

KONSORTIEAVTAL FÖR FASTIGHET FORSBACKA 3:59

§ 1. ÄGARE.

Lagfarten på fastighet Forsbacka 3:59 har tecknats av :

Anneli Sepp	12,50%	William Norin	12,50%
Lars Jansson	12,50%	Ingela Norin	12,50%
Edeltraud Olsson	25,00%	Tuula Heino	25,00%

I nedanstående stadgar benämns dessa personer ägare. Ägarantalet är begränsat till åtta (två ägare per lägenhet).

Ägare skall vara medlem i konsortiet Forsbacka 3:59. Ägare får inte uteslutas ur konsortiet så länge hon/han innehar andel i lagfarten.

§ 2. MÖTEN.

Fastställt möte är årsmöte, som ska hållas i januari, februari eller mars månad. Övriga möten hålls vid behov. För att åtgärd skall kunna verkställas krävs att samtliga ägare är av samma åsikt, såvida inte katastrofsituation uppstått och någon ägare är oanträffbar. Ägare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud, ombudet skall vara medlem av ägarens familj. Röstberättigad är endast den som fullgjort sina förpliktelser mot konsortiet.

§ 3. GEMENSAMT KONTO.

Kontot disponeras av konsortiets vid årsmöte vald administratör och nyttjas för följande poster:

1. Vatten
2. Gemensam fastighetsel
3. Sophämtning
4. Sotning
5. Fastighetsförsäkring
6. Yttre Fond.

Hysesintäkter krediteras månadsvis Yttre fond. För ovanstående poster 1-6 beslutas på husmöte storlek på det belopp som månadsvis skall insättas på kontot av respektive ägare. Översott och ränta tillfaller delpost 6, yttre fond.

§ 4 GEMENSAMMA LÅN.

Vid större investeringar så går alla ägare ihop och tar ett gemensamt lån.

§ 5. UPPVÄRMNINGSKOSTNAD.

Husets och lägenheternas uppvärmningskostnad bekostas av hyresintäkterna.

§ 6. GEMENSAMMA KOSTNADER – YTTRE FOND.

Gemensamma kostnader och förebyggande underhåll bekostas efter enhälligt beslut på husmöte. Det åligger ägare att minst en gång per år besikta fastigheten och gemensamma tillgångar. Hit hör gemensamma inventarier, maskiner och dylikt. Skulle medel utöver fondtillgångar behöva tillföras fördelas beloppet lika mellan ägarna. Eventuell kostnad för uthyrda lägenheter bekostas av yttre fonden.

§ 7. GEMENSAMM TOMT.

Hela tomtytan med fruktträd och buskar disponeras av ägare Stor vår- och höststädning utförs av samtliga ägare. Löpande tomtarbete utförs enligt tidigare vedertagen praxis. Fruktskörden fördelas lika mellan ägare.

§ 8 ÄGARENS SKYLDIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Ägare får ej utan medgivande av övriga ägare företa sådan avsevärd förändring av fastigheten att den påverkar taxeringsvärdet, ej heller får lägenhet utökas på bekostnad av gemensamma utrymmen såsom vind, trapphus, förråd eller liknande. Ägare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenhet jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Till lägenhets inre räknas rummets väggar, golv, tak, inredning i kök, badrum, fönster och lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Ägare svarar för reparation på grund av skada som uppkommit genom hans/hennes vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon tillhörande hushållet eller som gästa honom/henne eller av annan som han/hon inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans/hennes räkning. I fråga om brandskada som ägare inte själv vållat gäller vad som sagts nu, dock endast om ägare brustit i den omsorg och tillsyn som han/hon bort iaktta (se även § 18).

Ägare skall hålla noggrann tillsyn över vad som åligger honom själv, iakttas även av dem för vilka han svarar enligt föregående stycke. Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte införas i lägenhet.

§ 9. UPPLÅTELSE AV LÄGENHET

Ägare som under en viss tid inte använder lägenheten får upplåta den i dess helhet i andra hand om övriga ägare lämnat tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om ägare har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och konsortiet ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 10. LÄGENHETS ÄNDAMÅL

Ägare får inte använda lägenhet till annat ändamål än det avsedda, som bostad. De andra ägare får dock endast åberopa avvikelser som är avsevärd i betydelse för dem.

§ 11. INNRYMMANDE AV UTOMSTÅENDE.

Ägare får ej inrymma peron(er) i lägenheten om det kan medföra men för andra i huset boende.

§ 12. INTECKNING AV FASTIGHETEN.

Ägaren äger ej rätt att inteckna, pantsätta eller dylikt egen del av fastigheten, utan skriftligt tillstånd från övriga ägare. Ägare får ej dröja med inbetalning av fullständig månadsavgift utöver en månad efter förfallodag. Detsamma gäller amortering av inteckningslån i fastigheten. Banken äger rätt att meddela övriga ägare så snart amorteringssvårigheter av inteckningslån i fastigheten uppkommer.

§ 13. PÅFÖLJD VID STADGARBROTT

Nyttjande- och äganderätten till andelen i fastigheten är förverkad och ägare må se sig uppsagd till avflyttning och försäljning av andel inom 2 månader om innehållet i paragraferna 7-12 ej efterlevs. Nyttjande- och äganderätten är ej förverkad och försäljning behöver ej ske om det som ligger ägaren till last är ringa betydelse eller om ägaren på tillsägelse vidtar rättelse utan dröjesmål. Uppsagd ägare till avflyttning och försäljning, har övriga ägare rätt till ersättning för skada som kan ha uppstått i direkt samband med dessa åtgärder. Av myndighet utsedd person eller instans skall bedöma om grovt eller ring brott mot stadgarna föreligger, efter påtalande av övriga ägare.

§ 14. OPTION AV UPPSÄGNING

Skulle ägare enligt § 12 tvingas avyttra andel av fastigheten äger övriga ägare förköpsrätt till ett pris motsvarande 10% av inköpt pris. Förköpsrätten gäller tolv månader efter konstaterande att stadgebrott föreligger.

§ 15. DÖDSBOS ÄGANDERÄTT

Dödsbo efter avliden ägare får utöva äganderätten om boet övertar de skyldigheter som den avlidne ägaren besatt. Dödsboet skall inom två veckor, efter anmaning från konsortiet, utse representativ ägare, som skall acceptera avtalet och därmed ikläda sig det ansvar detta innebär. Iakttas ej ovan angivna anmaning äger övriga ägare nyttjande- och förköpsrätt av andelen till det pris och under den tid som fastställts i § 14.

§ 16. ÄGANDERÄTT EFTER BODELNING

Har den till vilken äganderätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke möjlighet att ikläda sig avlidne ägarens skyldighet eller kunnat acceptera avtalet får konsortiet anmana att inom två veckor göra detta. Iakttas ej ovan angivna anmaning äger övriga ägare nyttjande- och förköpsrätt av andelen till det pris och under den tid som fastställts i § 14.

§ 17. FÖRSÄLJNING

Säljaren äger sin del i fastigheten till ett annat pris än det ursprungliga erhåller köparen ändock den i lagfarten procentuella andel. Insatta medel i yttre fonden kan ej återkrävas vid försäljning av andel. Det åligger varje ägare att vid försäljning avtala med köparen om ersättning för insatt fondmedel om så erfodras. Innan försäljning av andel slutgiltigt kan

fastställas skall köparen skriftligen ha godkänt konsortietsavtalet. Säljer ägare sin andel bör vederbörlig hänsyn tas till övriga ägare angående tilltänkt köpare.

Säljaren äger bara rätten att sälja sin andel av fastigheten Forsbacka 3:59 enligt lagfarten.

§ 18. GEMENSAMMA UTRYMMEN, ARBETSUPPGIFTER.

Utför ägare arbete på uppdrag av övriga ägare ansvarar samtliga. Ägare svarar gemensamt för följande arbetsuppgifter;

- Städning vind, trapphus och förråd
- Skötsel av värmeanläggning, städning av pann- och cisternrum.
- Snöröjning och gräsklippning
- Skötsel av trädgården

§ 19. ÖVRIGA BESTÄMMELSE.

Vid konsortiets upplösning skall eventuell överskott på gemensamt konto fördelas lika mellan ägare.

§ 20. STADGEÄNDRINGAR

Dessa stadgar kan endast ändras, inskränkas eller utökas genom enhälligt beslut av samtliga ägare.

§ 21. ALLMÄNT ÄGARSAMARBETE

Dessa stadgar bygger i grunden på ett förtroendefullt samarbete mellan ägare och deras familjer. Detta betyder att ägare skall ta all rimlig hänsyn för att hjälpa annan ägare eller dennes familj ur problemsituation som berör det gemensamma fastighetsägande. Ägare behöver inte ta ekonomiskt ansvar för annan ägare, ej heller vidtaga åtgärd som kan försämra eller äventyra eget boende och ägarförhållande.

FORSBACKA DEN 28 AUGUSTI 2019

Anneli Sepp

William Norin

Lars Jansson

Ingela Norin

Edeltraud Olsson

Tuula Heino