



ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende

BILAGA 1 - DEFINITIONER OCH FÖRKLARINGAR

Förkortningen **am** nedan står för Andelsägarmetoden

Andel:

I en Andelsfastighet^{am} utgör en andel antingen Ägarandel eller Driftandel;

Andelsägarlägenhet^{am}:

Avser Bostadslägenhet, förråd och komplementytor som omfattas av dispositionsrätt enligt Samägande- och Förvaltningsavtalet;

Andelsfastighet^{am}:

Fastighet som ombildats och omfattas av Andelsägarmetodens^{am} regler och avtal samt blivit registrerad av Licensgivaren;

Andelsägare^{am}:

Avser den som äger en andel i Andelsfastigheten^{am} och som inte är Grundandelsägare^{am} samt genom Samägande- och Förvaltningsavtalet har dispositionsrätt till viss Andelsägarlägenhet^{am}

Andelsägarmetoden^{am}:

Är en lösning för att möjliggöra att i en befintlig hyresfastighet skapa olika upplåtelseformer samt samverkanslösningar mellan Delägarna.

Andelsägarmetoden^{am} består bland annat av avtal, kontrakt, förvaltningsstöd, mallar mm;

Belåningsvärde:

Ett belopp som ligger till grund för beviljande av lån och utgör vad Andelsfastighetens^{am} långivare maximalt beviljar i kredit. Belåningsvärdet bestäms normalt utifrån en procentuell andel av Marknadsvärdet.

I det fall Belåningsvärde fastställt av långivare saknas, får Belåningsvärdet fastställas till maximalt 70 % av Marknadsvärdet;

Bostadsfastighet:

Med Bostadsfastighet avses här en fastighet vars marknadsvärde för bostäder, vid ombildning till Andelsfastighet^{am}, utgör mer än 90 procent av det totala marknadsvärdet;

Bostadslägenhet:

Är en lägenhet som är avsedd att användas som bostad och som av Lantmäteriet tilldelats ett lägenhetsnummer enligt det nationella lägenhetsregistret. Detta nummer bildar tillsammans med adressen en unik identitet;

Delägare:

Avser Grundandelsägaren^{am} och Andelsägarna^{am} gemensamt;

Driftandel:

Fördelningstal för bl.a. fördelning av kostnader och tilldelningar som är förenade med delägarskapet.

Driftandelstalet anges i Samägande- och Förvaltningsavtalet;

Fastighetslån:

De lån som tas ut mot säkerhet i Andelsfastigheten^{am};

Förvaltningskostnad:

Förvaltningskostnaden utgörs av Andelsägarlägenhetens^{am} Mediakostnader, Driftkostnader och Förvaltningstillägg. I det fall en Tilläggsersättning skall tas ut ingår även den i Förvaltningskostnaden.

Förvaltningskostnadens storlek, fördelning och hur den får förändras framgår av Samägande- och Förvaltningsavtalet;

Grundandel^{am}:

Avser den Ägarandel som innehas av Grundandelsägaren^{am}. Med Grundandelen^{am} följer också det förvaltningsåtagande som framgår av Samägande- och Förvaltningsavtalet;

Hyreslägenhet:

Avser en Bostadslägenhet som upplåts med hyresrätt;

Ideell andel:

En ideell andel innebär en andel i helheten och inte en fysiskt bestämd del;

Köpebrev:

Handling genom vilken slutlig överlåtelse sker och som utgör kvitto på erlagd köpeskillning.

Används som underlag för registrering av lagfart för den nye ägaren;

Köpekontrakt;

Avser de kontrakt som ska användas vid köp eller försäljning av Numrerade Ägarandelar^{am} i Andelsfastigheten^{am};

Lagfart:

Lagfart är en officiell registrering av ett förvärv av fast egendom. Lagfart söks hos Lantmäteriet;

Licensgivaren:

När ordet Licensgivare används avses Andelsägarbolaget M2 AB (organisationsnummer 556784-0219) som äger alla rättigheter till Andelsägarmetoden^{am};

Marknadsombildning:

Ursprunglig fastighetsägare/Grundandelsägarers^{am} överlåtelse av Numrerad Ägarandel^{am} i avsikt att upplåta dispositionsrätt till outhyrd Hyreslägenhet.

Vid Marknadsombildning ska Köpekontrakt 3 användas;

Marknadsvärde:

Avser det värde som Andelsfastigheten^{am} skulle värderas till i årsredovisning om den enbart haft Hyreslägenheter och då med motsvarande hyror och läge;

Numrerad Ägarandel^{am}:

Är ett för Andelsägarmetoden^{am} administrativt sätt att skapa identifieringsnummer för den eller de Ägarandelar som genom avtal kan ge dispositionsrätt till viss Bostadslägenhet;

Primärförsäljning:

Ursprunglig fastighetsägare/Grundandelsägarers^{am} överlåtelse av Numrerad Ägarandel^{am} till befintlig hyresgäst.

Vid Primärförsäljning ska Köpekontrakt 1 alltid användas;

Samägande- och Förvaltningsavtal:

Det avtal som reglerar dispositionsrätt, samägande, förvaltning mm. mellan Delägarna i en Andelsfastighet^{am};

Sekundärförsäljning:

Andelsägarers^{am} försäljning av Numrerad Ägarandel^{am} i Andelsfastigheten^{am} genom anlitan av registrerad mäklare.

Vid Sekundärförsäljning ska Köpekontrakt 2 alltid användas;

Ursprunglig Fastighetsägare:

Avser den fastighetsägare som initialt ombildar en Bostadsfastighet med hjälp av Andelsägarmetoden^{am};

Ägarandel:

Äger respektive delägarers andel av Andelsfastigheten^{am}



ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende

BILAGA 2 – ANDELSÄGARMETODENS^{am} GRUNDSTENAR

Andelsägarmetoden^{am} är uppbyggd kring konstruktioner och lösningar för att skapa trygghet för Andelsfastighetens^{am} delägare och baseras bl. a på följande grundstenar:

1) Långsiktig och seriös förvaltning av Andelsfastigheten^{am} och en Grundandel^{am}

Endast professionella, långsiktiga och ekonomiskt stabila fastighetsägare får bli innehavare av en Grundandel^{am}. Grundandelsägaren^{am} har genom Samägande- och Förvaltningsavtalet ensam förvaltningsansvar för alla delar i Andelsfastigheten^{am} som inte omfattas av Andelsägarnas^{am} underhållsansvar. Grundandelsägaren^{am} har vidare ett övergripande administrativt ansvar för Andelsfastighetens^{am} goda förvaltning och bestånd. Detta gör att förvaltning och administration av den gemensamt ägda Andelsfastigheten^{am} kan göras effektiv.

2) En Andelsfastighet^{am} ska alltid ha minst 1/3 Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

Detta innebär att Andelsfastigheten^{am} alltid kan granskas utifrån hyreslagen (12 kap jordabalken) och/eller bostadsförvaltningslagen (1977:792) vilket tillsammans med de krav som följer av Samägande- och Förvaltningsavtalet skapar långtgående förvaltningskrav på en Grundandelsägare^{am}.

3) Ett Förvaltningstillägg

Genom ett Förvaltningstillägg skapas tillsammans med hyresintäkter från Andelsfastighetens^{am} hyreslägenheter ett värde på Grundandelen^{am} och ger Grundandelsägaren^{am} 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}.

Förvaltningstillägget betalas av Andelsägarna^{am} som en del av den totala Förvaltningskostnaden. Storleken på Förvaltningstillägget framgår av Samägande- och Förvaltningsavtalet.

4) Endast en långgivare och en pantinnehavare

En Andelsfastighet^{am} får bara ha en enda långgivare som lånar ut mot pantsäkerhet i Andelsfastigheten^{am}. Detta för att det vid ekonomiskt besvärliga situationer skall gå att uppnå ekonomiskt fördelaktiga och rationella lösningar för Andelsfastighetens^{am} delägare.

5) Kvalitetssäkring

För att en fastighet ska omfattas av Andelsägarmetoden^{am} ska licensavtal träffas mellan Licensgivaren och aktuell potentiell Grundandelsägare^{am}. För att minska risken för felaktigheter i avtalshandlingar ska samtliga avtalsdokument, som inte är fastighetsspecifika, tillhandahållas av Licensgivaren. Andelsägarmetoden^{am} omfattar vidare dokument och mallar som syftar till att kvalitetssäkra och underlätta Grundandelsägarens^{am} åtaganden enligt Samägande- och Förvaltningsavtalet.

6) Förvaltningshjälp till Andelsägarna^{am}

I Andelsägarmetoden^{am} ingår ett antal tjänster som tillhandahålls Andelsägarna^{am} i syfte att underlätta och förenkla förvaltningen av Andelsägarlägenheten^{am}. Bland annat tillhandahålls en nätbaserad förvaltningstjänst – Andelsägarportalen^{am}. Utöver Andelsägarportalen^{am} ingår även support via andra kontaktvägar dit Andelsägarna^{am} kan vända sig med frågor som rör Andelsägarmetoden^{am}.

7) En Andelsfastighet^{am} registreras

Licensgivaren registrerar samtliga fastigheter som omfattas av Andelsägarmetoden^{am}. Detta görs i syfte att säkerställa för potentiella Andelsägare^{am} att fastigheten omfattas av Andelsägarmetodens^{am} avtal och regler.

8) Andelsägarnämnd

Ett särskilt forum, Andelsägarnämnden, ska underlätta att nå lösningar på tvister mellan Delägarna i en Andelsfastighet^{am}. Andelsägarnämnden är framtagen speciellt för Andelsägarmetoden^{am}.



ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende

BILAGA 3 - BERÄKNING AV ANDELSTAL (30 juni 2016)

Andelstal ska fastställas vid ombildning till Andelsfastighet^{am} på sätt som framgår nedan och baseras på de uppgifter om marknadsvärden, bostadsarea (nedan boa) och hyror som gällde vid tidpunkten för ombildning.

Marknadsvärdet för den blivande Andelsfastigheten^{am}, uppdelat på bostäder och kommersiella delar, grundas på värdering från senaste årsredovisningen alternativt fastställs av långivaren eller välrenommerat värderingsinstitut innan ombildningen påbörjas.

Allmänt:

Andelstal ska vid ombildningen till Andelsfastighet^{am} räknas fram enligt följande;

Summan av samtliga Driftandelar respektive Ägarandelar skall alltid vara 1,0000.

Andelstal för Andelsägarlägenheter^{am} och Numrerade Ägarandelar^{am}:

Fastighetens marknadsvärde i kr / (dividerat med) fastighetens boa¹ i m² = andelsbelopp kr per m².
Andelsbelopp kr per m² * aktuell Bostadslägenhets boa i m² * aktuell Bostadslägenhets grundhyra i kr per m²/fastighetens genomsnittshyra för bostäder i kr per m² = summa kr.

Summa kr enligt ovan/ (dividerat med) fastighetens marknadsvärde i kr

= Respektive Andelsägarlägenhets^{am} Driftandelstal

Respektive Andelsägarlägenhets^{am} Driftandelstal * (1 – Grundandelens^{am} nettoandelstal)

= Respektive Numrerad Ägarandels^{am} Ägarandelstal

NOTERA - Disponerar två Andelsägare^{am} en

Andelsägarlägenhet^{am} gemensamt fördelas Ägarandelstalet dem emellan.

¹⁾ bostadsarea

Grundandelens^{am} nettoandelstal:

Grundandelens^{am} nettoandelstal ska vara 0,30000.

Grundandelens^{am} andelstal:

Grundandelens^{am} vid var tid gällande andelstal beräknas enligt följande:

Ägarandelstal:

1,0000 – (summan av Ägarandelstalen för de Numrerade Ägarandelarna^{am}) = Grundandelens^{am} Ägarandelstal

Driftandelstal:

1,0000 – (summan av Driftandelstalen för Andelsägarlägenheterna^{am}) = Grundandelens^{am} Driftandelstal

Andelstal vid ombyggnad, tillbyggnad eller återuppbyggnad:

Om Andelsfastigheten^{am} genom ombyggnad, tillbyggnad eller återuppbyggnad får nya Bostadslägenheter, ska nya Driftandelstal och Ägarandelstal räknas fram.
De nya andelstalen ska införas Andelsägarförteckningen.

Driftandelstal

Nya Driftandelstal ska räknas fram för samtliga Bostadslägenheter i Andelsfastigheten^{am}

Bostadslägenhetens yta/ (dividerat med)
Andelsfastighetens^{am} totala bostadsyta

Befintliga Andelsägare^{am} har rätt att kontrollera beräkningarna och få felaktigheter korrigerade.
Andelsägare^{am} är i övrigt skyldig att godta de nya framräknade Driftandelstalen. Förvaltningskostnadens storlek för de befintliga Andelsägarlägenheterna^{am} ska inte påverkas av ombyggnad, tillbyggnad eller återuppbyggnad på annat sätt än vad som framgår av Bilaga 5, dvs. inom ramen för gällande Förvaltningskostnad förändras den inbördes fördelningen mellan de i Förvaltningskostnaden ingående delarna.

Ägarandelstal

Ägarandelstalen för respektive nytillkommen

Bostadslägenhet beräknas enligt nedan:

Bostadslägenhetens yta/ (dividerat med)
Andelsfastighetens^{am} totala bostadsyta * multiplicerat med
(1-0,3 Grundandelens^{am} nettoandelstal)

Varje ny Numrerad Ägarandel^{am} som säljs av

Grundandelsägaren^{am} minskar Grundandelsägarens^{am}

Ägarandel i motsvarande omfattning.

Ägarandelstalen för befintliga Andelsägare^{am} påverkas inte.



ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende

BILAGA 4 – BERÄKNING AV TILLÄGGSERSÄTTNING

Följande fastighetsåtgärder kan medföra ökad Förvaltningskostnad i form av Tilläggsersättning:

1. Sådana åtgärder som minst krävs för att i samband med stambyte (vatten och avlopp) skapa nödvändigt tätskikt i Andelsägarlägenheten^{am}
2. Standardhöjande åtgärder i Andelsfastigheten^{am}
3. Åtgärder för att i Andelsfastigheten^{am} Bostadslägenheter möjliggöra individuell mätning och debitering av förbrukning (exempelvis värme, vatten).
4. Investeringar som Grundandelsägaren^{am} gör på eget initiativ för att minska Andelsfastigheten^{am} vatten- och/eller energiförbrukning t.ex. installation av värmepumpar för luft/vatten, extra klimatskal, extra isolering, energibesparande fönster dvs. åtgärder som ligger utöver normalt planerat underhåll enligt underhållsplanen, bilaga 13, "Underhållsplan".
5. Investeringar för att minska vatten- och/eller energiförbrukning som krävs med anledning av myndighetskrav.
6. Vid återuppförandet av byggnad efter brand och fullvärdesförsäkring inte täcker hela kostnaden för återuppförandet.

Respektive Andelsägare^{am} skall alltid betala sin del av kostnaderna för dessa åtgärder.

Med standardhöjande åtgärder avses vad som framgår av bilaga 8, "Standardhöjande åtgärder".

Aktuell fastighetsåtgärd finansieras initialt helt av Grundandelsägaren^{am}.

Grundandelsägaren^{am} är skyldig att på anmodan kunna redovisa kostnaden för aktuell åtgärd för Andelsägarna^{am}. I kostnaden får inte ingå de kostnader som Grundandelsägaren^{am} eventuellt får betala för hyresgästers men i nyttjanderätt.

Andelsägare^{am} har rätt att ta del av och granska beräkningsunderlaget samt kräva och erhålla rättelse vid oriktig debitering.

Kostnader ska baseras på faktiska kostnader och vara på en för fastighetsbranschen skälig och rimlig nivå.

Kostnadsfördelningen sker med hjälp av Driftandelstal om kostnaden inte direkt kan hänföras till viss Andelsägarlägenhet^{am}.

Investeringar som Grundandelsägaren^{am} gör på eget initiativ för att minska Andelsfastigheten^{am} vatten- och/eller energiförbrukning enligt punkt 4 ovan, får inte medföra högre Tilläggsersättning än vad som minst motsvaras av sänkt Mediakostnad och Driftkostnad beroende av aktuell investering.

Kostnad som ska belasta respektive Andelsägarlägenhet^{am} skall ersättas genom tids- och ränteangiven Tilläggsersättning. Tiden ska anpassas till vad som i fastighetsverksamhet är en normal avskrivningstid för aktuell åtgärd och räntekostnaden anpassas till vad som gäller för lån med Andelsfastigheten^{am} som säkerhet. Det belopp som Andelsägare^{am} ska erlagga till Grundandelsägaren^{am} ska beräknas som en annuitet.

När betalningsperioden för respektive åtgärd är slut bortfaller Tilläggsersättningen för denna åtgärd.

Andelsägare^{am} har alltid rätt att i förtid slutbetala aktuellt restbelopp till Grundandelsägaren^{am}.

Den aktuella Tilläggsersättningen ska alltid redovisas i Samägande- och Förvaltningsavtalet vid överlåtelse av Numrerad Ägarandel^{am}.

Redovisningen ska omfatta återstående tid och belopp.



ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende

BILAGA 5 - GRUNDANDELSÄGARENS^{am} ADMINISTRATIONSANSVAR (30 juni)

I Grundandelsägarens^{am} skyldigheter och åtaganden i en Andelsfastighet^{am} ingår bland annat:

- att enligt Bilaga 3, "Beräkning av andelstal" räkna fram och redovisa andelstal för samtliga Andelsfastighetens^{am} Bostadslägenheter
- att upprätta och löpande uppdatera ett Andelsägarlägenhetsregister för Andelsfastigheten^{am}
- att alltid till Andelsägare^{am}, efter skriftlig begäran, redovisa Andelsägarlägenhetsregister med samtliga Delägares Ägarandelstal, Driftandelstal för samtliga Andelsägarlägenheter^{am}, Andelsfastighetens^{am} aktuella Belånings- och Marknadsvärde, uttagna inteckningar samt Förvaltningskostnad för samtliga Andelsägarlägenheter^{am}.
- att alltid vid uttag av inteckningar, pantsättning och belåning kunna redovisa en korrekt delägarförteckning jämte erforderliga fullmakter
- att tillhanda det underlag som Andelsägaren^{am} behöver för att deklarera sitt delägarskap i Andelsfastigheten^{am} och som Grundandelsägaren^{am} har tillgång till, inkluderande bland annat hyresnivåer i Andelsfastigheten^{am}.
- att om det i Andelsfastigheten^{am} finns andelar som, i strid mot Samägande- och Förvaltningsavtalets villkor, sålts med andra handlingar än de som gäller för Andelsägarmetoden^{am} och/eller om Andelsägare^{am} som förlorat dispositionsrätt till Andelsägarlägenhet^{am} inte inom angiven tid avflyttat ska Grundandelsägaren^{am} informera aktuell mäklare och/eller säljaren av Numrerad Ägarandel^{am} vid Sekundärförsäljning.
- att redovisa gällande ordningsregler för Andelsfastigheten^{am}
- att om myndigheter kräver speciell redovisning för det gemensamma ägandet av Andelsfastigheten^{am} ska Grundandelsägaren^{am} upprätta sådana handlingar.
- att årligen i efterskott korrigera preliminärt uttagna Mediakostnad enbart utifrån kostnads- och volymförändring och Driftkostnad enbart utifrån kostnadsförändring och i förekommande fall volym där sådan kan mätas.
- att årligen för samtliga Andelsägare^{am} redovisa de preliminära Förvaltningskostnader som kommer att gälla för kommande år.
- att hanterar alla frågor som rör Andelsägares^{am} brister i betalningar av Förvaltningskostnad, störningar i Andelsfastigheten^{am} eller andra brott mot Andelsägarmetodens^{am} avtal.
- att ge aktuellt försäkringsbolag information om nya Andelsägare^{am} enligt försäkringsbolagets från tid till annan gällande rutiner.
- att alltid till aktuellt försäkringsbolag lämna korrekta uppgifter om Andelsfastigheten^{am} som underlag för fastighetsförsäkring.
- att vidta åtgärder om hyresgäster i Andelsfastigheten^{am} inte följer hyreslagens krav (hyresbetalning, omvårdnad, uppträdande mm).
- att vid uthyrning av Andelsägarlägenhet^{am} snarast informera berörd Andelsägare^{am} om inte hyresgäst följer hyreslagens krav (omvårdnad, uppträdande mm.) eller om kostnader uppstår hänförliga till uthyrningen.
- att efter ny-, om- och/eller tillbyggnad samt vid återuppförande av byggnad på Andelsfastigheten^{am} efter rivning och brand, inom ramen för gällande Förvaltningskostnad, förändra den inbördes fördelningen mellan de i Förvaltningskostnaden ingående delarna (Media- och Driftkostnad samt Förvaltningstillägg). När åtgärd färdigställts i Andelsfastigheten^{am} som påverkar befintlig Andelsägarlägenhets^{am} verkliga Media- och Driftkostnad påtagligt i jämförelse med den tidigare ska Förvaltningskostnadens olika delar omräknas av Grundandelsägaren^{am}.

(exempelvis om Media- och Driftkostnader sjunker höjs Förvaltningstillägget).

Storleken på Förvaltningskostnaden som Andelsägare^{am} betalar påverkas inte av denna omfördelning.

Beräkningarna som ligger till grund för omfördelning ska redovisas för Andelsägare^{am} och reviderad Förvaltningskostnad ska delges skriftligen till respektive Andelsägare^{am}.

- att vid förändring av antalet Andelsägarlägenheter^{am} informera såväl befintliga Andelsägare^{am} som hyresgäster.
- att föra register över Andelsägares^{am} eventuella pantsättning av dispositionsrätt till Andelsägarlägenhet^{am} och/eller Numrerad Ägarandel^{am}.



ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende

BILAGA 6 – GRUNDANDELSÄGARENS^{am} FUNKTIONSANSVAR

Grundandelsägaren^{am} förbinder sig att på ett professionellt sätt fortlöpande utföra underhåll och skötsel av Andelsfastigheten^{am}. Förvaltningsstandarden ska minst motsvara Grundandelsägarens^{am} övriga fastighetsbestånd och övriga hyresfastigheter på orten. Grundandelsägaren^{am} förbinder sig att alltid förvalta Andelsfastigheten^{am} så att den har god förvaltningsstandard, innebärande bland annat följande åtaganden:

- att ritningar och beskrivningar tillhandahålls, dokumenteras och uppdateras
- att lägenhets- och lokalregister löpande uppdateras
- att drifts- och underhållsinstruktioner finns tillgängligt för lägenhetstillbehör vid första försäljningen och överlämnas till Andelsägare^{am}
- att förteckning över låssystem samt all övrig nyckelhantering finns tillgängliga
- att system för bokning av tvättstugor och övriga gemensamma utrymmen organiseras och hålls uppdaterade
- att anslagstavlor finns och att meddelandena hålls aktuella
- att anmälan kan göras av akuta jourfall och att organisation för åtgärdande finns för skador i Andelsfastigheten^{am}
- att erforderliga myndighetskontakter tas vid behov
- att Andelsfastigheten^{am} ska ge ett välvårdat intryck
- att avsedda funktioner upprätthålls
- att åtgärder vidtas för att minska risken för att skador på Andelsfastigheten^{am} ska uppkomma
- att åtgärder vidtas för att upprätthålla och förbättra den personliga säkerheten i och omkring Andelsfastigheten^{am}
- att i samband med reparationer och andra åtgärder i Andelsfastigheten^{am} minimera störningar för de boende samt även organisera störningsjour mm
- att tomt, gräsytor, planteringar av växter, naturmark, hårdgjorda ytor, fast utrustning på tomt, lös utrustning på tomt sköts väl och på ett planerat och ändamålsenligt sätt vad gäller underhåll, städning, tillsyn etc. (inklusive snöröjning samt halkbekämpning, ex saltning och sandning och gräsklippning)
- att byggnaden utvändigt (t.ex. tätskikt, takavvattning, stegar, gångbryggor, skorstenar, ventilationshuvar, takfönster, fönster, loftgångar, entréer) får regelbunden tillsyn och vid behov åtgärdas
- att efter nyproduktion/ombyggnad eller renovering av Andelsfastigheten^{am}, som genomförts på uppdrag av Grundandelsägaren^{am}, ansvara för samtliga garantiåtaganden och är vidare ansvarig för att fel och brister som framkommer vid besiktning åtgärdas. Andelsägare^{am} har rätt att närvara och ska kallas till samtliga besiktningar som avser åtgärder i den Andelsägarlägenhet^{am} som Andelsägaren^{am} har dispositionsrätt till. Andelsägare^{am} har rätt att vid besiktningen framföra sina synpunkter till besiktningsmannen för dennes beaktande.
- att byggnaden invändigt (t.ex. vad avser vatten och avlopp, värme, el, svagström) hålls i ett gott och funktionsdugligt skick
- att driftsutrymmen (t.ex. avfallsrum) och gemensamma utrymmen (t.ex. kommunikationsutrymmen), tvättstugor, förvaringsutrymmen såsom lägenhetsförråd, parkeringar fungerar och är välhållna

- att transportanläggningar såsom anläggningar för avfallshantering, hissar eller andra lyftanläggningar såväl fungerar som uppfyller myndighetskrav
- att VA och markavvattning (såsom tappvatteninstallationer, avloppsinstallationer, dagvattenanläggningar, dräneringsanläggningar, grundvattenanläggningar mm) fungerar
- att värmeinstallationer, värmedistributionsinstallationer, rök- och avgaskanaler inklusive rökgasfläktar, ventilationsinstallationer etc. fungerar och uppfyller myndighetskrav
- att installationer för tele, signal, larm, styr och övervakning, brandskydd, mm fungerar och är i gott skick
- att centrala styr- och övervakningsutrustningar samt brandskyddsinstallationer fungerar och är i gott skick.
- att hyreslagens krav på temperatur, tillledningarnas kapacitet, andra åtaganden mm som gäller gentemot hyresgäst även ska gälla gentemot Andelsägare^{am}
- att vid ombyggnader, tillbyggnader och andra förändringar i Andelsfastigheten^{am} ska Grundandelsägaren^{am} i god tid informera Andelsägarna^{am} innan åtgärder/förändringar vidtas
- att Grundandelsägaren^{am} ska förvalta Andelsfastigheten^{am} så att risk för någon form av miljömässig olägenhet inte uppkommer. Grundandelsägaren^{am} är ensam ansvarig för såväl ekonomisk som annan skada som beror härav samt har odelat ansvar enligt miljölagstiftningen.
- att ansvara för att mätning och åtgärder vidtas vad gäller myndighetskrav som gäller t ex radon, PCB mm
- att svara för kostnader att åtgärda myndighetskrav som beror av fel/brister i Andelsfastigheten^{am}
- att Grundandelsägaren^{am} svarar för att alla nödvändiga skyddsåtgärder vidtas för att undvika skada på byggnad eller person och är ensam fullt ansvarig om sådan skada uppkommer, såvida inte Andelsägare^{am} orsakat skadan genom grov vårdslöshet

BILAGA 7 - FÖRDELNING AV UNDERHÅLLSANSVAR


ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende

Ansvarsfördelning

Nedanstående sammanställning visar gränsdragningen vad gäller ansvarsfördelningen mellan Grundandelsägaren^{am} och Andelsägarna^{am}

BYGGNADSDEL	GRUNDANDELS ÄGAREN ^{am}	ANDELS ÄGAREN ^{am}	NOT.
Balkong			
Vädringsställning och beslag		X	
Ytbehandling av balkonggolv, tak, sidor		X	Enligt Grundandelsägarens ^{am} instruktion
Ytbehandling av insidan balkongfront		X	
Ytbehandling av utsidan balkongfront	X		
Inglasad balkong /altan		X	tillstånd krävs
Snöröjning / städning av balkong		X	
Odlingslåda		X	
Ytterdörr			
Utsida dörrblad, karm, foder	X		
Insida dörrblad, karm, foder, tröskel		X	
Låscylinder, nycklar, låskista med beslag		X	
Handtag och beslag		X	
Ringklocka		X	
Brevinkast		X	
Namnskylt	X		
Tätningsslister		X	
Porttelefon	X		Andelsägaren ^{am} ansvarar för egen utrustning i lägenhet
Fönster och balkongdörrar			
Invändig målning av karmar/bågar samt mellan bågar		X	
Utvändig målning av karmar och bågar	X		
Fönsterglas, spröjs och kitt		X	
Spanjolett med handtag / beslag och vred		X	
Fönsterbänk		X	
Vädringsfilter		X	
Tätningsslister		X	
Persienn		X	
Innerdörrar			
Innerdörrar		X	
Golv i lägenheten			
Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling		X	Till stomme
Tätskikt i våtrum		X	
Underliggande stomme	X		
Golvvärme		X	
Väggar i lägenheten			
Ytbehandling och ytbeläggning		X	
Tapet och puts, inkl. fuktisolerande skikt i våtrum		X	
Bakomliggande stomme	X		
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	X		Ej ytskikt
Icke bärande inneväggar		X	

BYGGNADSDEL	GRUNDANDELS ÄGAREN ^{am}	ANDELS ÄGAREN ^{am}	NOT
Innertak i lägenhet			
Ytbehandling och ytbeläggning till stomme		X	
Överliggande stomme	X		Betong eller takskiva
VVS artiklar			
Tvättställ / bidé		X	Porslin och väggfäste
Vattenlås med rör och huv		X	Även avlopp till golvbrunn
Rensning av vattenlås		X	
Badkar, duschkabin, duschväggar		X	
Dusch och duschslang		X	
Golvbrunn med sil		X	
Klämring vid golvbrunn		X	
Rensning av golvbrunn och sil		X	
Blandare inklusive kranbröst, kägla		X	
WC-stol		X	
Kall och varmvattenledningar fram till lägenhet	X		Fram till anslutningspunkt (ballofixlås)
Kall och varmvattenledningar i lägenheten		X	Ledningar inne i lägenhet och som bara försörjer den egna lägenheten
Målning kall och varmvattenledningar		X	
Avloppsledningar inkl. rensning	X		
Vattenradiator med ventil	X		
Målning vattenradiator		X	
Byte, justering av ventilationsdon	X		
Uteluftsdon, springventil		X	
Målning och rengöring av ventilationsdon		X	
Elradiatorer		X	
Tvättmaskin/torktumlare		X	
Torkskåp med inredning		X	
Tvättbänk och tvättlåda		X	
Handdukstork		X	Om handdukstorken är vattenburen och del av värmeförsörjningen ansvarar Grundandelsägaren ^{am} för denna
Köksutrustning			
Köksskåp och diskbänk		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis- och mikrovågsugn		X	
Fläkt och spiskåpa med anslutningar*		X	Även rengöring
Diskmaskin		X	
* se nedan särskild instruktion för köksfläkt			
El-artiklar, kommunikation			
Elcentral		X	
Elledningar i lägenheten		X	Ledningar som bara försörjer lägenheten
Eluttag, jordfelsbrytare och strömbrytare		X	
Uttag för bredband, TV		X	
Ledningar för bredband/TV fram till första uttag	X		
Ledningar för bredband/TV i lägenhet		X	
Belysningsarmaturer		X	
Glober till ursprungliga armaturer		X	
Tillkommande elinstallationer		X	Inne i lägenheten
Uttag för motorvärmare	X		Säkring byts av Andelsägaren ^{am}
Byte av säkringar		X	

BYGGNADSDEL	GRUNDANDELS ÄGAREN ^{am}	ANDELS ÄGAREN ^{am}	NOT.
Förråd mm som ingår i dispositionsrätten			
Förråd eller skåp inklusive dörr och lås		X	Samma som för lägenheten betr. golv, väggar, tak och inredning mm
Uteplats mm.			
Planteringar / staket mot gemensam mark	X		Ditsatta av Grundandelsägaren ^{am}
Övrig plantering		X	
Stenplattor mm	X		Ditsatta av Grundandelsägaren ^{am}
Konstruktioner av trä (altan, entrétrappa etc)			Ditsatta av Grundandelsägaren ^{am}
- reparationer	X		
- löpande underhåll (inoljning etc.)	X		
Övrigt			
Inredningssnickerier, lister, socklar och foder		X	
Badrumshylla och skåp		X	
Hatthylla		X	
Torkställning		X	
Gardinstång		X	
Egen extrautrustning		X	
Brandvarnare		X	
Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster		X	
Innedörrar med sockel och foder		X	
Invändig trappa eller stege till vind		X	
Markiser		X	Uppsättning kräver tillstånd
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning		X	
Kakelugn / öppen spis / braskamin		X	Grundandelsägaren ^{am} ansvarar rökkanaler

Byggavfall

Bygger du om i din disponerade lägenhet ligger ansvaret på dig som Andelsägare^{am} att själv forsla bort byggavfall.

Andelsfastighetens^{am} grovsoprum är inte avsedda för byggavfall.

Tillstånd och bygglov

Vid vissa förändringar i Andelsägarlägenheten^{am} krävs Grundandelsägarens^{am} tillstånd och för vissa åtgärder krävs även bygglov.

Är du osäker skall kontakt tas med Grundandelsägaren^{am}.

Tillstånd eller bygglov krävs t.ex. för:

Ingrepp i bärande konstruktion

Ändringar av befintliga ledningar och kanaler för el, vatten, värme, avlopp och ventilation

Inglasning av balkong

Uppsättande av parabol eller markiser

Köksfläkt

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver Grundandelsägarens^{am} tillstånd

Fackmässighet

Åtgärder som Andelsägare^{am} vidtar i Andelsägarlägenheten^{am} ska alltid utföras fackmässigt och i enlighet med gällande regler

Som framgår enligt ovan ansvarar du för och äger rätt att utföra underhåll som i vissa fall kräver sakkunskap och behörighet.

Det åligger dig som Andelsägare^{am} att anlita behöriga hantverkare.

Arbeten som medför risk för brand eller vattenskada får endast utföras av fackmän med erforderlig auktorisation.

Undvik vattenskador

Dessa skador kan i många fall undvikas genom förebyggande arbete och kunskap.

Kontrollera att väggar och golv i våtrum är hela och täta.

Rensa och rengör golvbrunnar och vattenlås (i badrum och kök) minst två gånger per år.

Anlita alltid fackmän vid rörarbeten och arbeten i våtrum / kök.

I lägenheter finns det värme- och vattenledningsrör i väggar och golv. Dessa rör ligger i vissa fall mycket ytligt. Detta gäller särskilt värmerör som i många lägenheter är placerade ytligt

Kontakta Grundandelsägaren^{am} före större renoveringsarbeten eller håltagningar. Då kan ni stämma av eventuella tillstånd och lämna ut ritningar som visar var rör är placerade i din disponerade lägenhet.

Avlopp får under inga omständigheter användas för nedspolning av förbjudna kemikalier eller material som kan förorsaka stopp i vattenledningsnätet såsom bindor, blöjor mm

God inomhusmiljö

Rengör ventilationsdonen från damm och smuts.

Ändra inga inställningar på donen.

Sätt inte igen vare sig tillufts- eller frånluftskanaler då detta inverkar negativt på ventilationen i hela huset.

Mekaniska frånluftsfläktar t.ex. köksfläktar får inte anslutas direkt till frånluftskanaler.

Ansök om tillstånd

Innan arbeten som kräver tillstånd enligt ovan ska skriftligt godkännande inhämtas från Grundandelsägaren^{am}.

Formulär finns framtaget för detta och kan erhållas via Andelsägarportalen eller Grundandelsägaren^{am}



ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende

BILAGA 8 - STANDARDHÖJANDE ÅTGÄRDER

Standardhöjande åtgärder är förbättringar och förändringar i gemensamma utrymmen i en Andelsfastighet^{am} som inte är underhåll och som kan medföra en inte obetydlig inverkan på en Bostadslägenhets bruksvärde eller liknande.

Grund för ersättning till Grundandelsägaren^{am} för standardhöjande åtgärder i gemensamma utrymmen i Andelsfastigheten^{am}

För att ersättning skall betalas av Andelsägarna^{am} krävs;

- Alt a) Att en majoritet av de boende (Andelsägare^{am} och hyresgäster) i Andelsfastigheten^{am} har godkänt åtgärden.
- Alt b) Att Hyresgästförening eller motsvarande har godkänt höjning av bruksvärdet för aktuell åtgärd.
- Alt c) Att hyresnämnd (eller motsvarande) godkänt åtgärden och den förändring av bruksvärdet som beror av åtgärden.

Vid förfrågan om standardhöjande åtgärd till Andelsägare^{am} ska Grundandelsägaren^{am} ange den investeringskostnad som kan komma att belasta respektive Andelsägarlägenhet^{am}.

Andelsägarens^{am} ersättning till Grundandelsägaren^{am}

Den ersättning som en Andelsägare^{am} ska betala till Grundandelsägaren^{am} beräknas enligt de regler som anges i Bilaga 4, "Beräkning av Tilläggsersättning".

BILAGA 14 – FULLMAKT

_____, nedan kallad Andelsägare, har med tillämpning av Andelsägarmetoden^{am} – en metod för att möjliggöra ägarinslag i befintliga hyresfastigheter framtagen av Andelsägarbolaget M2 AB – köpt en andel ("Ägarandelen") i fastigheten _____ ("Fastigheten") av _____ AB Botkyrkabyggen _____.

Parterna har i samband med överlåtelsen även ingått ett Samägande- och Förvaltningsavtal som reglerar parternas samägande av Fastigheten och förvaltningen av densamma.

Utan att i något avseende inskränka den rätt att företräda Andelsägare som _____ AB Botkyrkabyggen _____ erhåller genom Samägande- och Förvaltningsavtalet ger Andelsägare härmed _____ AB Botkyrkabyggen _____ fullmakt att för Andelsägares räkning vidta följande åtgärder i avseende på Fastigheten.

- Inteckna Fastigheten till maximalt så stor del av Fastighetens Belåningsvärde som motsvarar AB Botkyrkabyggens vid var tid gällande Ägarandel
- Uppta lån med Fastigheten som säkerhet
- Teckna hyresavtal i Fastigheten

Fullmakten gäller så länge Andelsägare är bunden av Samägande- och Förvaltningsavtalet.

Ort och datum

Andelsägare



ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende

BILAGA 15 – RÄTTSLIGA ASPEKTER AV SAMÄGANDET

- Samtliga Delägare i Andelsfastigheten^{am} äger så kallade **Ideella andelar**, vilket innebär att enbart ägandet inte ger någon Delägare ensamrätt att använda en viss Andelsägarlägenhet^{am} eller annan del av Andelsfastigheten^{am}. Rätten att med ensamrätt disponera en viss Andelsägarlägenhet^{am} eller annan del av Andelsfastigheten^{am} måste regleras i avtal mellan Delägarna och om avtalet upphör mot en Delägare förlorar den Delägaren sin exklusiva dispositionsrätt.

- En Delägare i Andelsfastigheten^{am} kan inte samtidigt vara hyresgäst. Rätten att disponera en viss Andelsägarlägenhet^{am} i Andelsfastigheten^{am} omfattas inte av hyreslagens (12 kapitlet jordabalken) regler, vilket bland annat innebär att en Delägars rätt att disponera en viss Andelsägarlägenhet^{am} inte omfattas av så kallat besittningsskydd och därmed inte är skyddad i samma utsträckning som en hyresrätt, exempelvis vid en försäljning av hela Andelsfastigheten^{am}.

- Samägandet av fastigheter faller vanligtvis under samäganderättslagens (Lag (1904:48) om samäganderätt) regler, vilket bland annat innebär att utgångspunkten för förvaltningen av Andelsfastigheten^{am} är att alla Delägare ska vara eniga om de åtgärder som vidtas avseende Andelsfastigheten^{am}. Samäganderättslagen gäller emellertid inte för enkla bolagsförhållanden och hindrar inte heller att Delägarna avtalar om hur Andelsfastigheten^{am} ska förvaltas och fördelar ansvaret för att vidta åtgärder beträffande Andelsfastigheten^{am}, vilket Delägarna gör genom detta Samägende- och Förvaltningsavtal samtidigt som det ger ett enkelt bolag.

- Parternas avsikt är att alla Delägare ska dra nytta av samägandet genom låga brukarkostnader, ökat värde på andelarna och värdestegring på hela Andelsfastigheten^{am}. Detta ska skapas bland annat genom en rationell, ekonomisk och effektiv

fastighetsförvaltning genom utveckling av den egna disponerade Andelsägarlägenheten^{am} och genom att verka för att öka attraktiviteten i Andelsfastigheten^{am} och området. Lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag ska tillämpas, med de avsteg som framgår av punkt 2.2.

- Köp och försäljning av en fastighet och andelar i denna är underkastat både formkrav och restriktioner, vilka bland annat innebär att ett åtagande att köpa eller sälja en andel i Andelsfastigheten^{am} eller att sälja en andel enbart till viss köpare inte kan tvingas fram med rättsliga medel och att förfoganden över Andelsfastigheten^{am} i vissa fall kräver samtycke av Delägars maka/make eller sambo.

- Minst en tredjedel av Bostadslägenheterna i Andelsfastigheten^{am} är upplåtna till hyresgäster och Andelsfastigheten^{am} är taxerad som näringsfastighet. Samtliga Delägare är därmed gemensamt hyresvärd åt hyresgästerna och betraktas skatterettsligt som näringsidkare, vilket bland annat medför skyldighet att årligen deklarerar för intäkter och kostnader. Vidare innebär det att förvaltningen av Andelsfastigheten^{am} är underkastad bostadsförvaltningslagens och hyreslagens (12 kap jordabalken) regler och därmed de krav och restriktioner dessa medför.



ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende

BILAGA 16 – RISKER MED SAMÄGANDET

- Samägandet enligt Andelsägarmetoden^{am} förutsätter att Samägande- och Förvaltningsavtalet gäller mellan samtliga Delägare under hela den tid respektive Delägare äger en andel i Andelsfastigheten^{am}. Det är sannolikt inte möjligt att med rättslig verkan utesluta uppkomsten av en situation där en Delägare inte är bunden av Samägande- och Förvaltningsavtalet, exempelvis vid Delägares avtalsbrott eller konkurs eller för det fall en Delägare i strid mot Samägande- och Förvaltningsavtalet säljer sin andel i Andelsfastigheten^{am} till en köpare som inte anser sig bunden av Samägande- och Förvaltningsavtalet. Detta medför att samäganderättslagens regler om bland annat utseende av förvaltare och försäljning av hela Andelsfastigheten^{am} – i strid mot avtalets intentioner – kan komma att tillämpas och i sådant fall är Delägarnas dispositionsrätt till Andelsägarlägenheterna^{am} inte skyddad.

- Samägandet enligt Andelsägarmetoden^{am} förutsätter att Delägarna delar upp förvaltningen av Andelsfastigheten^{am} mellan sig. Uppdelningen innebär att respektive Andelsägare^{am} får rätt och skyldighet att företräda övriga Delägare i avseende på den Andelsägarlägenhet^{am} som Andelsägaren^{am} disponerar och att Grundandelsägaren^{am} får rätt och skyldighet att företräda övriga Delägare i avseende på förvaltning av Andelsfastigheten^{am} i övrigt. Det är sannolikt inte möjligt att med rättslig verkan utesluta att en Delägare i strid mot Samägande- och Förvaltningsavtalet återkallar övriga Delägares befogenhet i visst avseende, vilket kan medföra att vissa förvaltningsåtgärder inte kan genomföras på det sätt som förutsätts enligt avtalet och som krävs för en rationell, effektiv och god fastighetsförvaltning.

- En del av de åtaganden som följer av Samägande- och Förvaltningsavtalet är sannolikt inte möjliga att genomdriva rättsligt, exempelvis skyldigheten för en Delägare att enbart sälja sin andel i Andelsfastigheten^{am}

till en köpare som accepteras av Grundandelsägaren^{am}, skyldigheten för en Delägare att i vissa situationer sälja sin andel och skyldigheten för Grundandelsägaren^{am} att i vissa situationer köpa en Delägares andel. Detta kan medföra att vissa av de åtgärder som Samägande- och Förvaltningsavtalet föreskriver inte kan genomföras och i förlängningen att samäganderättslagens regler om bland annat utseende av förvaltare och försäljning av hela Andelsfastigheten^{am} kan komma att tillämpas. I sådant fall är Delägarnas dispositionsrätt till Andelsägarlägenheterna^{am} inte skyddad.

- Vissa av de åtgärder beträffande Andelsfastigheten^{am} som respektive Delägare godtar enligt Samägande- och Förvaltningsavtalet förutsätter att samtycke lämnas av Delägares maka/make eller sambo, exempelvis uttagande av inteckning i Andelsfastigheten^{am} och uthyrning. Sådant samtycke kan sannolikt inte tvingas fram med rättsliga medel. Om samtycke inte erhålls kan det medföra att vissa avtalade åtgärder inte kan genomföras.