

Detta **SAMÄGANDERÄTTSAVTAL** ("**Avtalet**") har ingåtts denna dag mellan:

- (1) [REDACTED]
[REDACTED] ("**Andelsinnehavaren**");
- (2) Samtliga övriga andelsinnehavare i bostadsrätten till lägenhet nummer 560 ("**Andelen**") i Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 3 ("**Bostadsrättsföreningen**").

1. **BAKGRUND**

- 1.1 Samtliga parter som vid var tid anslutit sig till detta Avtal (var för sig "**Part**" och tillsammans "**Parterna**"), äger en eller flera andelar om 1/52 av Lägenheten ("**Andel**"). Ägandet är avsett att vara av så kallad veckoandels-karaktär. Detta innebär att vardera Part skall ha rätt att använda Lägenheten veckovis enligt vad som framgår av detta Avtal. Det antecknas att Lägenheten under viss lågsäsong inte kommer att nyttjas för veckoandelsboende, varför Veckoavgiften (definierad enligt nedan) är differentierad mellan Parterna.
- 1.2 Detta Avtal har ingåtts för att reglera det gemensamma ägandet av Lägenheten och därvid, förutom att reglera vilken vecka respektive Part skall ha tillgång till Lägenheten, även bland annat reglera underhållet av Lägenheten, upphandling av vissa tjänster, rätt till överlåtelse av Andel och förhållandet till lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

2. **AVTALSBUENHET M.M.**

- 2.1 Andelsinnehavaren förbinder sig gentemot övriga Parter, nuvarande och senare tillkommande, att efterleva vad som stadgas i detta Avtal. Andelsinnehavaren accepterar därmed också att förvärvare av Andel senare ansluter sig till detta Avtal och blir Part.
- 2.2 Bundenhet mellan Parterna uppkommer genom att ny Part undertecknar ett originalexemplar av detta Avtal. Andelsinnehavaren får kännedom om vilka övriga Parter är genom att Ekerum Golf & Resort AB, org.nr 556559-4032 ("**Ekerum Golf & Resort**"), tillhandahåller en lista över samtliga Parter dels i Ekerum Golf & Resorts servicedisk, dels i Lägenheten. Dessutom underrättas Andelsinnehavaren per brev eller e-post om att ny Part har anslutit sig till Avtalet. De Parter som för närvarande anslutit sig till detta Avtal framgår av Bilaga A. Denna bilaga finns dagligen uppdaterad i Ekerum Golf & Resorts servicedisk.

3. **SAMÄGANDERÄTTSLAGEN**

Lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt skall inte äga tillämpning på Parternas samägande av Lägenheten. Andelsinnehavaren har därför inte rätt att hos domstol ansöka om förordnande om god man för fastighetens eller Lägenhetens förvaltning eller att fastigheten eller Lägenheten för gemensam räkning skall utbjudas till försäljning på offentlig auktion. För Parternas samägande skall istället gälla vad som stadgas i detta Avtal.

4. **VECKOFÖRDELNING OCH ANVÄNDNING AV LÄGENHETEN**

- 4.1 Part har rätt att använda Lägenheten, en vecka i taget, enligt vad som framgår av Bilaga A ("**Tilldelad Vecka**"). Andelsinnehavaren har därvid rätt till tillträde till Lägenheten den fredag som närmast föregår Tilldelad Vecka klockan 16.00. Andelsinnehavaren skall lämna Lägenheten senast klockan 10.00 därpå följande fredag. Exempel: Om Andelsinnehavaren enligt Bilaga A har rätt att använda Lägenheten vecka 26 2008 och denna vecka infaller den 23-29 juni 2008, har Andelsinnehavaren rätt till tillträde den 20 juni 2008 klockan 16.00 och skall ha lämnat Lägenheten den 27 juni 2007 senast klockan 10.00.

- 4.2 Andelsinnehavaren skall använda Lägenheten för normalt fritidsboende och skall hålla Lägenheten i gott skick under sin användning. Andelsinnehavaren har rätt att upplåta Lägenheten till annan under sin Tilldelade Vecka. Andelsinnehavaren ansvarar dock i förhållande till övriga Parter för den till vilken Lägenheten upplåts.
- 4.3 Part har inte rätt att utföra ombyggnadsarbeten eller andra liknande arbeten i Lägenheten utan övriga Parters skriftliga medgivande.
- 4.4 Rökning är förbjuden i Lägenheten.
- 4.5 De år då vecka 53 infaller under kalenderåret, disponeras den veckan av Ekerum Golf & Resort för underhåll med mera.

5. UNDERHÅLL OCH SERVICE

- 5.1 Andelsinnehavaren svarar för skador på Lägenheten eller dess inredning som Andelsinnehavaren själv orsakar eller som orsakas av person som gästar Andelsinnehavaren eller som Andelsinnehavare annars inrymt i Lägenheten. Reparation och utbyte utförs inom ramen för Serviceavtalet (enligt definition nedan). Om något i Lägenheten går sönder på grund av normal förslitning skall dock samtliga Parter gemensamt svara för kostnaden för utbyte enligt Serviceavtalet.
- 5.2 Andelsinnehavaren skall genast anmäla till Ekerum Golf & Resorts servicedisk om något saknas, är skadat eller i övrigt ur funktion.
- 5.3 Det inre underhållet av Lägenheten skall utföras enligt Serviceavtalet (enligt definitionen nedan).
- 5.4 Parterna gemensamt ingår genom undertecknande av detta Avtal ett serviceavtal med Ekerum Golf & Resort, Bilaga C ("**Serviceavtalet**"), enligt vilket Ekerum Golf & Resort åtagit sig att utföra ett antal tjänster, vilka närmare specificeras i Serviceavtalet. Andelsinnehavaren åtar sig härmed i förhållande till Lägenhetens övriga Parter att erlægga sin del av kostnaden för servicen enligt Serviceavtalet.
- 5.5 Serviceavtalet skall sägas upp i enlighet med dess bestämmelser om minst 2/3 av Parterna i detta Avtal är överens därom.
- 5.6 Andelsinnehavare som inte erlägger sin del av Veckoavgiften i rätt tid har inte rätt att utnyttja Tilldelad Vecka under den tid som förfallen Veckoavgift utestår. Har Veckoavgift förfallit och har den fortfarande inte betalats sex månader efter förfalldagen har övriga Parter ovillkorligen rätt att förvärva den aktuella Andelen.
- 5.7 Kommer Parterna inte överens om priset för den Andel som skall övergå enligt punkt 5.6 ovan skall priset uppgå till den andel av upplåtelseavgiften för Lägenheten som är hänförlig till den aktuella Andelen.
- 5.8 Under den tid andelsinnehavare enligt punkt 5.6 inte har rätt att utnyttja Tilldelad Vecka har Ekerum Golf & Resort rätt att hyra ut den Tilldelade Veckan till tredje man. Intäkterna från sådan uthyrning skall tillfalla Ekerum Golf & Resort den mån det krävs för att täcka utestående Veckoavgift. Dessutom utgår en provision till Ekerum Golf & Resort uppgående till 30 procent av intäkterna från uthyrningen samt ersättning för Ekerum Golf & Resorts kostnader i samband med denna. Överskjutande del av intäkterna skall återbetalas till andelsinnehavaren.

6. RÖST PÅ FÖRENINGSTÄMMA

- 6.1 På Bostadsrättsföreningens föreningsstämma har Lägenhetens innehavare en gemensam röst. Parterna utser en representant som företräder Lägenheten på föreningsstämman.

Parterna har därvid en röst var per ägd andelsvecka av 51 veckor. Representanten skall utses senast en vecka före föreningsstämman.

- 6.2 Har Parterna inte utsett representant enligt punkt 6.1 senast en vecka före föreningsstämman skall Ekerum Golf & Resort företräda Parterna vid stämman.

7. ÖVERLÅTELSE OCH PANTSÄTTNING

- 7.1 Andelsinnehavaren har rätt att fritt överlåta sin Andel i Lägenheten utan samtycke från övriga Parter, förutsatt att förvärvaren tillträder detta Avtal. En förvärvare av Andel i Lägenheten har inte rätt till medlemskap i Bostadsrättsföreningen om förvärvaren inte samtidigt blir Part i samäganderättsavtal med övriga andelsinnehavare i respektive bostadsrätt.

- 7.2 Andelsinnehavaren har rätt att pantsätta sin Andel i Lägenheten förutsatt att samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal samtidigt pantsätts. Panthavaren har inte rätt att ianspråka sin panträtt i Andelen utan att samtidigt ta sin panträtt i detta Avtal i anspråk. Andelsinnehavaren åtar sig att underrätta panthavaren om detta i samband med pantsättningen.

- 7.3 Överlåtelse respektive pantsättning av detta Avtal får verkan genom att Lägenhetens övriga andelsinnehavare får kännedom därom. Andelsinnehavaren är skyldig att meddela Ekerum Golf & Resort om överlåtelse eller pantsättning sker. Andelsinnehavaren skall anses ha fått kännedom om överlåtelse eller pantsättning av Andel i Lägenheten genom att meddelande därom har lämnats till Ekerum Golf & Resort. Ekerum Golf & Resort tillhandahåller kontinuerligt en lista över pantsättningar av och äganderätt till Lägenhetens Andelar dels genom att den anslås på Lägenhetens anslagstavla, dels genom att lista förvaras i Ekerum Golf & Resorts servicedisk.

8. FÖRSÄKRING OCH KOSTNADER

- 8.1 Ekerum Golf & Resort tecknar försäkring för Lägenheten och administrerar övriga kostnader såsom kostnader för sophantering, elförbrukning mm. inom ramen för Serviceavtalet.

9. AVTALSTID

- 9.1 Detta Avtal gäller så länge Andelsinnehavaren äger Andel i Lägenheten eller, om Andelsinnehavaren inte avyttrat sin Andel inom 25 år från denna dag, från dagen för Avtalets undertecknande till den dag som infaller 25 år därefter. Har Andelsinnehavaren inte sagt upp Avtalet senast två år före avtalstidens utgång skall Avtalet anses förlängt med 15 år åt gången med motsvarande uppsägningstid.
- 9.2 Säger Part upp Avtalet enligt punkt 9.1 ovan skall Avtalet ändå fortsätta att gälla mellan övriga Parter.
- 9.3 Part som sagt upp Avtalet är skyldig att erbjuda övriga Parter och Ekerum Golf & Resort att förvärva den uppsägande Partens Andel i Lägenheten. Sådant erbjudande skall anslås i Lägenheten. Högstbjudande Part skall ha rätt att förvärva den erbjudna Andelen på sedvanliga villkor. Har ingen av Parterna anmält intresse för att förvärva Andelen inom tolv månader från det att erbjudandet anslogs i Lägenheten skall den erbjudande Parten ha rätt att fritt överlåta Andelen till tredje man.
- 9.4 Uppfyller inte uppsägande Part sina skyldigheter enligt punkt 9.3 skall uppsägningen vara utan verkan.

10. **ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

10.1 Ändringar av och tillägg till detta Avtal skall för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

11. **TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER**

11.1 Svensk lag skall tillämpas på detta Avtal.

11.2 Eventuell tvist i anledning av detta Avtal skall avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

11.3 Andelsinnehavaren uppdrar åt Ekerum Golf & Resort att bevaka att övriga Parter efterlever detta Avtal och att vid behov föra talan för att genomdriva detta. Ekerum Golf & Resort har därvid rätt att självständigt avgöra om, hur och i vilken mån sådan efterlevnad skall genomdrivas i varje enskilt fall.

Detta **SERVICEAVTAL** ("Avtalet") (**Bilaga C**) har ingåtts 2007

MELLAN:

- (1) Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 3, org.nr 716462-0390, c/o Riksbyggen Sydost, Box 710, 391 27 Kalmar ("**Uppdragsgivaren**"); och
- (2) Ekerum Golf & Resort AB, org.nr 556559-4032 ("**Uppdragstagaren**").

1. BAKGRUND

- 1.1 Uppdragsgivaren äger fastigheten Borgholm Halltorp 1:21 ("**Fastigheten**") på vilken finns byggnader innehållande totalt bostadsrättslägenheter fritidsändamål.
- 1.2 Uppdragsgivaren önskar anlita Uppdragstagaren i syfte att utföra yttre underhåll av Fastigheten inklusive byggnader och mark på de villkor som framgår av detta Avtal.

2. UPPDRAG

- 2.1 Uppdragsgivaren uppdrar åt Uppdragstagaren, och Uppdragstagaren åtar sig att utföra, de tjänster som framgår av Bilaga 2.1.
- 2.2 Uppdragstagaren har rätt att utifrån kommersiella hänsyn etc. och i rimlig omfattning ensidigt ändra innehållet i tjänsteutbudet enligt Bilaga 2.1. Uppdragstagaren skall i god tid informera Uppdragsgivaren om sådan ändring, dock senast tre månader före ändringens ikraftträdande.

3. AVTALSTID

- 3.1 Detta Avtal gäller från och med 10 april 2007 till och med 31 mars 2012.
- 3.2 Avtalet skall sägas upp skriftligen senast 12 månader före avtalstidens utgång, i annat fall förlängs det med fem år för varje gång med samma uppsägningstid.

4. ERSÄTTNING

- 4.1 Uppdragsgivaren skall till Uppdragstagaren utge ersättning för tjänsterna enligt detta Avtal i enlighet med prislista, Bilaga 4.1. Ersättningen skall erläggas kvartalsvis i efterskott mot faktura.
- 4.2 Uppdragstagaren har rätt att i skälig omfattning revidera prislistan utifrån vad som kan vara motiverat med anledning av förändringar i det allmänna prisläget, Uppdragstagarens kostnader eller övriga kommersiella hänsyn.
- 4.3 Vid dröjsmål med betalning enligt denna punkt 4 utgår dröjsmålsränta och påminnelseavgift m.m. enligt lag.

5. ÖVERLÅTELSE

- 5.1 Uppdragstagaren har rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal till ett bolag inom samma koncern.

Erbjudna tjänster i Holiday Club Ownership Ekerum, Brf Ekerum 3

Grundservice

- städning vid veckobyte,
- kontroll av inventarier vid veckobyte,
- tillhandahållande av grundutrustningen i Lägenheten (möbler, husgeråd, porslin mm.) (för utbyte utgår i vissa fall särskild avgift),
- löpande underhåll av Lägenheten,
- tillhandahållande av sängkläder, handdukar för varje vecka mm.
- driftskostnader (inkl. värme, vatten, el, telefonabonnemang mm.)

Utbyte av grundutrustning som gått sönder

Tjänster gäller exempelvis utbyte av trasiga stolar, bord, porslin, glas, komplettering av bestick som saknas mm.

Utbyte av ytskikt efter förslitning

Utbyte av inredning efter förslitning

En komplett inventarielista finnes i informationspärmar i varje lägenhet.

Specialstädning Pris: 500kr/timme, inklusive sänglinne

Grov nedsmutsning, borttagande av vomering etc.