

KONSORTIALAVTAL

mellan andelsägarna till fastigheten Stockholm Demonstrationen 5

Andelsägarna (delägarna) till fastigheten Stockholm Demonstrationen 5 har genom denna överenskommelse avtalat om vårt gemensamma ägande av fastigheten och dess förvaltning.

Om inte annat framgår ska vad som sägs om enkla bolag i lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag gälla.

Bestämmelserna om förvaltning och försäljning av samfällid egendom i 3 och 6 §§ lagen (1904:48 s 1) om samäganderätt ska inte tillämpas.

Inledande bestämmelser

1 §

Fastigheten består av 2435 andelar. Andelarna motsvarar fastighetens sammanlagda bostadsyta ursprungligen fördelad på 56 lägenheter, numrerade från 6 till 61 (andelslägenheter, i fortsättningen lägenheter).

En delägare har genom sitt andelsinnehav dispositionsrätt till en eller flera lägenheter eller till del eller delar därav. Till varje lägenhet hör ett förråd.

2 §

Beslut i frågor om det gemensamma ägandet och fastighetens förvaltning fattas av delägarna på delägarsammanträde i enlighet med bestämmelserna i 6-13 §§.

3 §

Den gemensamma förvaltningen av fastigheten ska handhas av Demonstrationen 5 ekonomisk förening (föreningen) som delägarna bildat.

Delägarna ska utgöra föreningens medlemmar. I den egenskapen har delägarna denna dag antagit stadgar för föreningen samt valt styrelse och revisor [se 2 kap. 1 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar].

4 §

Vid delägars överlåtelse av andelar ska överlåtelsehandlingen innehålla villkor om att förvärvaren inträder i överlåtande delägars ställe enligt detta avtal. Därutöver ska följande gälla.

Den förvärvande delägaren inträder som delägare enligt detta avtal först efter att

1. skriftligen ha biträtt avtalet, och
2. ha beviljats lagfart på sitt förvärv.

Den överlåtande delägaren kvarstår som delägare intill den tidpunkt då förvärvande delägare inträtt som delägare i enlighet med andra stycket.

5 §

I de fall avtalet reglerar delägars skyldigheter ska två eller flera delägare som har gemensam dispositionsrätt till en eller flera lägenheter vara solidariskt ansvariga.

Delägarsammanträde

6 §

En delägars röstetal på delägarsammanträde utgörs av det antal andelar som hans innehav i fastigheten representerar.

7 §

Delägarsammanträde ska hållas i Stockholm när föreningens styrelse begär det. Det ska också ske om delägare, som företräder minst 20 procent av det totala röstetalet i fastigheten, begär det. En sådan begäran ska skriftligen ställas till styrelsen med uppgift om vilken fråga som ska behandlas.

8 §

Kallelse till delägarsammanträde ska skickas av styrelsen till samtliga delägare senast sex veckor före sammanträdet.

Kallelsen ska innehålla förslag till dagordning för sammanträdet.

9 §

På delägarsammanträde ska följande punkter finnas på dagordningen.

1. Val av ordförande
2. Val av protokollförare
3. Justering av röstlängd
4. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
5. Fastställande av dagordning
6. Fråga om kallelse till sammanträde behörigen skett
7. Fråga om sammanträdet är beslutsmässigt
8. Behandling av de ärenden för vilka sammanträdet utlysts

10 §

En delägare som inte är personligen närvarande vid delägarsammanträdet får utöva sin rätt genom ombud. En delägare får inte företrädas av fler än ett ombud. Ett ombud får företräda flera delägare.

Ombudet ska ha en fullmakt som är skriftlig, daterad och undertecknad av delägare. En fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet.

11 §

För att beslut ska kunna fattas på delägarsammanträde krävs att minst två tredjedelar av samtliga röster är företrädda.

Beslut fattas med enkel majoritet. Vid lika röstetal har ordföranden på mötet utslagsröst.

För beslut i frågor som anges i 12 § gäller i stället kvalificerad majoritet.

12 §

Minst 70 procent av de röster som är företrädade på delägarsammanträdet krävs för beslut i frågor om

1. uttag av pantbrev eller annan inskrivningsåtgärd, som innebär en belastning av fastigheten,
2. omfattande ombyggnad eller renovering av fastigheten, eller
3. beslut att delägare förverkat dispositionsrätten till lägenhet enligt 21 §.

Minst 90 procent av företrädade röster krävs för beslut i frågor om

1. försäljning av fastigheten,
2. ändring av detta avtal, eller
3. ändring av fastighetens användningsområde.

13 §

En delägare har rätt att delta i behandlingen av och omröstning i samtliga frågor med undantag för omröstning i fråga huruvida delägaren förverkat sin dispositionsrätt till lägenhet eller del därav.

Rättigheter och skyldigheter

14 §

I en delägars skyldigheter ingår, utöver vad som sägs i 4 §, att som medlem i föreningen betala medlemsinsats och årsavgift till föreningen.

15 §

I en delägares skyldigheter ingår vidare att

1. till föreningens styrelse omgående anmäla skador och andra fel på sådant som kan omfattas av det gemensamma ansvaret och följa de särskilda ordningsföreskrifter som beslutats för fastigheten,
2. vara ledamot i föreningens styrelse under högst en treårig valperiod. Om delägaren är en juridisk person avses här ägaren eller ägarna till denna som delägare. För en juridisk person som saknar ägare ska ledamot i dess styrelse anses som delägare,
3. ha lägenhet som delägaren själv eller tillsammans med annan disponerar försäkrad enligt vad som föreningen beslutar, och
4. utan krav på ersättning låta företrädare för föreningen få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

16 §

Årsavgiften enligt 14 § avser att täcka gemensamma utgifter som

1. räntor och amorteringar på gemensamma skulder,
2. fastighetens gemensamma drift som för avlopp, el, vatten, ventilation, värme, städning, renhållning, sophämtning, snöröjning och försäkringspremier,
3. yttre reparationer, vartill räknas reparationer av fasad, tak, portar, ytterfönsters yttersidor, tvättstugor med utrustning och övriga gemensamma lokaler, källar- och vindsutrymmen, trappuppgångar och därmed jämförbara utrymmen, underhåll av yttersidorna till lägenheternas entrédörrar
4. reparationer av fastighetens hela värmesystem från anslutningen till fjärrvärm nätet till och med radiatorer, stamledningar för vatten och avlopp samt elektriska stigarledningar fram till lägenhetens mätartavlor, övriga ledningar och installationer som IT, bredband, telefoni, porttelefon, kodlås, hiss, fläktar och fastighetens ventilationskanaler,
5. reparation av brand- eller vattenledningsskada eller sanering av ohyra som delägaren inte är ansvarig för enligt 18 § tredje-femte styckena, och
6. fastighetens mark.

17 §

Delägares dispositionsrätt till en lägenhet innebär en rätt att ändra i lägenheten. Arbetena får inte påbörjas utan att föreningens styrelse lämnat sitt tillstånd om arbetena innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring i eller nyinstallation av ledningar för avlopp, el, vatten, ventilation eller värme, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till åtgärd som avses i första stycket endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för övriga delägare eller föreningens förvaltning av fastigheten.

Delägaren ansvarar för att nödvändiga myndighetstillstånd finns innan arbetena påbörjas och att arbetena utförs på ett fackmannamässigt sätt.

18 §

Delägare ska på egen bekostnad hålla sin lägenhet i fullgott skick. I delägarens skyldigheter ingår att i lägenheten svara för underhåll och reparationer av

1. ytskikt på rummens väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Delägaren svarar också för fuktisolerande skikt,
2. icke bärande innerväggar,
3. ytterdörrarnas insidor och innerdörrar samt fönster med tillbehör på insidor enligt följande: glas, båge och persienn, tillhörande lister, foder, karm, handtag, lås med nyckel, beslag, gångjärn, ringanordning m.m. samt ytbehandling,
4. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, disk/tvättmaskin och torktumlare samt sanitetsporslin inklusive badkar och dusch,
5. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, ventilation och el,
6. anslutnings- och fördelningskopplingar på vattenledning samt tillhörande avstängningsventiler för vatten som kranar, blandare, duschanordningar, inklusive packningar, golvbrunnar inklusive tätskiktets anslutning till dessa samt ventilationsdon,

7. rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. elektriska installationer, t ex golvvärme och handdukstork,
10. säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
11. eldstäder,
12. köksfläkt (endast fläkt av kolfiltertyp är tillåten),
13. brandvarnare,
14. balkongernas renhållning inklusive snöskottning av dessa,
15. namnskylt på lägenhetsdörrens ytersida i enlighet med vad föreningen beslutat, och
16. vinds- eller källarförråd.

Om delägare försummar sitt ansvar enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans lägenhet eller fastigheten i övrigt och delägaren inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick får föreningen avhjälpa bristen på delägarens bekostnad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada, med undantag från vad som framgår av 16 § punkt 5, svarar delägaren endast om skadan uppkommit genom

1. delägares eller närståendes vårdslöshet eller försummelse, eller,
2. vårdslöshet eller försummelse av någon som vistas i lägenheten som hyresgäst, gäst eller på delägares uppdrag.

För reparationer på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än delägare själv är dock denne ansvarig endast om delägaren brustit i omsorg eller tillsyn.

För sanering av ohyra i lägenheten gäller vad som sagts om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

19 §

Delägare ska omgående till föreningens styrelse anmäla skador och andra fel i sin lägenhet som kan påverka andra lägenheter eller de gemensamma delarna av fastigheten. Föreningens styrelse och inblandade parter försäkringsbolag avgör därvid ansvarsfördelningen och hur reparationerna ska genomföras och betalas.

Uthyrning av lägenhet

20 §

Delägare har rätt att hyra ut lägenhet som delägaren disponerar. Återkommande korttidsuthyrning såsom Airbnb eller liknande får dock inte ske. Delägare svarar för sin hyresgäst såsom för sig själv med avseende på rättigheter, skyldigheter och ordningsföreskrifter. Hyresavtal ska innehålla förbud för hyresgästen att hyra ut hela eller delar av lägenheten i andra hand.

Förverkande av dispositionsrätten

21 §

Delägars dispositionsrätt till lägenhet är förverkad om delägaren

1. inte i rätt tid fullgör sina ekonomiska skyldigheter enligt detta avtal, eller
2. åsidosätter övriga skyldigheter enligt detta avtal, vars fullgörande är av synnerlig vikt för övriga delägare.

Innan uppsägning får ske ska delägaren genom skriftligt meddelande från föreningens styrelse beredas tillfälle att vidta rättelse. Äger rättelse rum inom en månad från det att meddelandet avsänts, får uppsägning inte ske.

Avveckling av delägarskap när dispositionsrätten förverkats

22 §

Delägare, som förverkat sin dispositionsrätt och uppsagts till avflyttning, ska inom tre månader sälja sin andel i fastigheten och flytta från lägenheten. Har försäljningen inte skett under denna tid får övriga delägare gemensamt inlösa hans andel till ett värde som bestäms av opartiska värderingsmän.

Avslutande bestämmelser

23 §

När en delägare avlider inträder dödsboet som delägare enligt detta avtal i den avlidnes ställe.

24 §

Tvister rörande tolkningen av detta avtal ska hänskjutas till Stockholms tingsrätt.

Detta avtal är beslutat vid delägarsammanträde den 26 maj 2025.

Avtalet ersätter konsortialavtalet från den 28 november 2019.

Bestämmelserna i avtalet om den ekonomiska föreningens förvaltning av fastigheten tillämpas från och med den 1 januari 2020 under förutsättning att Bolagsverket då har registrerat föreningen i föreningsregistret. Till dess ska bestämmelserna i avtalet från 2016 om fastighetens förvaltning genom Andelsägarföreningen Demonstrationen 5 tillämpas.