am} ägs av Grundandelsägaren^{am} och Andelsägarna^{am} gemensamt, med de Ägarandelstal som gäller för respektive Numrerad Ägarandel^{am} och för Grundandelen^{am}.

Parterna är överens om att var och en av Delägarna ansvarar för de lån respektive Delägare tar upp.

Parterna är vidare överens om att enbart Grundandelsägaren^{am} ska ha rätt att ta ut inteckningar i Andelsfastigheten^{am} och, med de begränsningar som följer av punkt 7.2, använda Andelsfastigheten^{am} som säkerhet för Grundandelsägarens^{am} finansiering. Andelsägaren^{am} är införstådd med att Grundandelsägarens^{am} pantsättning av inteckningar i Andelsfastigheten^{am} gäller i hela Andelsfastigheten^{am}.

7.2. Grundandelsägarens^{am} uttag av inteckningar och belåning

Grundandelsägaren^{am} är ensam ansvarig för de lån som tas upp mot säkerhet i Andelsfastigheten^{am}. Belåning med Andelsfastigheten^{am} som säkerhet ska ske hos ett och samma låneinstitut, nedan kallat Långgivaren. Långgivaren ska alltid vara ett låneinstitut som står under Finansinspektionens (eller annat organ som trätt i dess ställe) tillsyn.

Grundandelsägaren^{am} kan ta ut inteckningar motsvarande maximalt så stor del av Andelsfastighetens^{am} Belåningsvärde enligt vid var tid gällande värdering som motsvarar Grundandelsägarens^{am} vid var tid gällande Ägarandelstal. Grundandelsägaren^{am} har rätt att använda dessa inteckningar som säkerhet för lån.

Grundandelsägaren^{am} ska överlämna pantbrev avseende samtliga inteckningar till Långgivaren.

Kostnaderna för uttag av inteckningar och pantsättning ska betalas av Grundandelsägaren^{am}.

Grundandelsägaren^{am} förbinder sig att vid överlåtelse av Grundandelen^{am} tillse att Andelsfastigheten^{am} inte längre utgör säkerhet för Grundandelsägarens^{am} lån och överlämna samtliga pantbrev till den nye Grundandelsägaren^{am}.

7.3. Andelsägarens^{am} finansiering

Andelsägaren^{am} är ensam ansvarig för de lån för finansiering av Numrerad Ägarandel^{am} som Andelsägaren^{am} upptar. Andelsägaren^{am} har inte rätt att ta ut inteckningar i Andelsfastigheten^{am}.

7.4. Samtycke till inteckning och pantsättning
Andelsägaren^{am} accepterar att Andelsfastigheten^{am} in-tecknas och pantsätts av Grundandelsägaren^{am} i enlighet med vad som anges i punkt 7.2. Andelsägaren^{am} har inhämtat make/makas eller sambos skriftliga samtycke till Grundandelsägarens^{am} in-teckning av Andelsfastigheten^{am}. Om Andelsägaren^{am} ingår äktenskap eller samboskap under avtalets bestånd förbinder sig denne att inhämta makes/makas eller sambos samtycke till Grundandelsägarens^{am} in-teckning i enlighet med Bilaga 14, "Fullmakt".

Om och i den mån det är eller blir möjligt att använda dispositionsrätten till Andelsägarlägenhet^{am} eller Numrerad Ägarandel^{am} till säkerhet för Andelsägarens^{am} belåning, samtycker Andelsägaren^{am} till att övriga Andelsägare^{am} upplåter säkerhet i sin respektive dispositionsrätt till Andelsägarlägenhet^{am} eller Numrerad Ägarandel^{am}. Grundandelsägaren^{am} ska i sådant fall utfärda skriftliga anvisningar för upplåtelse av säkerhet, vilka ska utgöra bilaga till Samägande- och Förvaltningsavtalet.

7.5. Förändringar av utrymmet för Grundandelsägarens^{am} pantsättning
Grundandelsägaren^{am} ska genom Långivaren eller annat oberoende institut årligen och efter större reparationer, underhållsåtgärder eller ombyggnationer utföra en värdering av Andelsfastigheten^{am} och fastställa dess Marknadsvärde och Belåningsvärde. Kostnaden för värdering ska bäras av Grundandelsägaren^{am}.

Om Grundandelsägarens^{am} Ägarandelstal minskar med mer än fem (5) procent eller om Andelsfastighetens^{am} Belåningsvärde minskar med mer än fem (5) procent är Grundandelsägaren^{am} skyldig att inom tre månader göra en så stor avbetalning på lån som upptagits med säkerhet i Andelsfastigheten^{am} som är nödvändig för att belåningen ska understiga den enligt punkt 7.2 maximalt tillåtna andelen av Belåningsvärdet. Grundandelsägaren^{am} är skyldig att på Andelsägarens^{am} skriftliga begäran redovisa lån för vilka Andelsfastigheten^{am} ställts som säkerhet, Grundandelsägarens^{am} Ägarandelstal, Andelsfastighetens^{am} Belåningsvärde samt uttagna in-teckningar.

7.6. Fördelning av köpeskilling vid försäljning av Andelsfastigheten^{am}
Parterna är överens om att vid en eventuell försäljning (varmed jämställs den ersättning som erhålls vid expropriation, efter försäkringsfall eller liknande) av Andelsfastigheten^{am} i dess helhet ska köpeskillingen (efter avdrag för försäljningskostnader, nedan kallad "Försäljningslikviden") fördelas mellan Delägarna efter Driftandelstal, men lån som Grundandelsägaren^{am} tagit med Andelsfastigheten^{am} som säkerhet ska alltid avräknas den tilldelning som kan tillfalla Grundandelsägaren^{am}. Om Grundandelsägarens^{am} lån med Andelsfastigheten^{am} som pant är större än tilldelning efter Driftandel så tillfaller ingen del av Försäljningslikviden Grundandelsägaren^{am}. Utdelning från försäljningslikviden utgår då enbart till Andelsägare^{am}. Grundandelsägaren^{am} ska dessutom till Andelsägare^{am} betala skillnaden mellan uttaget lån och Grundandelsägarens^{am} tilldelning från försäljningslikviden. Detta belopp ska fördelas Andelsägare^{am} emellan i proportion till Driftandelstal. Om försäljningen av Andelsfastigheten^{am} är hänförlig till att försäljningen begärts av någon av Andelsägarna^{am} har denne inte rätt att ta del av köpeskillingen i förhållande till Driftandelstalet, utan erhåller del av Försäljningslikviden i proportion till Ägarandelens andel i hela Andelsfastigheten^{am}.

8. FÖRVALTNINGSKOSTNADER OCH AVKASTNING

8.1. Förvaltningskostnader

Andelsägare^{am} betalar månadsvis en **Förvaltningskostnad** för Grundandelsägarens^{am} kostnader för drift, underhåll och administration av Andelsfastigheten^{am}. Förvaltningskostnadens storlek och fördelning vid avtalets ingående framgår av Bilaga 10, "Förvaltningskostnad" och består av fyra separata delar:

- **Mediakostnad**, vilken bland annat omfattar vatten, värme, el, sophämtning, supporttjänst och liknande (utan påslag för administration eller liknande). Mediakostnad fastställs vid tidpunkten för Grundandelsägarens^{am} första överlåtelse av Numrerade Ägarandelar^{am}. Mediakostnaden anges i Bilaga 10, "Förvaltningskostnad" och förändring av denna får ske på grund av pris- och volymförändringar. Mediakostnad beräknas årsvis i förskott och debiteras preliminärt baserat på denna beräkning.

Avstämning sker i efterskott, senast sista mars och Andelsägaren^{am} debiteras eller krediteras mellanskillnaden utslaget lika över tre månader;

- **Driftkostnad**, vilken bland annat omfattar löpande driftskostnader avseende byggnader, mark (inklusive i förekommande fall tomträttsavgäld), gemensamhetsanläggningar, tillfarter, parkeringar mm på Andelsfastigheten^{am}, inklusive löpande reparationer och kostnader för central fastighetsadministration. När Driftkostnaden redovisas ska samtliga kostnader som gäller Bostadslägenheterna i Andelsfastigheten^{am} exkluderas.

Driftkostnad fastställs vid tidpunkten för Grundandelsägarens^{am} första överlåtelse av Numrerade Ägarandelar^{am}. Driftkostnaden anges i Bilaga 10, "Förvaltningskostnad" och förändring av denna får ske på grund av pris- och volymförändringar.

Driftkostnad beräknas årsvis i förskott och debiteras preliminärt baserat på denna beräkning. Avstämning sker i efterskott, senast sista mars och Andelsägaren^{am} debiteras eller krediteras mellanskillnaden utslaget lika över tre månader;

- **Förvaltningstillägg**, skapar tillsammans med hyresintäkter från Andelsfastighetens^{am} hyreslägenheter ett värde på Grundandelen^{am} och ger Grundandelsägaren^{em} intäkter efter ombildning. Förvaltningstillägg ersätter vidare Grundandelsägaren^{am} för de risker, åtaganden och kostnader som åläggs Grundandelsägaren^{am} genom Samägande- och Förvaltningsavtalet utöver drift- och mediakostnader. Förvaltningstillägget inrymmer också ersättning för Andelsägarnas^{am} deltagande i framtida underhåll av Andelsfastigheten^{am}.

Förvaltningstillägg bestäms vid tidpunkten för Grundandelsägarens^{am} första överlåtelse av Numrerade Ägarandelar^{am} och justeras därefter årsvis i enlighet med förändringen av konsumentprisindex, KPI med basår 1980 = 100.

- **Tilläggsersättning**, vilken omfattar kostnader för andra fastighetsåtgärder som ligger utanför Driftkostnad och som anges i Bilaga 4, "Beräkning av Tilläggsersättning". Tilläggsersättningen beräknas baserat på kostnaderna för åtgärderna och deras förväntade livslängd, fördelade på respektive Andelsägare^{am} i proportion till Andelsägarlägenhetens^{am} Driftandelstal. Beräkning av

Tilläggsersättning sker i enlighet med vad som anges i Bilaga 4, "Beräkning av Tilläggsersättning".

Grundandelsägaren^{am} är skyldig att på begäran av Andelsägare^{am} tydligt (i skäligen utsträckning nedbrutet i delposter) skriftligen redovisa beräkningen av aktuell Förvaltningskostnad och korrigera eventuell felaktig debitering. Grundandelsägaren^{am} är vidare skyldig att så långt det är möjligt tillse att Andelsfastighetens^{am} Förvaltningskostnader särredovisas från övriga fastigheter som ägs av Grundandelsägaren^{am}. Betalning av Förvaltningskostnad ska ske månadsvis i förskott i enlighet med vad som anges i faktura, dock senast den sista vardagen i kalendermånaden. I annat fall utgår ränta enligt 6 § räntelagen. Om betalning inte sker i tid har Grundandelsägaren^{am} rätt till ersättning för betalningspåminnelse och övriga inkassoåtgärder enligt lag.

8.2. Förändring av Förvaltningskostnaden

Vid ny-, om- och/eller tillbyggnad samt vid återuppförande av byggnad på Andelsfastigheten^{am} efter rivning och brand har Grundandelsägaren^{am} rätt och skyldighet att inom ramen för gällande Förvaltningskostnad förändra den inbördes fördelningen mellan de i Förvaltningskostnaden ingående delarna, enligt vad som anges i Bilaga 5.

8.3. Avkastning från Andelsfastigheten^{am}

Med undantag för avkastning som direkt kan hänföras till dispositionsrätt till viss Andelsägarlägenhet^{am} ska all avkastning hänförlig till Andelsfastigheten^{am}, inklusive men inte begränsat till hyresintäkter från hyresgäster i Andelsfastigheten^{am} (vad gäller investeringsbidrag, stimulansbidrag och liknande se punkt 8.4), tillfalla Grundandelsägaren^{am}. Intäkter från uthyrning av Andelsägarlägenhet^{am} som omfattas av Andelsägares^{am} dispositionsrätt och annan avkastning som direkt kan hänföras till dispositionsrätt till viss Andelsägarlägenhet^{am} tillfaller Andelsägaren^{am} ensam.

8.4. Standardhöjande åtgärder i Andelsfastigheten^{am}

Andelsägaren^{am} har i enlighet med vad som anges i Bilaga 8, "Standardhöjande åtgärder", rätt att motsätta sig höjning av Förvaltningskostnaden i avseende på standardhöjande åtgärder i Andelsfastigheten^{am}.

8.5. Investeringsbidrag, stimulansbidrag och liknande

Grundandelsägaren^{am} är skyldig att på Andelsägares^{am} skriftliga begäran utan oskäligt dröjsmål ansöka om

räntebidrag, ombyggnadsbidrag, stimulansbidrag eller liknande som enligt Grundandelsägarens^{am} skäliga bedömning kan erhållas för befintlig Andelsägarlägenhet^{am}.

Delägare står för sina egna ansökningskostnader och andra kostnader som är förknippade med erhållande av bidraget. Om bidrag erhålls ska det i första hand fördelas mellan de sökande Delägarna efter den fördelningsnyckel som anges för bidraget och om sådan inte anges efter Driftsandelstal.

Räntebidrag, stimulansbidrag etc. som avser nyproduktion eller ombyggnation och kan erhållas för den fastighetsförädling som Grundandelsägaren^{am} genomför och bekostar tillfaller Grundandelsägaren^{am} ensam.

9. ÖVERGRIPANDE ANSVAR OCH BEHÖRIGHET AVSEENDE FÖRVALTNING AV ANDELSFASTIGHETEN^{AM}

9.1. Övergripande ansvarsfördelning

Ansvar för förvaltningen av Andelsfastigheten^{am} är fördelat så, att Grundandelsägaren^{am} har det övergripande ansvaret för förvaltningen av Andelsfastigheten^{am} och hanteringen av Delägarnas mellanhavanden under Samägande- och Förvaltningsavtalet och respektive Andelsägare^{am} ansvarar för förvaltningen av disponerad Andelsägarlägenhet^{am}.

Grundandelsägarens^{am} ansvar (utan att ge anspråk på fullständighet) omfattar bland annat:

- Ingående av respektive uppsägning av Samägande- och Förvaltningsavtalet med ny respektive befintlig Delägare;
 - Underhåll och skötsel av Andelsfastigheten^{am} (utom inre underhåll och skötsel av Andelsägarlägenhet^{am});
 - Uppbörd av Förvaltningskostnader, hyror och övrig ekonomisk administration;
 - Uttag av, betalning och hantering av inteckningar och pantbrev;
 - Hantering av och kontakter med hyresgäster i Andelsfastigheten^{am} och med hyresgästorganisation;
 - Hantering av och kontakter med myndigheter;
- En uppräknig av Grundandelsägarens^{am} ansvar och uppgifter har intagits i Bilaga 5, "Grundandelsägarens^{am} administrationsansvar", och Bilaga 6, "Grundandelsägarens^{am} funktionsansvar".

Uppräknigen är inte uttömmande.

Grundandelsägaren^{am} får inte överlåta ansvaret för förvaltning eller administration av Andelsfastigheten^{am} annat än i samband med överlåtelse av Grundandelen^{am} enligt punkt 5.5.

Andelsägarens^{am} ansvar omfattar inre underhåll och skötsel av disponerad Andelsägarlägenhet^{am} och framgår av bl.a. Bilaga 7, "Fördelning av underhållsansvar", i förekommande fall med de ändringar som framgår av Bilaga 12, "Avvikelse fördelning underhållsansvar".

9.2. Behörighet och fullmakt för

Grundandelsägaren^{am}

Genom att underteckna detta Samägande- och Förvaltningsavtal ger Andelsägaren^{am} Grundandelsägaren^{am} en under avtalets bestånd oåterkallelig rätt och fullmakt att med för Andelsägaren^{am} bindande verkan företräda Andelsägaren^{am} mot övriga Andelsägare^{am} och tredje man i alla angelägenheter som rör Andelsfastigheten^{am} med undantag för angelägenheter som rör inre underhåll och skötsel av disponerad Andelsägarlägenhet^{am}, och avstår i motsvarande mån att för egen del vidta åtgärder i avseende på Andelsfastigheten^{am} och samägandet. Grundandelsägare^{am} har dock inte rätt att

- pantsätta Andelsfastigheten^{am} för ett högre belopp än vad som anges i punkt 7.2;
- förfoga över dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am} annat än när sådan rätt uttryckligen ges i Samägande- och Förvaltningsavtalet.

Andelsägaren^{am} har vid Köpekontraktets undertecknande även undertecknat en separat fullmakt för Grundandelsägaren^{am} enligt Bilaga 14, "Fullmakt" och förbinder sig för det fall en ny Grundandelsägare^{am} inträder i Samägande- och Förvaltningsavtalet på de villkor som anges i avsnitt 5 ovan att utfärda motsvarande fullmakt för den nye Grundandelsägaren^{am}.

För det fall därutöver en särskild skriftlig fullmakt erfordras för Grundandelsägarens^{am} åtgärder enligt detta Samägande- och Förvaltningsavtal förbinder sig Andelsägaren^{am} vidare att på Grundandelsägaren^{am} skriftliga begäran omgående underteckna sådan fullmakt.

Grundandelsägaren^{am} förbinder sig att utöva den behörighet han erhåller genom fullmakten i enlighet med villkoren i detta Samägande- och Förvaltningsavtal.

9.3. Behörighet och fullmakt för Andelsägaren^{am}

Genom detta Samägande- och Förvaltningsavtal erhåller Andelsägaren^{am} så länge dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am} består en oåterkallelig rätt och fullmakt att med för övriga Andelsägare^{am} och Grundandelsägaren^{am} bindande verkan företräda dem mot tredje man i alla angelägenheter som rör inre underhåll och skötsel av disponerad Andelsägarlägenhet^{am}.

9.4. Vitesåtagande från Andelsägaren^{am}

Andelsägaren^{am} är införstådd med att Grundandelsägarens^{am} behörighet och fullmakt enligt punkt 9.2 är av avgörande betydelse för tillämpning av Andelsägarmetoden^{am} och detta Samägande- och Förvaltningsavtal samt samägandet av Andelsfastigheten^{am}. För det fall Andelsägaren^{am} bryter mot sina åtaganden enligt punkt 9.2 och inte vidtar rättelse inom 30 dagar trots skriftlig anmaning förbinder sig Andelsägaren^{am} att till Grundandelsägaren^{am} efter skriftlig anfordran betala ett vite om hälften av det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring för varje hel kalendermånad som löper efter utgången av 30-dagarsfristen utan att rättelse sker. Vite utgår dock inte under en längre sammanhängande period än sex månader. Andelsägaren^{am} är införstådd med att ett brott mot punkt 9.2 kan utgöra ett väsentligt avtalsbrott och berättiga Grundandelsägaren^{am} att säga upp dispositionsrätten enligt punkt 14.2.

10. UNDERHÅLL OCH SKÖTSEL AV ANDELSFASTIGHETEN^{AM}

10.1. Inledning – övergripande ansvarsfördelning

Grundandelsägaren^{am} har det övergripande ansvaret för underhåll och skötsel av Andelsfastigheten^{am} både avseende byggnader och mark. Andelsägare^{am} ansvarar enbart för Andelsägarlägenhetens^{am} användning och inre underhåll och skick.

10.2. Grundandelsägarens^{am} underhåll och skötsel av Andelsfastigheten^{am}

Grundandelsägaren^{am} förbinder sig att på ett professionellt sätt fortlöpande utföra underhåll och skötsel av Andelsfastigheten^{am} så att förvaltningsstandarden alltid minst motsvarar vad som i jämförelse med Grundandelsägarens^{am} övriga

fastighetsbestånd och övriga hyresfastigheter på orten utgör god förvaltningsstandard.

Grundandelsägaren^{am} ska omgående åtgärda eventuella brister i förvaltningsstandarden vid jämförelse med ovan. Om så inte sker inom skälig tid efter skriftligt påpekande har Andelsägare^{am} rätt till skälig nedsättning av Förvaltningskostnaden. Andelsägaren^{am} har vidare rätt till skälig ersättning för skada som Grundandelsägaren^{am} orsakat denne genom vårdslöshet. En uppräknig av de åtgärder Grundandelsägaren^{am} ska utföra som en del av underhåll och skötsel av Andelsfastigheten^{am} har intagits i Bilaga 5, "Grundandelsägarens administrationsansvar" och Bilaga 6, "Grundandelsägarens funktionsansvar". Uppräkningen är inte uttömmande.

10.3. Underhållsplan

Grundandelsägaren^{am} ska upprätta en underhållsplan som visar Grundandelsägarens^{am} planerade underhåll och skötsel för den kommande 10-årsperioden. Underhållsplanen ska alltid innehålla samtliga åtgärder som kan medföra väsentligt hinder eller men i Andelsägarens^{am} nyttjande av Andelsägarlägenheten^{am}. Av underhållsplanen ska vidare framgå vilka delar av underhållet som kan komma att omfattas av Tilläggsersättning enligt Bilaga 4 "Beräkning av Tilläggsersättning" och således kommer att påverka Förvaltningskostnaden. Den underhållsplan som gäller vid Andelsägarens^{am} förvärv av den Numrerade Ägarandelen^{am} framgår av Bilaga 13, "Underhållsplan". Grundandelsägaren^{am} ska årligen revidera och redovisa underhållsplanen för Andelsägaren^{am}. Grundandelsägaren^{am} har rätt att förändra sin plan för Andelsfastighetens^{am} underhåll och skötsel, men är alltid skyldig att hålla Andelsfastigheten^{am} i det skick som anges ovan i punkt 10.2 och att fortlöpande hålla underhållsplanen uppdaterad. Vid förändring av underhållsplanen som innebär att åtgärd som kan medföra väsentligt hinder eller men i Andelsägarens^{am} nyttjande av Andelsägarlägenheten^{am} tidigareläggs, med mer än 18 månader avseende åtgärder som enligt underhållsplanen skulle vidtas om längre tid än tre år och med mer än 36 månader avseende åtgärder som enligt underhållsplanen skulle vidtas om längre tid än fem år, och som medför att investering som Andelsägare^{am} gjort i sin Andelsägarlägenhet^{am} helt eller till övervägande del

förlorar sitt värde är Grundandelsägaren^{am} skyldig att ersätta Andelsägaren^{am} dennes förlust.

10.4. Utförande av reparation, ombyggnad och andra förändringar av Andelsfastigheten^{am}

Grundandelsägaren^{am} får företa reparationer, ombyggnationer och förändringar i Andelsfastigheten^{am} samt andra åtgärder för underhåll och skötsel av Andelsfastigheten^{am} i enlighet med Grundandelsägarens^{am} underhållsplan, utan att Andelsägaren^{am} har rätt till nedsättning av Förvaltningskostnaden eller rätt till ersättning för skada. I det fall ombyggnation eller annan förändring av Andelsfastigheten^{am} i enlighet med underhållsplanen medför att Grundandelsägaren^{am} tar bostadskomplement (ex förråd mm) i anspråk har emellertid Andelsägaren^{am} rätt till skäligen ersättning - antingen ekonomisk eller i form av andra bostadskomplement med motsvarande funktioner som skäligen bör kunna godtas av berörda Andelsägare^{am}. Om åtgärderna innebär att Andelsägaren^{am} inte kan bo i Andelsägarlägenheten^{am} under viss period är Grundandelsägaren^{am} skyldig att erbjuda Andelsägaren^{am} ett ersättningsboende i samma utsträckning och på motsvarande villkor som hyresgäster i Andelsfastigheten^{am} erbjuds.

Grundandelsägaren^{am} får utöver vad som anges i underhållsplanen företa reparationer och andra åtgärder för underhåll och skötsel av Andelsfastigheten^{am} utan Andelsägarens^{am} tillstånd och utan att Andelsägaren^{am} har rätt till nedsättning av Förvaltningskostnaden eller rätt till ersättning för skada, förutsatt att åtgärderna antingen är nödvändiga för att hindra skada på Andelsfastigheten^{am} eller inte medför annat än mindre hinder eller men i avseende på Andelsägarens^{am} användning av Andelsägarlägenheten^{am}.

Andelsägare^{am} ska genom Grundandelsägarens^{am} försorg i god tid informeras skriftligen innan åtgärder vidtas. Åtgärderna ska utföras så att inte onödigt hinder eller men i Andelsägarens^{am} nyttjande av Andelsägarlägenheten^{am} uppstår.

10.5. Invändning mot Grundandelsägarens^{am} underhållsåtgärder

Grundandelsägaren^{am} ska skriftligen informera Andelsägaren^{am} om underhållsåtgärder av väsentlig

betydelse för Andelsägaren^{am} i så god tid som möjligt innan det att åtgärden vidtas, exempelvis avseende stambyte och liknande omfattande åtgärder. Om mer än 2/3 av samtliga Andelsägare^{am} motsätter sig åtgärden förbinder sig Grundandelsägaren^{am} att påkalla Andelsägarnämndens (se punkt 21.2) prövning huruvida underhållsåtgärden överensstämmer med villkoren i Samägande- och Förvaltningsavtalet. Grundandelsägaren^{am} förbinder sig att inte genomföra åtgärden förrän Andelsägarnämnden lämnat yttrande. Grundandelsägaren^{am} har dock rätt att utan att avvakta Andelsägarnämndens yttrande vidta åtgärd som inte kan anstå utan risk för skada.

För det fall Grundandelsägaren^{am} vidtar en underhållsåtgärd i strid mot ovanstående och (om möjligt) inte vidtar rättelse inom skäligen tid trots skriftlig anmaning från Andelsägare^{am}, förbinder sig Grundandelsägaren^{am} att till Andelsägaren^{am} efter skriftlig anfordran betala ett vite motsvarande tre (3) gånger det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

10.6. Grundandelsägarens^{am} tillbyggnad och annan förädling av Andelsfastigheten^{am}

Grundandelsägaren^{am} har rätt att på egen bekostnad genom ny-, om- och/eller tillbyggnad skapa nya areor som kan användas för uthyrning eller försäljning. Grundandelsägaren^{am} erhåller alla intäkter från dessa nya areor, innefattande men inte begränsat till hyres- och försäljningsintäkter. Vid ny-, om- och/eller tillbyggnad ska Grundandelsägaren^{am} ersätta Andelsägare^{am} för såväl ekonomisk skada genom ny-, om- och/eller tillbyggnaden och för påtaglig störning under åtgärdstiden.

Vid återuppförande av byggnad på Andelsfastigheten^{am} efter rivning och brand har Andelsägaren^{am} alltid rätt att erhålla dispositionsrätten till en Andelsägarlägenhet^{am} med motsvarande yta, planlösning och läge och med samma Förvaltningskostnad som tidigare, dock med de förändringar av Förvaltningskostnaden som kan följa av Avsnitt 8 ovan. Återuppförande efter rivning och brand sker på Grundandelsägarens^{am} bekostnad. Vid återuppförande efter brand ska dock eventuell mellanskillnad mellan den ersättning som utfaller från fastighetsförsäkringen och kostnaden för återuppförande av motsvarande byggnad fördelas

mellan Andelsägarna^{am} efter Driftandelstalen. Grundandelsägaren^{am} svarar dock för självrisk och för eventuell mellanskillnad som är hänförlig till att Andelsfastigheten^{am} inte varit korrekt försäkrad enligt punkt 11.2.

10.7. Andelsägares^{am} användning av Andelsfastigheten^{am}

Andelsägare^{am} får inte använda Andelsägarlägenheten^{am} för andra ändamål än bostad. Andelsägaren^{am} ska vid användningen av Andelsägarlägenheten^{am} och Andelsfastigheten^{am} i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom Andelsfastigheten^{am} samt ska även i övrigt uppfylla vad som följer av Bostadsrättslagen 7 kap 7 – 9 §§. Andelsägaren^{am} är skyldig att följa de ordningsföreskrifter som utfärdas av Grundandelsägaren^{am} och som gäller för samtliga boende i Andelsfastigheten^{am}.

Förutsatt att Andelsägaren^{am} är permanent bosatt och folkbokförd på Andelsägarlägenhetens^{am} adress har denne rätt att i begränsad omfattning ha inneboende i Andelsägarlägenheten^{am}.

10.8. Andelsägarens^{am} underhåll av Andelsägarlägenheten^{am}

Andelsägaren^{am} är skyldig att fortlöpande utföra underhåll och skötsel av Andelsägarlägenheten^{am} så att denna alltid är i gott skick. Det åligger Andelsägaren^{am} att betala alla kostnader för reparation, ombyggnation och underhåll av den Andelsägarlägenhet^{am} som han disponerar. Omfattningen av Andelsägarens^{am} underhållsskyldighet framgår av bl.a. Bilaga 7, "Fördelning av underhållsansvar", i förekommande fall med de ändringar som framgår av Bilaga 12, "Avvikelse fördelning underhållsansvar".

Om Andelsägaren^{am} inte utför underhåll enligt ovan trots att han eller hon erhållit skriftlig erinran och skälig tid för rättelse, har Grundandelsägaren^{am} rätt att på Andelsägarens^{am} bekostnad låta utföra sådana åtgärder som erfordras för att undvika risk för personskada eller skada på Andelsfastigheten^{am}. Åtgärder som inte kan uppskjutas utan risk för skada får vidtas genast. Andelsägaren^{am} är skyldig att ersätta skada till följd av bristande eller felaktigt underhåll som orsakas genom Andelsägarens^{am} vårdslöshet, eller av vårdslöshet av

tredje man enligt vad som anges i Bostadsrättslagen 7 kap 12 § 3 st 2a-c.

10.9. Ombyggnation och andra förändringar i Andelsägarlägenheten^{am}

Andelsägaren^{am} får företa ombyggnation och andra förändringar i Andelsägarlägenheten^{am}. Väsentlig ombyggnation eller annan förändring får dock företas endast efter tillstånd av Grundandelsägaren^{am}, vilket tillstånd får nekas enbart om åtgärden kan befaras medföra icke-oväsentligt men eller olägenhet för Andelsfastigheten^{am} eller andra Delägare, och under förutsättning att bygglov eller motsvarande beviljas. Med väsentlig förändring avses bl.a. sådan förändring som kräver bygglov eller bygganmälan samt förändringar i ledningssystem för el, vatten, värme och avlopp och bärande konstruktion. Vissa av de ombyggnationer och andra förändringar som kräver tillstånd anges i Bilaga 7, "Fördelning av underhållsansvar".

I samband med att Grundandelsägaren^{am} utför stambyte (byte av ledningar för vatten och avlopp) i Andelsfastigheten^{am} ska Andelsägare^{am} på egen bekostnad och i samband med bytet omgående genomföra de åtgärder som krävs inom Andelsägarlägenheten^{am} för att uppnå god och säker funktion för såväl Andelsägarlägenheten^{am} som Andelsfastigheten^{am}. Om Andelsägaren^{am} inte genomför de åtgärder som erfordras trots att han erhållit skriftlig erinran och skälig tid för genomförande har Grundandelsägaren^{am} rätt att på Andelsägarens^{am} bekostnad låta utföra de åtgärder som erfordras.

10.10. Andelsägarens^{am} utförande av underhåll och ombyggnationer enligt punkt 10.7-8

Andelsägaren^{am} ska i god tid informera Grundandelsägaren^{am} innan åtgärder vidtas. Åtgärderna ska utföras så att inte onödigt hinder eller men i övriga Delägars nyttjande av sina Andelsägarlägenheter^{am} eller Andelsfastigheten^{am} i övrigt uppstår. Ledningsdragningar och andra arbeten som kan medföra risk för brand eller vattenskada får i Andelsägarlägenhet^{am} endast utföras av fackmän och i förekommande fall enbart av fackman med erforderlig auktorisation. Vid förändringar av installationer och ledningsdragningar inom Andelsägarlägenheten^{am} ska ritningar snarast överlämnas till Grundandelsägaren^{am}.

10.11. Tillträde till Andelsägarlägenhet^{am}

Andelsägaren^{am} är skyldig att ge Grundandelsägaren^{am} tillträde till disponerad Andelsägarlägenhet^{am} för åtgärder som Grundandelsägaren^{am} har rätt eller skyldighet att utföra enligt detta Avtal. Andelsägaren^{am} är vidare skyldig att omedelbart ge Grundandelsägaren^{am} tillträde till av Andelsägaren^{am} disponerad Andelsägarlägenhet^{am} för åtgärder för att undvika risk för skada.

11. MYNDIGHETSKONTAKTER, FÖRSÄKRINGSFRÅGOR, MM

11.1. Uppgifter och ansvar som hyresvärd

Grundandelsägaren^{am} ansvarar för och hanterar alla frågor och uppgifter som rör Andelsfastigheten^{am} i förhållande till hyresgäster, dock inte hyresgäster som hyr Bostadslägenhet vartill dispositionsrätten tillkommer Andelsägare^{am} enligt avsnitt 13. I Grundandelsägarens^{am} uppgifter ingår bland annat administration av hyresavtal (inklusive hyresavtal avseende Andelsägarlägenheten^{am}), utförande av förvaltning och skötsel enligt hyresavtalen och förhandlingar med hyresgästorganisation eller annan företrädare för hyresgäster.

11.2. Säkerhet och försäkringar

Grundandelsägaren^{am} ansvarar för alla säkerhetsfrågor som är förenade med Andelsfastigheten^{am}, såsom elsäkerhet, brandskydd och snöröjning på tak och mark.

Grundandelsägaren^{am} ansvarar för att Andelsfastigheten^{am} är vederbörligen försäkrad och omhänderhar alla frågor och uppgifter som rör fastighetsförsäkringen. Grundandelsägaren^{am} ska bland annat tillse att Andelsfastigheten^{am} är korrekt försäkrad till fullvärde och att fastighetsförsäkringen innefattar en ansvarsförsäkring till täckande av Delägars ansvar i egenskap av fastighetsägare gentemot tredje man. Vidare ska Grundandelsägaren^{am} ansvara för att en försäkring som omfattar Andelsägares^{am} ansvar för Andelsägarlägenhetens^{am} inre underhåll (motsvarande sedvanligt tillägg för bostadsrätt) tecknas hos samma försäkringsgivare.

Om skada som orsakats av Andelsägaren^{am} ersätts av fastighetsförsäkringen ska Andelsägaren^{am} ersätta Grundandelsägaren^{am} för kostnaden för självrisk, dock

högst upp till ett belopp om ett (1) prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

Andelsägaren^{am} ansvarar för att teckna hemförsäkring avseende Andelsägarlägenheten^{am} och ska på Grundandelsägarens^{am} begäran tillställa denne en kopia av försäkringsbrevet.

11.3. Myndighetskontakter

Grundandelsägaren^{am} ansvarar för och omhänderhar alla frågor och uppgifter som rör Andelsfastigheten^{am} i förhållande till myndigheter. I Grundandelsägarens^{am} uppgifter ingår bland annat att ansvara för åtgärder påbjudna av brand- eller hälsovårdsmyndigheter, kommunalt stadsbyggnadskontor och lantmäterimyndighet.

Frågor som enbart rör Andelsägarlägenheten^{am}, såsom ansökningar om bygglov avseende åtgärder i Andelsägarlägenheten^{am} handhas dock av Andelsägaren^{am}, förutsatt att Grundandelsägaren^{am} lämnat tillstånd till åtgärden.

12. INFORMATION OCH SAMRÅD AVSEENDE SAMÄGANDET

12.1. Information om Andelsfastighetens^{am} förvaltning mm

Grundandelsägaren^{am} är skyldig att till Andelsägarna^{am} årligen redovisa Andelsfastighetens^{am} ekonomi, omfattande bland annat försäljningar av Numrerade Ägarandelar^{am} och köpeskilling för dessa, Förvaltningskostnadens utfall nedbruten på ingående poster, ombyggnads- och investeringsåtgärder, vakansgrader och utfall av hyresförhandling samt in-teckningar uttagna i Andelsfastigheten^{am} och belåning för vilken Andelsfastigheten^{am} står som säkerhet. Redovisningen ska granskas av auktoriserad revisor eller annan oberoende granskare med motsvarande kvalifikation.

12.2. Årsmöte

Delägarna ska minst en gång per kalenderår, senast den sista mars, hålla årsmöte på initiativ av Grundandelsägaren^{am}. Vid årsmötet ska övergripande frågor i avseende på Andelsfastighetens^{am} drift och skötsel under närmast föregående och innevarande år diskuteras, på grundval av en årsrapport som upprättas av Grundandelsägaren^{am} och som ska tillhandahållas Delägarna senast två veckor före årsmötet.

12.3. Samrådsmöte

Delägare har rätt att begära att Grundandelsägaren^{am} kallar Delägarna till möte för samråd om Andelsfastighetens^{am} förvaltning och andra frågor inom ramen för samägandet. Om minst 2/3 av samtliga Andelsägare^{am} ställer sig bakom begäran är Grundandelsägaren^{am} skyldig att kalla till samrådsmöte, vilket i sådant fall ska hållas inom 30 dagar från begäran.

12.4. Fastställande av Underhållsplan

Grundandelsägaren^{am} ska på årsmötet presentera en uppdaterad Underhållsplan. Underhållsplanen ska hållas tillgänglig för samtliga Andelsägare^{am} minst två veckor före årsmötet och får inte slutligt fastställas av Grundandelsägaren^{am} förrän tidigast två veckor efter årsmötet.

13. UTHYRNING AV OCH INNEBOENDE I ANDELSÄGARLÄGENHET^{AM}

13.1. Tillstånd till uthyrning

Om Andelsägaren^{am} under en begränsad tidsperiod inte ska bo i Andelsägarlägenheten^{am} kan Andelsägarlägenheten^{am} hyras ut till fysisk person för bostadsändamål, dock förutsatt att Grundandelsägaren^{am} skriftligen godkänner hyresgästen och hyresvillkoren och, i förekommande fall, att Andelsägarens^{am} maka/make eller sambo godkänner uthyrningen. Grundandelsägaren^{am} får neka sådant godkännande enbart om det finns sakliga skäl för detta och vägledande för bedömningen ska vara hyresnämndens praxis för beviljande av uthyrning i andra hand av hyreslägenhet. Om hyresgästen tillhör Andelsägarens^{am} familj får godkännande nekas enbart om det föreligger synnerliga skäl. Om godkännande nekas ska Grundandelsägaren^{am} skriftligen motivera skälen för detta. Andelsägaren^{am} accepterar att övriga Andelsägares^{am} Andelsägarlägenheter^{am} hyrs ut på de villkor som anges i detta avsnitt 13. Andelsägaren^{am} har inhämtat make/makas eller sambos skriftliga samtycke till uthyrning av Andelsfastigheten^{am}. Om Andelsägaren^{am} ingår äktenskap eller samboskap under avtalets bestånd förbinder sig denne att inhämta makes/makas eller sambos samtycke till uthyrning i enlighet med Grundandelsägarens^{am} anvisningar.

13.2. Inneboende

Under förutsättning att Andelsägaren^{am} är permanent bosatt i Andelsägarlägenheten^{am} har denne möjlighet att i begränsad omfattning och i överensstämmelse med vad som gäller för Andelsfastighetens^{am} hyresgäster ha inneboende i Andelsägarlägenheten^{am}. Andelsägaren^{am} är skyldig att i förväg informera Grundandelsägaren^{am} om namn på den/de inneboende och dennes/deras kontaktuppgifter.

13.3. Uthyrning och avstående från besittningsskydd

Parterna är införstådda med att uthyrningen av Andelsägarlägenheten^{am} sker i första hand (förstahandskontrakt) och att den tilltänkte hyresgästen därför med bindande verkan måste avstå från besittningsskyddet i förväg och att detta kräver hyresnämndens godkännande. Grundandelsägaren^{am} undertecknar hyreskontraktet för Delägarnas räkning och ansvarar för att detta tecknas på de villkor som Andelsägaren^{am} och den tilltänkte hyresgästen enats om och som godkänts av Grundandelsägaren^{am} samt för att avstående från besittningsskydd inhämtas och inges till hyresnämnden för godkännande. Grundandelsägaren^{am} har rätt att för dessa åtgärder ta ut en skälig ersättning av den Andelsägare^{am} som innehar dispositionsrätten till den Andelsägarlägenhet^{am} som hyrs ut. Hyra som inflyter från uthyrningen tillkommer den Andelsägare^{am} som innehar dispositionsrätten till den Andelsägarlägenhet^{am} som hyrs ut. För undvikande av oklarhet, klargörs att Andelsägaren^{am} även under uthyrningstiden är skyldig att fortsätta betala Förvaltningskostnaden till Grundandelsägaren^{am}.

13.4. Kostnader för avhysning mm

Andelsägaren^{am} ansvarar ensam för alla kostnader som är hänförliga till uthyrningen, innefattande exempelvis kostnader för avhysning av hyresgästen eller avhjälpande av fel i lägenhetens skick orsakade av denne, med undantag för kostnader som orsakats genom Grundandelsägarens^{am} vårdslöshet vid hantering av hyreskontrakt eller andra uppgifter hänförliga till mellanhavandena med hyresgästen.

14. FÖRVERKANDE AV DISPOSITIONSRÄTT OCH TVÅNGSFÖRSÄLJNING AV ANDEL

14.1. Bristande betalning

Om Andelsägaren^{am} är i dröjsmål med betalning avseende Förvaltningskostnad eller annan avgift eller ersättning till Grundandelsägaren^{am} ska Grundandelsägaren^{am} skriftligen påminna Andelsägaren^{am} om att betalning ska ske inom 15 dagar från dagen för påminnelsen.

Om betalning inte sker inom denna tid ska Grundandelsägaren^{am} skriftligen påminna Andelsägaren^{am} om att betalning ska ske inom 15 dagar från dagen för den sistnämnda påminnelsen och erinra Andelsägaren^{am} om att utebliven betalning kan komma att medföra att dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am} upphör.

Om Andelsägaren^{am} innehar dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am} gemensamt med Närstående ska även den Närstående skriftligen informeras om Andelsägarens^{am} betalningsdröjsmål samt om att utebliven betalning kan komma att medföra att även den Närståendes dispositionsrätt till Andelsägarlägenheten^{am} upphör.

14.2. Andra avtalsbrott

Om Andelsägaren^{am} bryter mot avtalet på annat sätt än genom betalningsdröjsmål ska Grundandelsägaren^{am} skriftligen uppmana Andelsägaren^{am} att vidta rättelse snarast och senast inom 15 dagar från dagen för uppmaningen.

Om rättelse inte sker inom denna tid ska Grundandelsägaren^{am} skriftligen uppmana Andelsägaren^{am} att vidta rättelse snarast och senast inom 15 dagar från dagen för den sistnämnda uppmaningen och erinra Andelsägaren^{am} om att utebliven rättelse kan komma att medföra att dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am} upphör.

Om Andelsägaren^{am} innehar dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am} gemensamt med Närstående ska även den Närstående skriftligen informeras om Andelsägarens^{am} avtalsbrott samt om att utebliven rättelse kan komma att medföra att även den Närståendes dispositionsrätt till Andelsägarlägenheten^{am} upphör.

14.3. Uppsägning av dispositionsrätten och avflyttning

Om (i) betalning inte erläggs inom den tid som anges i punkt 14.1 andra stycket eller om rättelse inte sker enligt punkt 14.2 andra stycket av ett avtalsbrott och betalningsdröjsmålet respektive avtalsbrottet är av väsentlig betydelse, eller

(ii) om Andelsägarlägenheten^{am} helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, har Grundandelsägaren^{am} rätt och skyldighet att skriftligen säga upp Andelsägarens^{am} dispositionsrätt till Andelsägarlägenheten^{am}, varvid dispositionsrätten upphör vid det kalendermånadsskifte som infaller närmast efter 90 dagar efter det datum uppsägningen är dagtecknad, förutsatt att uppsägningen skickas med rekommenderad post, och annars efter 90 dagar efter det att Andelsägaren^{am} fick del av uppsägningen. Grundandelsägaren^{am} ska samtidigt skicka en underrättelse om att dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am} sagts upp till socialnämnden i kommunen.

Om Andelsägaren^{am} innehar dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am} gemensamt med Närstående ska även den Närståendes dispositionsrätt sägas upp enligt ovan.

Om uppsägning skett på grund av förhållande som anges i denna punkt 14.3 (i) ovan och Andelsägaren^{am} eller dennes Närstående undanröjer grunden för uppsägningen av dispositionsrätten inom 30 dagar från det datum uppsägningen är dagtecknad, förutsatt att uppsägningen skickas med rekommenderad post, och annars från det att Andelsägaren^{am} fick del av uppsägningen, ska Grundandelsägarens^{am} uppsägning vara utan verkan. I annat fall är Andelsägaren^{am}, och i förekommande fall även dennes Närstående, skyldig att avflytta från Andelsägarlägenheten^{am} senast den dag dispositionsrätten upphör enligt första stycket. Den dag dispositionsrätten upphör enligt första stycket övergår dispositionsrätten till Grundandelsägaren^{am}, oavsett om Andelsägaren^{am} avflyttat från Andelsägarlägenheten^{am} eller inte. Andelsägaren^{am} är trots att dispositionsrätten upphör skyldig att betala Förvaltningskostnader enligt avsnitt 8 till dess att Andelsägarens^{am} Numrerade Ägarandel^{am} säljs enligt punkt 14.5 och avflyttning skett från Andelsägarlägenheten^{am}.

14.4. Vite vid försenad avflyttning

Om Andelsägaren^{am}, och i förekommande fall även dennes Närstående, inte har avflyttat från Andelsägarlägenheten^{am} den dag dispositionsrätten upphör enligt punkt 14.3 och Grundandelsägaren^{am} efter den dagen skriftligen erinrat Andelsägaren^{am} om att Andelsägaren^{am} blir skyldig att betala vite om avflyttning inte sker, är Andelsägaren^{am} skyldig att efter skriftlig anfordran betala ett vite om hälften av det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Om Andelsägaren^{am} trots skriftlig påminnelse inte avflyttar under den kalendermånad som följer på den dag dispositionsrätten upphör enligt punkt 14.3 är denne skyldig att för varje hel kalendermånad därefter till Grundandelsägaren^{am} betala ett vite om hälften av det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring till dess att avflyttning sker. Vite utgår dock inte under en längre sammanhängande period än sex månader.

14.5. Försäljning av Numrerad Ägarandel^{am}

Om dispositionsrätten sagts upp enligt punkt 14.3 är Andelsägaren^{am} berättigad och förpliktad att överlåta den Numrerade Ägarandelen^{am} och dispositionsrätten i enlighet med punkt 5.6 inom 60 dagar från det datum uppsägningen enligt punkt 14.3 är daterad, förutsatt att uppsägningen skickas med rekommenderad post, och annars från det att Andelsägaren^{am} fick del av uppsägningen. Överlåtelse ska ske till en fysisk person som ska godkännas enligt punkt 5.6.

Om försäljning inte kommit till stånd inom 60 dagar har Grundandelsägaren^{am} skyldighet att skriftligen erbjuda Andelsägaren^{am} och i förekommande fall dennes Närstående att förvärva den Numrerade Ägarandelen^{am} för ett pris motsvarande 85 % av ett försiktigt uppskattat marknadsvärde för den Numrerade Ägarandelen^{am} i kombination med möjlighet till dispositionsrätt till Andelsägarlägenheten^{am} (förutsatt att Andelsägaren^{am} flyttat eller omgående flyttar från aktuell Andelsägarlägenhet^{am}).

Grundandelsägaren^{am} har rätt att från förvärvspriset avräkna upplupna fordringar på Andelsägaren^{am} samt kostnader för förvärvet (exempelvis royalty till Licensgivaren) och eventuella kostnader för att återställa Andelsägarlägenheten^{am} i gott skick.

Om Grundandelsägaren^{am} underlåter att lämna ett erbjudande om förvärv och inte vidtar rättelse inom skäligen tid trots skriftlig anmaning från Andelsägaren^{am}, är Grundandelsägaren skyldig att till Andelsägaren^{am} efter skriftlig anfordran betala ett vite motsvarande tio (10) gånger det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

15. GRUNDANDELSÄGARENS^{AM} AVTALSBROTT, KONKURS MM SAMT ANDELSÄGARENS^{AM} AVTALSBROTT, KONKURS MM

15.1. Grundandelsägarens^{am} avtalsbrott

Om Grundandelsägaren^{am} inte uppfyller sina åtaganden enligt Samägande- och Förvaltningsavtalet har Andelsägaren^{am} rätt att begära fullgörelse och, på de förutsättningar och med de begränsningar som anges i punkt 19, begära ersättning för den skada Andelsägaren^{am} lider. Om Andelsägaren^{am} häver avtalet ska denne genom hävningen anses ha begärt sitt eget utträde ur avtalet och vad som anges i punkt 20.2 och 20.3 gälla beträffande tidpunkt för utträde ur avtalet, upphörande av dispositionsrätt och försäljning av Numrerad Ägarandel^{am}. Hävningen inskränker inte Andelsägarens^{am} rätt till skadestånd av Grundandelsägaren^{am}.

15.2. Grundandelsägarens^{am} konkurs och likvidation

Grundandelsägarens^{am} konkurs eller inledande av likvidation medför inte i sig att Andelsägaren^{am} har rätt att säga upp eller häva Samägande- och Förvaltningsavtalet eller underlåta att fullgöra sina skyldigheter enligt avtalet. Om Andelsägaren^{am} i strid mot vad som anges ovan häver avtalet ska denne anses ha begärt sitt eget utträde ur avtalet och vad som anges i punkt 20.2 och 20.3 gälla beträffande tidpunkt för utträde ur avtalet, upphörande av dispositionsrätt och försäljning av Numrerad Ägarandel^{am}.

Om Grundandelsägarens^{am} konkursbo väljer att inte inträda i Samägande- och Förvaltningsavtalet, och inte heller inom 6 månader från konkursbeslutet, överlåter Grundandelen^{am} till sådan förvärvare som uppfyller de i punkt 5.5 uppställda villkoren för Grundandelsägarens^{am} rätt att överlåta Grundandelen^{am} har däremot Andelsägaren^{am} rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan. Inte heller vid Grundandelsägarens^{am} likvidation äger Andelsägaren^{am} rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan om Grundandelsägaren^{am} genom dess

likvidator inom 6 månader från likvidationsbeslutet överlåter Grundandelen^{am} till sådan förvärvare som uppfyller de i punkt 5.5 uppställda villkoren för Grundandelsägarens^{am} rätt att överlåta Grundandelen^{am}.

15.3. Andelsägares^{am} avtalsbrott, konkurs mm
Andelsägaren^{am} är införstådd med att det är Grundandelsägaren^{am} som har rätt och skyldighet att vidta åtgärder mot annan Andelsägare^{am} som bryter mot Samägande- och Förvaltningsavtalet, försätts i konkurs eller i likvidation, avlider eller om annan viktig grund föreligger enligt vad som anges i avtalet. Andelsägaren^{am} accepterar att denne inte har rätt att säga upp eller häva avtalet mot annan Andelsägare^{am} oavsett om annan Andelsägare^{am} bryter mot avtalet, försätts i konkurs eller i likvidation, avlider eller om annan viktig grund skulle föreligga. Andelsägaren^{am} är införstådd med att en uppsägning eller hävning ska anses som en begäran om utträde ur avtalet från den uppsägande eller hävande Andelsägarens^{am} sida och vad som anges i punkt 20.2 och 20.3 gälla beträffande tidpunkt för utträde ur avtalet, upphörande av dispositionsrätt och försäljning av Numrerad Ägarandel^{am}.

15.4. Utmätning och exekutiv försäljning av Numrerad Ägarandel^{am}
Om Numrerad Ägarandel^{am} blir föremål för utmätning eller annan exekutiv åtgärd och som en följd därav blir föremål för exekutiv försäljning är Grundandelsägaren^{am} skyldig att omgående skriftligen erbjuda sig att förvärva den Numrerade Ägarandelen^{am} för ett pris motsvarande det högsta av (i) 85 % av ett försiktigt uppskattat marknadsvärde för den Numrerade Ägarandelen^{am} vid en försäljning av denna i kombination med möjlighet till dispositionsrätt till Andelsägarlägenheten^{am} (under förutsättning att Andelsägaren^{am} flyttat eller omgående flyttar från aktuell Andelsägarlägenhet^{am}) och (ii) 110 % av ett (i förekommande fall) av Kronofogdemyndigheten uppskattat marknadsvärde för Ägarandelen (utan dispositionsrätt till Andelsägarlägenhet^{am}) vid en försäljning av hela Andelsfastigheten^{am} genom Kronofogdemyndighetens försorg.

Om Ägarandel i Andelsfastigheten^{am} som i strid mot Samägande- och Förvaltningsavtalets villkor förvärvats av ägare som inte tillträtt avtalet blir föremål för utmätning eller annan exekutiv åtgärd och som en följd därav blir föremål för exekutiv försäljning är

Grundandelsägaren^{am} skyldig att omgående skriftligen erbjuda sig att förvärva den för 110 % av ett (i förekommande fall) av Kronofogdemyndigheten uppskattat marknadsvärde för den Ägarandelen (utan dispositionsrätt till Andelsägarlägenhet^{am}) vid en försäljning av hela Andelsfastigheten^{am} genom Kronofogdemyndighetens försorg.

Om Grundandelsägaren^{am} underlåter att lämna ett erbjudande om förvärv och inte vidtar rättelse inom 30 dagar trots skriftlig anmaning från någon Andelsägare^{am}, förbinder sig Grundandelsägaren^{am} att till Andelsägaren^{am} efter skriftlig anfordran betala ett vite motsvarande tio (10) gånger det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

15.5. Andelsägares^{am} påkallande av försäljning av Andelsfastigheten^{am} på offentlig auktion
Om en Andelsägare^{am}, eller annan som i strid mot Samägande- och Förvaltningsavtalets villkor blivit ägare till en Ägarandel i Andelsfastigheten^{am} utan att tillträda avtalet, i strid mot Samägande- och Förvaltningsavtalets villkor påkallar försäljning av hela Andelsfastigheten^{am} under åberopande av Samäganderättslagens regler är Grundandelsägaren^{am} skyldig att skriftligen erbjuda sig att förvärva den påkallandes Ägarandel för ett värde motsvarande 110 % av den Ägarandelens värde vid försäljning av hela Andelsfastigheten^{am}.

15.6. Försäljning av Andelsfastigheten^{am} eller Grundandelen^{am} på offentlig eller exekutiv auktion
Om Andelsfastigheten^{am} eller Grundandelen^{am} säljs genom offentligt eller exekutivt förfarande, till exempel efter utmätning för Grundandelsägarens^{am} skulder eller Grundandelsägarens^{am} konkurs, och försäljningen är orsakad av att Grundandelsägaren^{am} inte uppfyllt sina åtaganden enligt Samägande- och Förvaltningsavtalet eller på annat sätt i något avseende är orsakad av förhållande på Grundandelsägarens^{am} sida förbinder sig Grundandelsägaren^{am} att betala vite motsvarande det högsta av värdet av en bostadsrättslägenhet eller Numrerad Ägarandel^{am} förenad med dispositionsrätt till Andelsägarlägenhet^{am} med motsvarande area, månadsavgift och läge som den Andelsägarlägenhet^{am} Andelsägaren^{am} disponerar.
Skulle dock förvärvaren av Grundandelen^{am} vid sådan försäljning som avses i denna punkt uppfylla samtliga de i punkt 5.5 första stycket uppställda villkoren för

Grundandelsägarens^{am} rätt att överlåta Grundandel^{am}, äger dock Andelsägaren^{am} inte rätt till ersättning som avses i denna punkt.

Ersättning enligt ovan ska efter skriftlig anfordran av Andelsägare^{am} omgående erläggas av Grundandelsägaren^{am} vid försäljningen av Andelsfastigheten^{am} respektive Grundandelen^{am}. Vid Grundandelsägarens^{am} konkurs ankommer det dock på Andelsägaren^{am} att bevaka sin rätt till ersättning enligt ovan i konkursen.

15.7. Grundandelsägarens^{am} skyldighet att erbjuda inlösen av felaktigt överlåten ägarandel

Om Ägarandel i Andelsfastigheten^{am} i strid mot Samägande- och Förvaltningsavtalets villkor förvärvats av ägare som inte tillträtt avtalet, är Grundandelsägaren^{am} skyldig att skriftligen erbjuda sig att förvärva Ägarandelen för ett pris motsvarande 110 % av ett försiktigt uppskattat marknadsvärde för Ägarandelen (utan dispositionsrätt till Andelsägarlägenhet^{am}) vid en försäljning av hela Andelsfastigheten^{am} värderad som hyresfastighet.

16. DÖDSFALL MM

16.1. Dödsfall

Om Andelsägaren^{am} avlider har dödsboet rätt att utöva dispositionsrätten till Andelsägarlägenheten^{am} i enlighet med villkoren i detta avtal. Tre år efter dödsfallet har dock Grundandelsägaren^{am} rätt och skyldighet att skriftligen uppmana dödsboet att visa att Numrerad Ägarandel^{am} har ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av Andelsägarens^{am} död eller att fysisk person som ska godkännas av Grundandelsägaren^{am} enligt punkt 5.4 eller 5.6 och som accepterar att bli part till Samägande- och Förvaltningsavtalet och även i övrigt accepterar samtliga handlingar som omfattas av Andelsägarmetoden^{am} förvärvat den Numrerade Ägarandelen^{am}.

Om uppmaningen inte följs har Grundandelsägaren^{am} rätt att säga upp dispositionsrätten till upphörande varvid vad som anges i punkt 14.4-14.5 ska gälla.

17. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGIS RÄTT TILL FÖRKÖP

17.1. Förköpsrätt enligt Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

Parterna är införstådda med att överlåtelser av andelar i Andelsfastigheten^{am} omfattas av Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Om hyresgästerna bildat en bostadsrättsförening och anmält intresse av att förvärva Andelsfastigheten^{am} för ombildning (och intresseanmälan har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel) är parterna ense om att överlåtelser av Numrerade Ägarandelar^{am} ska föregås av inhämtande av bostadsrättsföreningens godkännande av överlåtelserna eller hyresnämndens tillstånd till överlåtelse utan hembud. Grundandelsägaren^{am} ansvarar för hantering av förköpsfrågor.

18. TOMTRÄTTSFÄSTIGHETER

I de fall Andelsfastigheten^{am} innehas med tomträtt äger Delägarna i formell mening inte fastigheten, utan innehar den enligt ett tomträttsavtal med staten eller en kommun. Tomrätten till en fastighet är i lagstiftningen i allt väsentligt likställd med ägande, exempelvis när det gäller försäljning, uthyrning och pantsättning, och tomträttsavtalet gäller utan tidsbegränsning och kan sägas upp av staten eller kommunen enbart under vissa förutsättningar och med långa tidsintervall. Som tomträttsinnehavare betalar man en årlig avgift till staten eller kommunen (tomträttsavgäld) vilken som regel kan förändras vart tionde år. Om inget annat sägs i Samägande- och Förvaltningsavtalet är tomträtt likställd med äganderätt. För Andelsfastigheter^{am} som innehas med tomträtt tillkommer särskilda villkor i Bilaga "Tomträttsfastigheter"

19. KONTRAKTSBROTT, SKADESTÅNDSANSVAR MM

19.1. Parts kontraktsbrott

Om part bryter mot någon förpliktelse enligt detta avtal får den andra parten innehålla sina egna prestationer och begära fullgörelse eller rättelse enligt allmänna kontraktsrättsliga principer samt dessutom kräva skadestånd enligt vad som anges nedan.

19.2. Parts skadeståndsansvar

Part är, med de begränsningar som anges i 19.4, skyldig att ersätta den skada den andra parten orsakas genom parts försumlighet.

19.3. Viten

Om inte annat anges i avtalet ska vite som betalas till Grundandelsägaren^{am} fördelas mellan samtliga Delägare (undantaget den vitesbetalande Delägaren) i proportion till Driftandelstal genom Grundandelsägarens^{am} försorg.

Part som har rätt att kräva vite av annan part är oförhindrad att kräva ersättning för skada, men är skyldig att avräkna erlagt vite från eventuellt skadestånd. Andelsägare^{am} som är skyldig att betala vite är inte skyldig att betala mer än ett vite för en och samma tidsperiod.

19.4. Force majeure

Om part förhindras fullgöra sina åtaganden enligt detta avtal på grund av omständighet som part ej kunnat råda över såsom blixtnedslag, arbetskonflikt, eldsvåda, ändrad myndighetsbestämmelse, myndighetsingripande samt fel eller försening i tjänster från underleverantör på grund av omständigheter som här angivits, ska detta utgöra befrielsegrund som medför framflyttning av tidpunkt för prestationen och befrielse från skadeståndsskyldighet och andra eventuella påföljder.

19.5. Reklamation

Part får inte åberopa kontraktsbrott om han inte inom skälig tid från det att han upptäckt eller borde ha upptäckt kontraktsbrottet, påtalar kontraktsbrottet för motparten och därefter, inom tid som är skälig med hänsyn till omständigheterna, anger vilken påföljd han avser att göra gällande. Utan hinder av vad som nu sagts får part åberopa kontraktsbrott, om motparten har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

20. AVTALSTID OCH UPPSÄGNING

20.1. Avtalstid

Parterna är införstådda med att hanteringen av samägandet enligt Andelsägarmetoden^{am} förutsätter att bland annat detta Samägande- och Förvaltningsavtal består mellan samtliga Delägare så länge Delägare innehar en Ägarandel i Andelsfastigheten^{am} och är överens om att de inte önskar en situation där någon äger en andel i Andelsfastigheten^{am} utan att vara part i

detta avtal och inte heller att en uppsägning eller hävning av avtalet från en Andelsägares^{am} sida ska medföra att avtalet upphör att gälla även mellan övriga Delägare.

Parterna är därför överens om att part ska vara bunden av detta Samägande- och Förvaltningsavtal och att någon uppsägningsrätt inte föreligger så länge parten är Delägare i Andelsfastigheten^{am}.

Parterna är vidare överens om att en uppsägning eller hävning av avtalet från en Andelsägare^{am} ska anses som en begäran om utträde ur avtalet från dennes sida, vilken inte ska påverka avtalets giltighet mellan övriga Delägare, och att vad som anges i punkt 20.2 och 20.3 ska gälla beträffande tidpunkt för utträde ur avtalet, upphörande av dispositionsrätt och försäljning av Numrerad Ägarandel^{am} (se även avsnitt 14).

Part har däremot rätt att utan iakttagande av viss uppsägningstid utträda ur avtalet i samband med att ny ägare till partens Numrerade Ägarandel^{am} som godkänts av Grundandelsägaren^{am} inträder i detta Samägande- och Förvaltningsavtal och övriga avtal enligt Andelsägarmetoden^{am} (se även avsnitt 5 ovan).

20.2. Utträde

Om part enligt punkt 20.1 genom uppsägning eller hävning begärt utträde ur avtalet förbinder sig den uppsägande parten att inom 6 månader efter uppsägningen överlåta den Numrerade Ägarandelen^{am} till ny ägare i enlighet med vad som anges i avsnitt 5 ovan och förblir bunden av avtalet till dess att den Numrerade Ägarandelen^{am} övergått till ny ägare.

20.3. Upphörande av dispositionsrätt mm

Om uppsägning enligt punkt 20.2 sker från Andelsägarens^{am} sida och denne inte inom 6 månader från uppsägningen överlåtit den Numrerade Ägarandelen^{am} till ny ägare har Grundandelsägaren^{am} rätt att säga upp Andelsägarens^{am} dispositionsrätt till Andelsägarlägenheten^{am}, varvid dispositionsrätten upphör 60 dagar efter det datum uppsägningen är dagtecknad, förutsatt att uppsägningen skickas med rekommenderad post, och annars från det att Andelsägaren^{am} fick del av uppsägningen. Andelsägaren^{am} är skyldig att avflytta från Andelsägarlägenheten^{am} senast den dag dispositionsrätten upphör.

Om avflyttning inte sker ska vad som anges i punkt 14.4 tillämpas. Andelsägaren^{am} är vidare berättigad och förpliktad att överlåta den Numrerade Ägarandelen^{am} och dispositionsrätten i enlighet med punkt 14.5, och om så inte sker ska vad som anges i punkt 14.5 tillämpas. Trots uppsägning av dispositionsrätten är Andelsägaren^{am} bunden av Samägande- och Förvaltningsavtalet till dess att den Numrerade Ägarandelen^{am} övergått till ny ägare. Andelsägaren^{am} är trots att dispositionsrätten upphör vidare skyldig att betala Förvaltningskostnader enligt avsnitt 8 till dess att Andelsägarens^{am} Numrerade Ägarandel^{am} säljs och utflyttning har skett från Andelsägarlägenheten^{am} enligt punkt 14.5. Skyldigheten att betala Förvaltningskostnader inskränker inte Andelsägarens^{am} rätt att innehålla betalning enligt punkt 18.1 i händelse av avtalsbrott från Grundandelsägarens^{am} sida.

21. TVISTLÖSNING

21.1. Tvistlösning i allmän domstol

Tvist mellan parterna ska avgöras av allmän domstol, varvid tingsrätten i den ort där Andelsfastigheten^{am} är belägen ska vara första instans. Såvida inte fråga är om

Detta kontrakt är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort och datum

Grundandelsägaren^{am}

Namnförtydligande

åtgärd som inte kan avvakta har dock part rätt att väcka talan först efter att tvistefrågan prövats enligt punkt 21.2.

21.2. Andelsägarnämnden

Andelsägarnämnden är ett oberoende forum inrättat av Licensgivaren som utfärdar rekommendationer i avseende på tvister mellan Delägarna. Parterna förbinder sig att innan talan väcks enligt punkt 21.1 inhämta ett yttrande från Andelsägarnämnden.

22. ÖVRIGT

22.1. Meddelanden

Meddelande som avsänts i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda senast sju dagar efter poststämpelns datum.

Ort och datum

Andelsägare^{am}

Namnförtydligande

Andelsägare^{am}

Namnförtydligande