

MEDLEMSAVTAL

Exempel med kommentarer

V1 20 02 29 / sos

	Exempeltext	Kommentar
§ 1	BAKGRUND	
	<p>Detta avtal är upprättat som en överenskommelse mellan medlemmarna i Byggemenskapen NN. Avsikten är att klargöra de enskilda medlemmarnas rättigheter och skyldigheter gentemot de övriga medlemmarna och att säkerställa att byggemenskapen kan agera som byggherre och beställare i arbetet med att förvärva en del av fastigheten X och på denna låta uppföra en byggnad för gemensam användning, här kallat "Projektet".</p> <p>Skulle det på någon punkt finnas motsättningar mellan detta avtal, föreningslagen, föreningens stadgar eller andra dokument gäller de i följande ordning:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Lagstiftning 2) Detta avtal 3) Föreningens stadgar 4) Övriga dokument 	<p><i>Förklarar varför avtalet finns och hur det relaterar till andra texter.</i></p> <p><i>Relationen till föreningens eller det gemensamma bolagets stadgar är inte självklar, men det finns skäl att hålla stadgarna så generella som möjligt och lägga de specifika regleringarna i medlemsavtalet. På så sätt kommer de essentiella delarna av stadgarna att vara lagstiftning och därmed gälla före detta avtal i vilket fall.</i></p>
§ 2	BEGREPPSFÖRKLARING	
		<i>Exempel på begrepp som kan tas med. Fritt för egna varianter.</i>
Föreningen	= Byggemenskapen = (Namn och organisationsnummer)	
Ideella föreningen	Den förening som organiserar Medlemmarnas och andra intresserades gemensamma intressen utanför det ekonomiska engagemanget i den ekonomiska Föreningen	
Medlem	= den privatperson eller juridiska person som beviljats medlemskap i Föreningen. Andel kan vara uppdelat på flera medlemmar och en Medlem kan i undantagsfall inneha flera Andelar.	
Andel	= det delägarskap i Föreningen som ger upphov till rättigheter och skyldigheter. Medlemmar i samma hushåll som har för avsikt att dela på en lägenhet i det hus Föreningen avser att uppföra delar på en Andel. En Medlem som är en juridisk person kan inneha flera Andelar kopplade till det antal lägenheter som Medlemmen tar ansvar för.	
Medlemsavgift	= en årlig eller månatlig inbetalning till Föreningen från dess Medlemmar tänkt att täcka Föreningens löpande kostnader. Betalas inte tillbaka. Varje Andel betalar samma Medlemsavgift.	
Insats	= Medlemsinsats; Medlemmarnas grundläggande kapitalinsats i Föreningen, motsvarande aktiekapitalet i ett aktiebolag. Basen för delägarskapet i Föreningen. Insatsen betalas tillbaka vid utträde enligt reglerna i Föreningslagen, detta Avtal och Stadgarna. För varje Andel betalas en gemensamt beslutad Insats.	
Förlagsinsats	= en kompletterande kapitalinsats, kopplad till speciella villkor och förmåner, från Medlemmar eller icke medlemmar. Kan ses som Föreningens inlåning av kapital.	
Medlemsmöte	= ett möte där alla Medlemmar har rätt att medverka och där företrädare för alla Andelar deltar i beslutsfattandet i enlighet med Föreningens stadgar. <i>OBS! Begreppet saknas i föreningslagen</i>	
Projekteringsfasen	= den tidsperiod som påbörjas med framtagande av systemhandlingar för Föreningens byggprojekt och avslutas vid byggstart.	
Byggfasen	= den tidsperiod som påbörjas med startbesked/byggstart och avslutas med slutbesked	
Slutfinansiering	= den fördelning av finansiella medel som gäller från det att byggnaden tas i bruk	
Färdigställande	= byggnaden är färdigställd efter att ett slutbesked utfärdats och efter en godkänd slutbesiktning	

§ 3	PROJEKTFASER	
	<p>Avtalet gäller för två projektfaser.</p> <p>Den första fasen, fram till formell byggstart, kallas "projekteringsfasen". Den andra fasen, fram till färdigställande (slutbesked + slutbesiktning) och avslutad byggfinansiering kallas "byggfasen".</p> <p>Eftersom förutsättningarna för projektet löpande förändras bör detta avtal uppdateras och förnyas före byggfasen. Avsikten är inte att avtalets innehåll ska förändras i sak, eftersom det kan äventyra enigheten om avtalsvillkoren, utan att överspelade regleringar tas bort och anpassningar göras till förändrade sakförhållanden.</p>	<p><i>Svårigheten med att göra den här typen av starkt bindande avtal är att det projekt som är skälet till att avtalet finns förändras över tiden, vilket ju är avsikten med projekteringsfasen.</i></p> <p><i>Det är troligt att formuleringen i den här paragrafen kan göras tydligare.</i></p>
§ 4	FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PROJEKTET	
	<p>Föreningen har tecknat ett markanvisnings-/ köpe-avtal med xx. (Avtalet ger Föreningen ensamrätt att förhandla om ett markförvärv senast åå-mm-dd (bilaga 1). Avtalet kan förlängas.)</p> <p>Detaljplanen tillåter uppförandet av en byggnad med en maximal höjd av xx meter. Tomten är ca yy m2. Byggnadens storlek begränsas av zzzz.</p> <p>Medlemmarna har enats om en vision för den byggnad som gruppen avser att låta uppföra på fastigheten. Detta visionsdokument är bifogat (bilaga 2).</p> <p>Som rådgivare under projektgenomförandet har Föreningen anlitat NN Uppdraget kan när som helst avbrytas.</p> <p>Som arkitekt har Föreningen anlitat NN. Uppdraget kan avbrytas efter varje genomförd projekteringsetapp.</p> <p>För projekteringen kommer Föreningen dessutom att anlita erforderliga specialistkonsulter.</p> <p>Upphandlingen av en eller flera entreprenörer resp leverantörer påbörjas så tidigt som möjligt för att säkerställa att Projektet kan genomföras inom planerad tid och till planerad kostnad.</p>	<p><i>Paragrafen måste anpassas till det faktiska projektet eftersom förutsättningarna alltid varierar kraftigt.</i></p> <p><i>Texten här är ett exempel på hur det kan se ut i ett urbant projekt på mark som anvisas av kommunen.</i></p> <p><i>Det är viktigt att ta med alla förpliktelser som Föreningen eller Bolaget har så att nya medlemmar kan ta ställning till de risker det innebär att delta i projektet.</i></p>
§ 5	FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR AVTALETS GILTIGHET	
	<p>För att medlemmarna ska vara bundna av villkoren i detta avtal gäller följande förutsättningar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tillsammans ska Medlemmar ha åtagit sig att med egna medel stå för minst 85% av Projektets beräknade finansieringsbehov fram till byggstart och att låta dessa medel användas av Projektet fram till dess att byggnaden färdigställts. Skulle en extern part skjuta till medel som reducerar finansieringsbehovet gäller gränsen 85% för Medlemmarnas resterande finansieringsplikt. - Styrelsen ska ha lagt fram en trovärdig plan för Projektets finansiering i Projekterings- och Byggfasen som förankrats hos en kreditgivare och enhälligt antagits på ett medlemsmöte. - Tillsammans ska Medlemmar ha åtagit sig att hyra eller förvärva som bostadsrätt 85% av byggnadens bostadsarea (BOA). Skulle en extern part åta sig att hyra eller förvärva 	<p><i>Det är troligt att medlemsavtalet formuleras vid en tidpunkt då det fortfarande är oklart om det kommer att vara möjligt att genomföra projektet eller inte.</i></p> <p><i>De villkor som ska för att alla medlemmar ska vara juridiskt bundna av avtalet kan formuleras precis som man vill men det är viktigt att tänka på att stora osäkerheter kan göra det svårt för personer med små marginaler att vara med.</i></p> <p><i>En "Extern part" är i det här fallet kommunen, men i realiteten är det svårt för kommuner att delta som medlemmar i Byggemaskaper.</i></p>

	<p>lägenheter i huset gäller gränsen 85% för den resterande delen av byggnadens BOA+LOA.</p> <p>Fram till dess att samtliga dessa förutsättningar är uppfyllda har varje medlem rätt att lämna Projektet på de villkor som beskrivs under § 15. Föreningens medlemsmöte avgör med minst 3/4 majoritet att förutsättningarna är uppfyllda.</p>	
§ 6	PROJEKTET	
	<p>Projektets målsättning är att Medlemmarna tillsammans ska planera, låta bygga och sedan bo i ett hållbart flerfamiljshus med egna lägenheter och gemensamma utrymmen för bl a socialt umgänge. Byggemenskapen vill bygga ett hus som är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart. Ett hus av och för Medlemmarna med individuell lägenhetsgestaltning och stor flexibilitet för livets olika faser. Föreningen vill med projektet skapa något nytt och visa vägen för kommande projekt. Föreningen vill även bidra till en större mångfald av bygg- och boendeformer samt bli en del av den gröna, smarta, hållbara staden.</p> <p>Projektet beskrivs i den handling (bilaga 3) som författats av NN och som ligger till grund för markanvisningsavtalet med kommunen. Förslaget är inte färdigbearbetat och kommer fram till byggstart att på olika sätt förändras.</p> <p>Byggnaden är planerad att få en bruttoarea på ca xx m², fördelade på y våningsplan och z trapphus. De övre planen innehåller huvudsakligen bostäder. I markplan finns xxxx. Byggnaden inrymmer xx bostäder som anpassats till Medlemmarnas önskemål och behov. Byggnaden planeras för att kunna tåla förändringar i lägenhetsindelningen.</p> <p>Ambitionen är att byggnaden uppförs med en stomme av trä och även i övrigt på ett resurssnålt och miljövänligt sätt i enlighet med Föreningens vision (bilaga 2) och det PM som lämnats till kommunen (ej bifogat).</p> <p>Den färdiga bygghandlingen och en därtill kopplad budget och tidplan ska godkännas av ett enigt medlemsmöte. Förändringar efter detta godkännande som inte nämnvärt påverkar budgeten beslutas med minst 3/4 majoritet av ett medlemsmöte eller i enlighet med en delegationsordning som beslutas med samma majoritet.</p>	<p><i>Skälet till att den här punkten finns med i avtalet är att alla som skriver på ska vara medvetna om den gemensamma målsättningen. För byggemaskaper med specifika grundsatser för sitt projekt är det viktigt att dessa är klart och tydligt formulerade eftersom avtalet på det sättet också blir en acceptans på att alla är införstådda.</i></p> <p><i>Texten intill är endast ett exempel och måste formuleras specifikt för varje projekt.</i></p>
§ 7	UPPLÅTELSEFORM	
	<p>Den färdigställda byggnaden ska, om inget annat enhälligt beslutas, ägas av en bostadsrätts-förening och minst 60% av bostäder och lokaler ska upplåtas med bostadsrätt. I den utsträckning Föreningen beslutar upplåts enskilda bostäder eller lokaler med hyresrätt. Inom ramen för finansieringsplanen beslutar ett medlemsmöte huruvida dessa ska ha ett andelstal i bostadsrättsföreningen eller inte.</p>	<p><i>Påverkar främst §11 c Kan vara hyresrätt, koop hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Utan ett andelstal kan en lgh som en BRF hyr ut inte upplåtas med bostadsrätt utan att den ekonomiska planen ändras. Kan påverka markpriset.</i></p>

§ 8	ORGANISATION	
	<p>Föreningens interna organisation och beslutsprocesser beskrivs i Föreningens stadgar (bilaga 4).</p> <p>Bostadsrättslagens regler för säkerheter vid förskotts- inbetalningar kan innebära att Projektet genomförs av Föreningen utan föregående ombildning till en bostadsrättsförening eller via ett bolag som kontrolleras av Föreningen och/eller Medlemmarna. Bolagskonstruktionen kommer i så fall att utföras så att fastighetsinnehavet inte blir en skattemässig lagertillgång ("byggmästarsmitta"), så att bostadsrättsföreningen kan överta byggnaden utan ny lagfart och så att reglerna för omvänd momsredovisning kan tillämpas.</p> <p>Som en väg in i projektet och som ett långsiktigt redskap för att sköta sociala aspekter av projektet och det boende som är projektets mål finns en Ideell förening. Medlemskap i den ideella föreningen är en förutsättning för att kunna delta i projektet.</p>	<p><i>Mycket viktigt att avtalets regler fungerar tillsammans med stadgarna utan att det finns överlappningar. NB! I princip bör grundläggande regler finnas i stadgarna och det projektspecifika i avtalet.</i></p> <p><i>Viktigt att fundera på hur associationsformen kan förändras och hur detta påverkar sådant som t ex vem som är medlem. I en BRF är hushållet medlem, i en EkF finns normalt individuellt medlemskap, vilket kan försvåra övergången.</i></p>
§ 9	BUDGET	
	<p>Projektets preliminära budget är SEK xx M, vilket motsvarar SEK yy /m² BTA (bruttoarea) och SEK zz / m² bostadsarea+lokalarea. Projektets preliminära budget är bifogad (bilaga 5).</p> <p>Under projekterings gång och i samband med upphandlingen av entreprenader och leveranser kommer budgeten att förfinas och säkerställas. Det är Projektets uttalade mål att under projekteringen sänka kostnaden så långt möjligt utan att minska kvaliteten.</p> <p>Den slutgiltiga budgeten bör förankras genom att detta Avtal förnyas före byggstart.</p>	<p><i>Den totala kostnaden är en grundläggande faktor för att kunna delta i projektet. Den måste därför vara med i avtalet även om det fortfarande finns stora osäkerheter.</i></p> <p><i>Det förnyade avtalet nämns i §3</i></p>
§ 10	SPARANDE och INSATSER	
	<p>Alla Medlemmar deltar i ett gemensamt sparande i enlighet med Föreningens stadgar och beslut på Medlemsmöte. För närvarande (<i>tidpunkt</i>) betalar varje Andel SEK xx/månad. De sparade medlen kan användas som delbetalning för de Insatser Föreningen beslutar om.</p> <p>Som grund för Föreningens finansiella åtaganden ligger Medlemsinsatserna, vilka är lika stora för varje Andel.</p> <p>För att fullt ut klara Föreningens finansiella åtaganden kompletteras Medlemsinsatserna med Förlagsinsatser relaterade till finansieringsåtagandet enligt listan över avtalsparter.</p> <p>De Förlagsinsatser som krävs för att uppfylla Medlemmarnas åtaganden enligt detta Medlemsavtal ska inte ge rätt till förräntning eller utdelning</p>	<p><i>En punkt som hanterar grunderna för hur medlemmarna / delägarna betalar in egenkapitalet till projektet måste finnas med men måste självklart anpassas till det enskilda projektets finansiering.</i></p> <p><i>För ekonomiska föreningar finns det flera olika varianter till hur föreningen kan ta in pengar av medlemmar av andra. För bostadsrättsföreningar måste man passa sig så att pengarna inte ses som förskottsbetalning. Bolag är troligen enklast att styra.</i></p>
§ 11	FINANSIERING	
	Projektets finansiering är uppdelad i tre faser.	
	<p>a) Under Projekteringsfasen kommer Medlemmarna själva att behöva stå för merparten av de nödvändiga finansiella medlen. En preliminär kostnadsberäkning pekar på en sammanlagd kostnad runt SEK xxM fram till den beräknade byggstarten (<i>tidpunkt</i>) Det motsvarar drygt SEK xx/m² BOA</p>	<p><i>Denna punkt måste vara kristallklar. Hur mycket åtar sig var och en att bidra med till projektets genomförande. Om detta inte fungerar hotar det hela projektets genomförande.</i></p>

	<p>Föreningens avsikt är att söka extern finansiering för att reducera behovet av egenkapital i Projekteringsfasen.</p> <p><i>Genom undertecknande av detta avtal åtar sig Medlemmen att genom en Medlemsinsats och erforderliga kompletterande Förlagsinsatser stå för den andel av den erforderliga finansieringen i projekteringskedet som bestäms av det antal kvadratmeter som Andelen i listan över avtalsparter åtagit sig att finansiera.</i></p> <p>Andelens åtagande enligt detta avtal begränsas till SEK x/m² BOA.</p> <p>Det inbetalade beloppet ska fortsätta stå till Projektets förfogande fram till färdigställandet.</p> <p>Skulle finansieringsbehovet överstiga detta belopp krävs ett enhälligt beslut av Medlemsmötet för att öka Andelens inbetalningsplikt i Projekteringsfasen.</p>	<p><i>Exemplet har missat att definiera när pengarna ska ställas till projektets förfogande. Bör definieras så klart som möjligt, gärna i relation till någon speciell händelse.</i></p> <p><i>Ju högre beloppet är desto säkrare blir genomförandet, men samtidigt kan det vara svårt för många som vill vara med att bidra med så stora summor av likvida, skattade pengar.</i></p>
	<p>.b) Under Byggfasen kommer Föreningen att söka ett byggkreditiv från en bank eller annat kreditinstitut för att hantera grundfinansieringen och en så stor del som möjligt av den preliminärt beräknade projektkostnaden. För den resterande finansieringen kommer Föreningen att söka kompletterande externa krediter. Föreningen kommer också att göra en likviditetsplan med tillräckligt mycket senarelagda betalningar för att så långt möjligt reducera det ytterligare kapital Medlemmarna måste bidra med under denna fas. Målsättningen är att så långt möjligt reducera Medlemmarnas egenkapital, i vilket fall till <i>max x%</i> av totalkostnaden under byggfasen.</p> <p>Ett byggfinansieringskoncept som förankrats hos kreditgivarna och godkänts av medlemsmötet är en förutsättning för att detta avtal ska bli bindande.</p> <p><i>Genom undertecknande av detta avtal åtar sig Medlemmen att genom en Medlemsinsats och erforderliga kompletterande Förlagsinsatser stå för den andel av den erforderliga finansieringen i byggskedet som bestäms av det antal kvadratmeter som Andelen i listan över avtalsparter åtagit sig att finansiera.</i></p> <p>Andelens åtagande enligt detta avtal begränsas till maximalt SEK xx/m² BOA inkl inbetalningar under projekteringsfasen.</p> <p>Det inbetalade beloppet ska fortsätta stå till Projektets förfogande fram till färdigställandet.</p> <p>Skulle finansieringsbehovet överstiga detta belopp krävs ett enhälligt beslut av Medlemsmötet för att öka Andelarnas inbetalningsplikt i Byggfasen.</p> <p>För den Medlem som inte förmår uppfylla kravet på kapitalinsats i Byggfasen men som förmår delta i finansieringen i de övriga faserna är det möjligt att teckna ett kompletterande avtal med en, flera eller samtliga övriga Medlemmar om att dessa solidariskt övertar en specificerad del av Medlemmens finansieringsåtagande. Ett sådant kompletterande avtal ska biläggas detta Medlemsavtal</p>	<p><i>Relationen mellan behovet av egenkapital i projekteringsfasen resp byggfasen är inte självklart.</i></p> <p><i>Många grupper upptäcker att bankerna är ovilliga ställa ett byggkreditiv till förfogande med en kreditram som täcker mer än halva byggkostnaden samtidigt som det är utopiskt att täcka resten av kostnaden med eget kapital.</i></p> <p><i>Finansieringen av mellanskillnaden är en av de största utmaningarna i byggemansprojekt och det finns ingen mall för hur det ska gå till.</i></p> <p><i>Även här riskerar krav på stora kapitaltillskott från medlemmarna i gruppen att fungera starkt exkluderande. Vissa grupper använder olika typer av "solidaritetsfinansiering" för att hjälpa de svagaste i gruppen.</i></p>

	<p>c) Slutfinansieringen sker på samma sätt som i ett kommersiellt bostadsrättsprojekt. Föreningen kommer att besluta om belåningsgraden i Bostadsrättsföreningen. Utgångspunkten är ca 20%. Övriga kostnader täcks av bostadsrättsinnehavarnas insatser och upplåtelseavgifter. Eventuellt kommer en variabel storlek på insatsen/upplåtelseavgiften att tillämpas, så att den som står för en större del av Bostadsrättsföreningens kapital betalar en lägre månadsavgift.</p> <p>Slutfinansieringens fördelning bestäms av bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Denna ska godkännas av ett medlemsmöte, granskas av två intygsgivare och registreras hos Bolagsverket.</p> <p><i>Genom undertecknande av detta avtal åtar sig Medlemmen att stå för den andel av den erforderliga slutfinansieringen av projektet som i huvudsak bestäms av det antal kvadratmeter som Andelen i listan över avtalsparter åtagit sig att finansiera. I gengäld får Andelen bostadsrätten till en bostad med ungefär det antal kvadratmeter som åtagandet omfattar.</i></p> <p>Andelens åtagande enligt detta avtal begränsas till SEK xx/m² BOA förutom belåning i Bostadsrättsföreningen.</p> <p>Bindande entreprenadavtal får inte tecknas innan finansieringen är säkerställd och beslutad.</p>	<p><i>För kreditgivande banker är en säker slutfinansiering ett villkor för att de ska vara intresserade av att ge ett byggkreditiv.</i></p> <p><i>Beroende på upplåtelseform ser slutfinansieringen helt olika ut. För hyresrätt med eget fastighetsägande kan belåningsgraden i det fastighetsbolag/-förening som står för fastighetsägandet vara hög. Samma sak gäller kooperativ hyresrätt, där 85% belåning i föreningen inte är en ovanlig siffra.</i></p> <p><i>Bostadsrättsföreningar har sedan 90-talet kraftigt reducerat sin belåningsgrad och har nu ofta ca 20%, även om det förekommer betydligt högre belåning i BRF:en.</i></p> <p><i>Ägarlägenheter finansieras till 100% av sina ägare även om det teoretiskt skulle vara möjligt med lån i samfällighetsföreningen.</i></p> <p><i>NB sista meningen!</i></p>
§ 12	KOMPLETTERANDE FINANSIERING MED FÖRLAGSINSATSER	
	<p>Utöver de utdelningsfria förlagsinsatser som Medlemmar är förpliktade till inom ramen för detta avtal kan Föreningen hämta in kompletterande finansiering genom utdelningsbärande förlagsinsatser. Utdelningen och andra villkor ska beslutas av ett medlemsmöte med minst 3/4 majoritet och får inte vara generösare än de villkor som går att uppnå på den öppna kapitalmarknaden. Utdelningsbärande förlagsinsatser får tillskjutas av såväl Medlemmar som icke-medlemmar.</p>	<p><i>Detta är en specialparagraf som bara är tillämplig för en ekonomisk förening som har valt förlagsinsatser som komplettering till medlemsinsatsen.</i></p> <p><i>Andra associationsformer kan behöva andra skraddarsydda paragrafer i avtalet.</i></p>
§13	ANDELAR	
	<p>Medlemmarnas relation till Föreningen organiseras via Andelar. Varje andel står för samma Medlemsinsats och har samma rösträtt. Varje medlem ska individuellt underteckna detta avtal. En Andel kan innehas av en eller flera personer tillsammans. Dessa ska ingå i samma hushåll och ha för avsikt att dela en bostad i Föreningens bostadsprojekt. En Andel kan även innehas helt eller delvis av en juridisk person. <i>Skulle</i> rätten till en Andel delas mellan delägarna på ett annat sätt än i lika stora delar måste detta skriftligen redovisas till Föreningen.</p> <p>Ägarna till en Andel utövar tillsammans rösträtt och andra förmåner som följer med medlemskapet. Ägarna till Andelen är var och en solidariskt skyldiga att uppfylla de förpliktelser som följer med medlemskapet och detta Medlemsavtal.</p> <p>Skulle delägarna till en Andel inte kunna enas om hur rösträtten ska utövas blir Medlemmens röst ogiltig. Skulle någon delägare till en andel inte uppfylla sina förpliktelser enligt detta Medlemsavtal</p>	<p><i>Denna punkt är skraddarsydd för att den ekonomiska föreningen ska kunna övergå i att vara en bostadsrättsförening.</i></p> <p><i>Frågan om medlemskap, andelar och andelstal är en mycket viktig beståndsdel i ett medlemsavtal och de stadgar som ligger till grund för avtalet.</i></p> <p><i>Differentierade andelar återkommer som bas för betalningar och ibland för inflytande i bolag som äger hyresbostäder, i bostadsrättsföreningar och i samfälligheter för ägarlägenheter.</i></p>

	utan att andra delägare i samma Andel träder in i dennes ställe ska detta betraktas som att Andelen inte uppfyller sina åtaganden.	
§14	NYA MEDLEMMAR	
	<p>Föreningen kommer att behöva ta in nya medlemmar för att klara finansieringen, för att detta avtal i enlighet med §5 ska bli bindande och för att hitta boende och ägare till alla lägenheter.</p> <p>Nya medlemmar väljs in av ett Medlemsmöte i enlighet med Föreningens stadgar. För beslutet om inval krävs enhällighet och att samtliga andelar deltar i beslutet.</p> <p>Invalda medlemmar inträder i efterhand i detta avtal genom att deras namn och åtagande handskriftligt tillfogas listan över avtalsparter och genom att skriva under avtalet. Parter som inte först har blivit invalda som medlemmar kan inte inträda i detta avtal.</p> <p>Vid inträdet ska nya medlemmar dels betala in en medlemsinsats som motsvarar de befintliga medlemmarnas ackumulerade inbetalningar, dels den andel av förlagsinsatsen, beräknad i relation till finansieringsåtagandet, som är i nivå med befintliga medlemmars inbetalningar.</p> <p>Ovan nämnda inbetalningar ska ske inom 15 dagar från den nya medlemmens undertecknande av detta avtal om ingen annan överenskommelse träffas.</p> <p>Medlemmar i den ekonomiska Föreningen ska även vara medlemmar i den Ideella föreningen.</p>	<p><i>Varje byggemenskap måste fundera på hur det ska gå till att ta in nya medlemmar. I projekteringsfasen är det kanske inte ett så stort problem – även om det finns många varianter, men som bostadsrättsförening är möjligheterna att förvägra någon inträde i föreningen mycket begränsade. Det här exemplet på text fungerar bara under vissa förutsättningar.</i></p> <p><i>Det är vanligt att byggrupper har en ideell förening vid sidan om den förening eller det bolag som driver projektet. Detta underlättar att t ex ordna en kölista och att hitta på roliga arrangemang när projektet är som slitsammast.</i></p>
§15	UTTRÄDE	
	<p>Skulle det inte vara möjligt att inför byggstart nå enighet om bygghandling, budget och tidplan ska den Medlem som motsätter sig majoritetens ställningstagande beredas möjlighet att lämna Projektet. Medlemmens ackumulerade insatser ska då överlåtas till en ny medlem eller lösas in av Föreningen. Medlemmen har endast rätt till utbetalning av insatta medel i den mån det finns en ny Medlem som kan inträda i dennes ställe eller om utbetalningen inte äventyrar Projektet.</p> <p>Vill en Medlem vid ett annat tillfälle före byggnadens färdigställande lämna Föreningen och detta avtal måste en ny Medlem vara villig att överta Andelen och denne måste accepteras som ny Medlem av Föreningen. För ett avslag på en sådan medlemsansökan måste Föreningen formulera sakliga skäl. Beslutet kan inte överprövas. En ny medlem som övertar en tidigare medlems Andel övertar samtidigt alla rättigheter och förpliktelser i enlighet med detta Avtal.</p> <p>Föreningen har möjlighet att frivilligt lösa ut den Medlem som vill utträda ur Föreningen och detta avtal. Villkoren för utträdet ska i så fall bestämmas i ett separat avtal efter förhandling. Utträdesavtalet ska skrivas under av alla parter i detta Medlemsavtal.</p> <p>Den Medlem som utträder ur Föreningen och detta Medlemsavtal utan att träffa en överenskommelse med</p>	<p><i>Den allra största konfliktpotentialen finns när någon vill eller måste lämna föreningen. En ekonomisk förening har här hjälp av Föreningslagens regler om hur medlemsinsatser och förlagsinsatser ska betalas tillbaka.</i></p> <p><i>Den femåriga fristen för förlagsinsatser är ett start argument för att ta in egenkapital på det sättet.</i></p> <p><i>Observera att medlemsinsatser bara betalas tillbaka om det bokförda värdet efter åtaganden som t ex förlagslån motsvarar det inbetalda beloppet. I annat fall får man ingenting eller den egna andelen av föreningens värde utbetalt efter en viss frist.</i></p> <p><i>Viktigt att fundera på hur fördelningen medlemsinsats / förlagsinsats och deras olika återbetalningsvillkor påverkar</i></p>

	<p>Föreningen och utan att ersättas av en ny Medlem kommer att få sina Insatser återbetalade i samband med att Projektet färdigställs, dock senast 5 år efter utträdet.</p> <p>Skulle utträdet ske av tvingande skäl ska Föreningen lösa ut Medlemmen och så snart som möjligt, utan att äventyra Projektets framgång, återbetala insatserna.</p> <p>Skulle en Medlem vilja lämna Föreningen innan detta avtal enligt punkt 3 blivit bindande ska samtliga Insatser så snart som möjligt, utan att äventyra Projektets framgång, betalas tillbaka.</p> <p>I enlighet med Föreningslagen 4 kap 1§ kan återbetalningen av Medlemsinsatsen endast ske med ett belopp som motsvarar Medlemmens andel av Föreningens eget kapital enligt den senaste balansräkningen.</p>	<p><i>föreningen resp den enskilde medlemmen.</i></p> <p><i>Motsvarande gäller givetvis vid andra associationsformer.</i></p>
§ 16	ÖVERLÅTELSE AV ANDELAR	
	<p>Den nya Medlem som övertar en Andel ska sluta ett skriftligt avtal med den utträdande Medlemmen som reglerar ersättningen för övertagandet. Avtalet ska föreläggas Föreningen. Den inträdande Medlemmen ska efter inträde i detta Medlemsavtal inom 15 dagar se till att en Medlemsinsats som motsvarar de befintliga Medlemmarnas ackumulerade insats är inbetalad. Den nya Medlemmen övertar därefter nettot av den inbetalade Förlagsinsatsen och Andelens återstående inbetalningsskyldighet för finansieringsåtagandet. Ett nytt Förlagsinsatsbevis ska ersätta det som lösts in</p> <p>Skulle en Medlem avlida kan Föreningen antingen välja in Medlemmens arvtagare som ny Medlem eller lösa in Andelen. Vid inlösen ska Förlagsinsatsen betalas tillbaka till dödsboet så snart som möjligt utan att äventyra Projektets framgång. Medlemsinsatsen betalas tillbaka i mån av utrymme i balansräkningen vid den tidpunkt som Föreningen och dödsboet enas om, dock senast efter 5 år.</p> <p>Ett inval av arvtagaren förutsätter att denne eller dessa har ansökt om medlemskap. Arvtagaren ska inträda i Föreningen och detta Avtal utan att göra några andra kompletterande inbetalningar än de som omfattar alla medlemmar, dvs övertar såväl Insats som Förlagsinsats från dödsboet.</p> <p>Skulle en Medlem vilja göra förändringar av äganderätten till andelar i Projektet, t ex att en av två personer som gemensamt har en Andel överlåter sin del till den andre eller att ytterligare en person inträder som delägare till en Andel ska Medlemmen till Föreningen inkomma med en skriftlig anmälan med underskrift av samtliga personer som direkt berörs av förändringen. Tillkommande delägare till en Andel ska godkännas av Föreningen med enkel majoritet. Skulle förändringen inte godkännas kvarstår delägarskapet till Andelen oförändrad.</p> <p>Skulle en befintlig Medlem först introducera en ny delägare och därefter själv utträda ur delägarskapet ska förändringen hanteras enligt §14 Utträde.</p>	<p><i>Beroende på hur byggemenskapens organisation och finansiering ser ut måste principerna för hur en ny medlem kan ersätta en utträdande medlem anpassas.</i></p> <p><i>Principen att medlemmar kan bytas ut är mycket viktig för bankernas förtroende för byggemenskapens genomförandeförmåga och därmed viljan att låna ut pengar.</i></p> <p><i>På platser där byggemenskaper har blivit ett etablerat koncept är det byggruppernas förmåga att klara kniviga situationer genom att hitta nya medlemmar där gamla inte kan eller vill fullfölja sina åtaganden som gör att de betraktas som säkrare låntagare än kommersiella projektutvecklare</i></p> <p><i>Regler om t ex arv kan komma i konflikt med lagstiftning och texten här är troligen inte vattentät utan beskriver snarare en viljeriktning, vilket kan vara gott nog om den olyckliga situationen skulle inträffa att en medlem avlider.</i></p> <p><i>Varje byggemenskap bör själv fundera vilka eventualliteter som skulle kunna inträffa och själv komplettera avtalstexten.</i></p>

§ 17	ÅTGÄRDER VID AVTALSBROTT	
	<p>Skulle en Medlem inte uppfylla sina förpliktelser enligt detta Avtal kan Medlemmen uteslutas ur Föreningen. Inbetalda insatser och förlagsinsatser ska kvarstå i Föreningen fram till dess att Projektet avslutats, dock längst i fem år efter uteslutningen. Därefter utbetalas samtliga insatser i enlighet med bestämmelserna i Föreningslagen.</p> <p>Beslut om uteslutning fattas av ett Medlemsmöte med 3/4 majoritet.</p> <p>För att kunna utesluta en Medlem ska minst ett av följande villkor vara uppfyllda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den beslutade Insatsen och/eller Förlagsinsatsen har inte till fullo betalats in. Vid två veckors försening ska en påminnelse skickas till Medlemmen. Efter fyra veckor ska Medlemmen underrättas om att en uteslutning kan bli aktuell om inbetalningsskyldigheten inte fullgörs. Efter sex veckors försening kan Föreningen besluta om uteslutning. Gäller vid belopp över SEK 10.000,- - Medlemmen motarbetar eller försvårar genomförandet av Projektet på ett sådant sätt att möjligheten att uppnå syftet med detta Medlemsavtal äventyras. Minst två veckor före ett beslut om uteslutning fattas ska Medlemmen underrättas om det förestående beslutet och ges möjlighet till rättelse. - Medlemmen motsätter sig ett beslut om bygghandling, budget och tidplan inför byggstart och vill inte frivilligt ansöka om utträde. Denna uteslutningsgrund ska endast användas om Projektets genomförande annars äventyras. Minst två veckor före ett beslut om uteslutning fattas ska Medlemmen underrättas om det förestående beslutet och ges möjlighet att antingen själv ansöka om utträde eller ansluta sig till övriga medlemmars uppfattning i frågan. - Medlemmen vägrar att ge de kreditinstitut eller motsvarande finansiär som Föreningen valt erforderliga uppgifter för att kunna fatta beslut om de krediter Föreningen behöver för genomförandet av projektet. <p>En Medlem som riskerar uteslutning ska alltid ges möjlighet att inför övriga medlemmar skriftligt och/eller muntligt ge en förklaring och sin egen syn på situationen.</p>	<p><i>Det kanske allra svåraste ur många perspektiv är när en medlem måste tvingas bort ur projektet. Reglerna måste vara balanserade så att det inte tar för lång tid att få bort den som blockerar – eftersom tiden (ofta i form av tidsbundna kostnader) kan vara helt avgörande för de medlemmar som blir kvar. Samtidigt måste den som har investerat stora belopp av privata pengar vara tillräckligt skyddad mot de övriga medlemmarnas godtycke.</i></p> <p><i>Det finns helt säkert goda skäl och möjligheter att förbättra det här förslaget till bestämmelse.</i></p> <p><i>Viktigt att en medlem alltid ska ges rätt och möjlighet att förklara sig, försvara sig och rätta till det som blivit fel.</i></p>
§ 18	VÄRDERING AV LÄGE OCH UTFÖRANDE	
	<p>Finansieringsåtagandena enligt detta Medlemsavtal är tänkta att grovt avspegla storleken på den framtida bostaden, utan hänsyn till läge i huset eller andra differentieringar i kvadratmeterpris.</p> <p>Särskilda önskemål om den enskilda bostadens utförande som förorsakar merkostnader hanteras som tilläggsbetalningar till Föreningen, utanför den ordinarie finansieringen.</p>	<p><i>I det här exemplet har byggruppen valt att frångå den normala rekommendationen, dvs att man värderar olika läge i huset olika och också har olika m2-pris på små och stora lägenheter. Hur den differentieringen brukar gå till finns exempel på från t ex hyresgästföreningen och kommersiella projektutvecklare.</i></p>

		<i>Det finns också otaliga varianter på hur man hanterar individualiseringen av utrustning och ytskikt i enskilda lägenheter.</i>
§ 19	HYRESBOSTÄDER	
	<p>Vissa medlemmar kan erbjudas att hyra bostäder som ägs av Föreningen eller dess efterträdare. Hyran på bostäder till externa hyresgäster sätts på ett marknadsmässigt sätt. Hyran för bostäder som upplåts till Medlemmar ska beräknas enligt självkostnadsprincipen med utgångspunkt i Medlemmens andel i finansieringen och den långsiktiga kostnaden för Föreningens finansiering. Om möjligt ska hyresgäster som är Medlemmar i Föreningen ges möjlighet att förvärva t ex ett förrådsutrymme eller liknande med bostadsrätt för att på så sätt också kunna bli medlemmar i den bostadsrättsförening som kommer att vara fastighetsägare och hyresvärd.</p> <p>I den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen avgörs vilka hyresenheter som ska ha ett andelstal.</p>	<p><i>Ska det på en fastighet finnas bostäder som upplåts med bostadsrätt måste bostadsrättsföreningen vara fastighetsägare eller tomträttsinnehavare.</i></p> <p><i>En BRF kan upplåta bostäder med hyresrätt med eller utan andelstal. Upplåtelseformen påverkar markpriset i många kommuner. För att en bostad i en BRF ska kunna upplåtas med bostadsrätt krävs ett andelstal i den ekonomiska planen.</i></p> <p><i>Ägarlägenheter går bra att blanda med hyresrätter. Med hjälp av blockhyresavtal finns det också stora möjligheter att blanda vanlig HR och ägarlägenheter med koop hyresrätt.</i></p> <p><i>Ett vanligt problem är att hyresgäster som minoritet i en BRF känner sig diskriminerade, vilket är särskilt olyckligt i en byggemenskap där alla troligen bidragit med egenkapital. Projekt med en blandning bör adressera detta problem.</i></p>
§ 20	VAL AV BOSTAD	
	<p>Vid lämpligt tillfälle i processen ska Medlemmarna avgöra vem som ska förvärva eller hyra vilken bostad.</p> <p>Medlemmarna bereds möjlighet att välja bostad i den ordning de blivit Medlemmar i Föreningen. Skulle det uppstå ett olösbart konkurrensförhållande mellan de ursprungliga medlemmarna i Föreningen ska lotten avgöra vem av dessa som ska ha företräde.</p> <p>I möjligaste mån, utan att det väsentligen påverkar projektets totalekonomi och därmed belastar samtliga Medlemmar, ska enskilda Medlemmar beredas möjlighet att själva avgöra hur den egna bostaden ska utformas med avseende på t ex rumsdelning. Särskilda önskemål om t ex utrustning och ytskikt ska hanteras separat. Byggnaden ska utformas för att möjliggöra en individuell utformning av bostäderna och förändringar efter färdigställandet.</p>	<p><i>I detta exempel är frågan om val av bostad extra viktigt eftersom priset på bostaden inte differentieras efter storlek och läge. "Först in väljer först" är en rimlig princip, men detta hänger naturligtvis väldigt mycket samman med hur bygganden koncipieras. I det här fallet handlar det om ett mycket flexibelt hus där möjligheterna att åstadkomma den bostad man önskar är goda överallt i huset.</i></p>
§ 21	ARBETSFÖRDELNING	
	<p>Arbetet med att genomföra projektet bygger på principen om Medlemmarnas gemensamma engagemang och oavlönade arbete. För att principen ska fungera krävs en någorlunda jämlik fördelning av arbetsbördan. Det kan innebära att betungande</p>	<p><i>Ytterligare en mycket känslig fråga som måste adresseras och regleras</i></p> <p><i>Erfarenheter pekar mot att det inte fungerar att förvänta sig</i></p>

	<p>uppdrag roterar i gruppen, att de flesta deltar i olika typer av arbetsgrupper eller på annat sätt deltar i arbetet.</p> <p>Inom gruppen måste det ändå finnas en acceptans för att vissa medlemmar av olika skäl inte kan eller vill lägga lika mycket tid eller engagemang i projektet som andra. Detta föranleder inte att ersättningar ska betalas ut eller lägenheter rabatteras till de Medlemmar som drar det tyngsta lasset. Istället kommer dessa Medlemmar att ha ett större inflytande över det byggda resultatet</p> <p>Beslut om inrättande av tillfälliga och permanenta arbetsgrupper beslutas av Medlemsmötet. Detsamma gäller delegation av beslutsrättigheter.</p>	<p>rättvisa. Den medlem som känner sig utnyttjad av andra måste helt enkelt berätta det och försöka lösa problemet på ett sätt som fungerar för övriga i gruppen.</p> <p>Om det inte finns tillräckligt många som kliver fram och drar ett tillräckligt tungt lass kommer projektet inte att kunna realiserars. "Friåkarna" går i gengäld miste om sitt inflytande.</p>
§ 22	UPPLÖSNING	
	<p>Senast i samband med Projektets färdigställande ska Föreningen i denna form upphöra. Detta kan ske genom att Föreningen ombildas till en bostadsrättsförening, genom att den fusioneras med en bostadsrättsförening eller ett bolag, genom beslut om likvidering eller på annat sätt.</p> <p>Vid Projektets Färdigställande ska inbetalade Förlagsinsatser betalas tillbaka tillsammans med den överenskomna utdelning som är kopplad till Insatsen. Därefter betalas återstående medel ut i relation till Insatsernas storlek.</p> <p>Alternativt räknas de insatta medlen av mot insatserna i Bostadsrättsföreningen.</p>	<p>Den här punkten behöver förmodligen bli mer sofistikerad när det finns mer kunskap om hur det faktiskt går till att förändra associationsform i olika riktningar. Texten här kan betraktas som rudimentär och skulle behöva förbättras i nästa version.</p> <p>Återbetalningen av inbetalade medel regleras i huvudsak av Föreningslagen. Där finns också en hel del bestämmelser om upplösningen.</p>
SLUTBESTÄMMELSER		
<p>Detta avtal upphör att gälla vid byggnadens färdigställande eller föreningens upplösning</p>		<p>Viktigt att reglera hur länge avtalet gäller. Här finns också en förbättringspotential i mallen.</p>
<p>Detta avtal gäller i tillämpliga delar även om associationsformen skulle förändras, t ex genom att den ekonomiska föreningen ombildas till en bostadsrättsförening.</p>		<p>Tål också förbättringar.</p>
<p>Skulle någon del av avtalet visa sig strida mot gällande lagstiftning eller på annat sätt vara ogiltigt kvarstår giltigheten i alla andra delar.</p>		<p>Viktig princip! Ska vara med</p>
<p>Samtliga Medlemmar är genom undertecknandet av detta avtal införstådda med att de kostnader och därtill bundna betalningsåtaganden som nämns i avtalet är preliminära och kan komma att behöva förändras. Risker för kostnadsförskjutningar ligger tills vidare oinskränkt hos Medlemmarna.</p>		<p>Klargörande som mest är till för att inskräpa allvaret med att skriva på avtalet</p>
<p>Genom undertecknande av detta avtal åtar sig Medlemmen att genom en Medlemsinsats och erforderliga kompletterande Förlagsinsatser stå för den andel av den erforderliga finansieringen som bestäms av det antal kvadratmeter som Andelen i listan över avtalsparter åtagit sig att finansiera.</p>		<p>Avtalets kärna ytterligare en gång förtydligad</p>

- Bilagor:
1. Markanvisningsavtal, kommun, ÅÅ-MM-DD
 2. Visionsdokument, ÅÅ-MM-DD
 3. Skiss, byggnadsutformning, Arkitekt NN, ÅÅ-MM-DD
 4. Stadgar för Byggemenskap A, ÅÅ-MM-DD
 5. Preliminär budget, ÅÅ-MM-DD

För Andel 1, _____ m2:

NN 1a

NN 1b

För Andel 2, _____ m2:

NN 2a

NN 2b

OSV