

Fritidshusavtal

Samäganderättsavtal för gemensamt ägt fritidshus

Avtalet reglerar hur delägarna gemensamt äger, använder och bekostar fritidshuset, och vad som händer när någon vill sälja. Det kompletterar och ersätter i angivna delar lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

§ 1 Delägare och andelar

Delägare 1

NAMN

PERSONNUMMER

ANDEL (%)

ADRESS

Delägare 2

NAMN

PERSONNUMMER

ANDEL (%)

ADRESS

Delägare 3

NAMN

PERSONNUMMER

ANDEL (%)

ADRESS

Delägare 4

NAMN

PERSONNUMMER

ANDEL (%)

ADRESS

Andelarna ska tillsammans vara 100 procent och motsvara lagfarten. Är ni färre än fyra lämnas övriga fält tomma.

§ 2 Fastigheten

FASTIGHETSBETECKNING

KOMMUN

ADRESS

TILLTRÄDESDAG

KÖPESKILLING (KR)

Avtalet omfattar fastigheten med byggnader, brygga, båtplats och de inventarier som delägarna äger gemensamt.

§ 3 Beslut och förvaltning

Löpande skötsel och brådskanie åtgärder för att förhindra skada får varje delägare ombesörja. Delägarna håller minst ett delägarmöte per år där budget, underhåll och bokningsschema bestäms. Följande beslut kräver samtliga delägares skriftliga samtycke: ny-, om- och tillbyggnad, belåning eller pantsättning av fastigheten, uthyrning till utomstående, försäljning av gemensamma inventarier samt åtgärder som kostar mer än beloppsgränsen nedan.

BELOPPSGRÄNS FÖR BESLUT UTAN ALLAS SAMTYCKE (KR)

KONTAKTPERSON MOT MYNDIGHETER OCH LEVERANTÖRER

ÖVRIGA BESLUT

Övriga beslut fattas med enkel majoritet efter andelar

Övriga beslut kräver enighet

§ 4 Nyttjande och bokning

Varje delägare har rätt att använda fritidshuset i proportion till sin andel. Bokning görs i den gemensamma kalendern. Obokad tid får användas av den som först bokar.

MAX VECKOR I FÖLJD (HÖGSÅSONG)

HÖGSÅSONG (FRÅN–TILL)

GEMENSAM KALENDER

MIDSOMMAR, JUL, NYÅR OCH SKOLLOV FÖRDELAS GENOM

Rullande schema

Lottning varje år

Enligt överenskommelse

§ 5 Kostnader och gemensam kassa

Drift, försäkring, fastighetsavgift, samfällighets- och vägavgifter samt underhåll fördelas efter andel enligt budgeten i bilaga 1. Förbrukning som tydligt hör till en delägars vistelse betalas av den delägaren. Varje delägare betalar sin del till det gemensamma kontot. Betalar en delägare inte i tid får övriga lägga ut beloppet och kräva det åter med dröjsmålsränta enligt räntelagen.

GEMENSAMT KONTO

INBETALNING PER MÅNAD (KR)

BUFFERTMÅL (KR)

§ 6 Försäkring, lån och pantsättning

Fastigheten ska vara fullvärdesförsäkrad och premien betalas ur den gemensamma kassan. Lån med fastigheten som säkerhet tas bara gemensamt. En delägare får inte pantsätta sin andel utan övriga delägars skriftliga samtycke.

§ 7 Ordningsregler

Husdjur tillåtna

Husdjur inte tillåtna

Rökning inomhus tillåten

Rökning inomhus inte tillåten

Huset lämnas städad och i minst samma skick som vid ankomsten. Skador och fel anmäls till övriga delägare utan dröjsmål, och den som orsakat en skada genom vårdslöshet ersätter den. Gäster är välkomna på den bokande delägars ansvar. Gemensamma inventarier får inte föras bort.

§ 8 Överlåtelse av andel – förköpsrätt

En delägare som vill överlåta sin andel ska först skriftligen erbjuda övriga delägare att lösa den. Priset är andelens marknadsvärde. Kan parterna inte enas bestäms värdet som medelvärde av två oberoende värderingar, där säljaren och de lösende delägarna utser var sin värderare och delar på kostnaden. Vill flera lösa fördelas andelen efter deras andelar. Antas inte erbjudandet inom fristen får andelen säljas till utomstående, på villkor att förvärvaren skriftligen tillträder detta avtal.

FRIST FÖR ATT ANTA ERBJUDANDET (DAGAR)

TILLTRÄDE OCH BETALNING (DAGAR EFTER ACCEPT)

§ 9 Försäljning av hela fastigheten

Enligt 6 § samäganderättslagen kan varje delägare, oavsett andelens storlek, begära att hela fastigheten säljs på offentlig auktion, om delägarna inte har avtalat annat. Delägarna väljer här vad som ska gälla:

Delägarna avstår från rätten att begära försäljning enligt 6 § under den tid som anges nedan

Rätten att begära försäljning enligt 6 § gäller utan inskränkning

AVSTÅENDET GÄLLER TILL OCH MED (DATUM)

FRIVILLIG FÖRSÄLJNING KRÄVER SAMTYCKE FRÅN

Bra att veta

Ett avstående binder bara dem som skrivit under avtalet. En ny delägare blir bunden först när den tillträtt avtalet – därför kräver § 8 att förvärvaren gör det.

§ 10 Dödsfall, bodelning och utmätning

Avlider en delägare inträder dödsboet och därefter arvingarna i avtalet. Vill en arvinge inte inträda, eller övergår andelen genom bodelning, gåva eller utmätning till någon annan än en delägare, har övriga delägare rätt att lösa andelen enligt § 8. Delägarna rekommenderas att genom testamente och äktenskapsförord eller samboavtal se till att andelen hanteras i enlighet med detta avtal.

§ 11 Avtalstid, ändringar och tvist

Avtalet gäller från undertecknandet och tills vidare, så länge minst två av parterna är delägare. Ändringar och tillägg ska vara skriftliga och undertecknade av samtliga delägare. Tvist ska i första hand lösas genom förhandling och, om delägarna är överens om det, medling. Därefter avgörs tvisten av allmän domstol.

§ 12 Särskilda villkor

Avtalet har upprättats i lika många exemplar som det finns delägare, och varje delägare har tagit sitt.

Delägare 1

ORT OCH DATUM

UNDERSKRIFT

NAMNFÖRTYDLIGANDE

Delägare 3

ORT OCH DATUM

UNDERSKRIFT

NAMNFÖRTYDLIGANDE

Delägare 2

ORT OCH DATUM

UNDERSKRIFT

NAMNFÖRTYDLIGANDE

Delägare 4

ORT OCH DATUM

UNDERSKRIFT

NAMNFÖRTYDLIGANDE

Bilaga 1 – Årsbudget och kostnadsfördelning

Fylls i vid det årliga delägarmötet. Kostnaderna fördelas efter andel om inget annat anges i kolumnen Fördelning.

BUDGETÅR

BESLUTAD VID DELÄGARMÖTE (DATUM)

Kostnad	Belopp per år (kr)	Fördelning	Betalas av / förfaller
El och uppvärmning			
Vatten och avlopp			
Försäkring			
Fastighetsavgift			
Sophämtning och slam			
Väg- och samfällighetsavgift			
Sotning och service			
Bredband och tv			
Planerat underhåll			
Avsättning till buffert			
Summa			