

Bilaga

Fastställt genom miljöministeriets förordning om formulär för bostadsrättsavtal (794/2003).

Avtal

Bostadsrättsavtal

Genom detta avtal grundas bostadsrätt till nedan nämnda lägenhet och andra lokaliteter.

1. Avtalsparter**1.1. Husägare**

Namn: _____ Hemort: _____
Adress: _____
Telefon: _____ E-post: _____

1.2. Bostadsrättshavare

Namn: _____ Yrke eller titel: _____
Adress: _____
Telefon: _____ Tjänstetel: _____ E-post: _____

Namn: _____ Yrke eller titel: _____
Adress: _____
Telefon: _____ Tjänstetel: _____ E-post: _____

1.3. Val av boende

1.3.1. Staten har beviljat lån eller räntestöd för produktionen: ja / nej ¹⁾

(Här tillämpas 4 a – 4 d § och 9 a § lagen om bostadsrättsbostäder)

1.3.1.1. Hyreshuset har ändrats till bostadsrättshus (4 b §): Privilegierad boende: ja / nej ¹⁾

1.3.2.1. Kommunens godkännande: _____ kommun / stad har __ / __ 20__ godkänt
_____ som innehavare av en bostadsrätt med ordningsnumret _____ / till
en gemensam bostad med ordningsnumret _____ ¹⁾

Godkännandet är villkorligt enligt följande: _____

Villkoret har uppfyllts: __ / __ 20__.

1.3.2. Fritt finansierad produktion: ja / nej ¹⁾

(Den som äger huset beslutar om valet av boende, 4 e och 9 a § lagen om bostadsrättsbostäder)

1.3.2.1. Hyreshuset har ändrats till bostadsrättshus (4 b § i nämnda lag): Privilegierad boende: ja / nej ¹⁾**1.3.2.2. Husägaren har beslutat tillämpa valsystemet enligt punkt 1.3.1:** ja / nej ¹⁾

Kommunens godkännande: _____ kommun / stad __/__ 20__ godkänt
 _____ som innehavare av en bostadsrätt med ordningsnumret _____ / till en
 gemensam bostad med ordningsnumret _____ ¹⁾.

Godkännandet är villkorligt enligt följande: _____

Villkoret har uppfyllts: __/__ 20__.

1.3.2.3. Husägaren har valt de boende på annat sätt. Det sätt som använts: _____

2. Rum och andra lokaliteter som på grundval av bostadsrätt upplåts att användas enbart av bostadsrättshavaren:

Lägenhetens adress: _____ trappa och lägenhetsnr. _____

Lägenheten omfattar: _____ rum, kök/kokvrå, balkong, bastu, badrum, wc eller annat motsvarande utrymme ¹⁾: _____Lägenhetens yta: _____ m².Lägenhetens yta har beräknats på det sätt som anges i fotnot ²⁾ / enligt följande sätt ¹⁾: _____

Andra lokaliteter som bostadsrättshavaren får använda utöver lägenheten och deras bruksändamål ³⁾: _____

3. Bostadsrättsavgift ⁴⁾**3.1. Första bostadsrättshavare ⁴⁾****3.1.1. Bostadsrättsavgift för byggnadstiden / annat skede av förvärvet**

Den bostadsrättsavgift som uppbärs för byggnadstiden / för annat skede av förvärvet är:

_____ (_____) euro, / av vilket
 _____ (_____) euro har betalats __/__ 20__ som reserve-
 ringsavgift. / Betalningen av hela bostadsavgiften kvitteras genom underskrifterna i detta bostadsavtal. / Av

bostadsavgiften kvitteras _____ (_____) euro genom underskrifterna i detta bostadsavtal och resten av bostadsrättsavgiften skall betalas enligt följande tidtabell. / Bostadsrättsavgiften skall betalas enligt följande tidtabell. / Avgifterna förefaller till betalning i enlighet med bostadsrättshusets byggnadsskeden. / Avgifterna skall inte betalas i enligheten med bostadsrättshusets byggnadsskede förfaller till betalning ¹⁾. (Se även punkt 9.1 och 9.2)

På avgifter som har förfallit till betalning skall betalas en dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/1982).

Tidtabell för betalning av bostadsrättsavgift:

Datum: Byggnadsskede eller annan grund för betalningstidpunkten:

1. raten: ___ / ___ 20 _____ (_____) euro.
 2. raten: ___ / ___ 20 _____ (_____) euro.
 3. raten: ___ / ___ 20 _____ (_____) euro.

3.1.2. Poängtal som motsvarar byggnadskostnadsindex

Det poängtal för byggnadskostnadsindex som motsvarar bostadsrättsavgiften för den i punkt 3.1.1 avsedda byggnadstiden / för annan tid är _____ poäng (Basindex 20 ___ = 100).

3.2. Senare bostadsrättshavare

3.2.1. Överlåtelse mot vederlag

3.2.1.1. Maximipris på bostadsrätten ⁵⁾

*Det av kommunen fastställda maximipriset på bostadsrätten är _____ (_____) euro.
 Kommunens beslut: ___ / ___ 20__.

* Bostadsrättsavgift för byggnadstiden / annat skede av förvärvet (justeringen har förfallit / har inte förfallit ¹⁾)
 (Se punkt 3.1.1 och 9.) _____ (_____) euro.

* Indexhöjning av bostadsrättsavgiften (3.1.1 och 9.), beräknad från förfallodagen till denna dag enligt förändringen av byggnadskostnadsindex ⁵⁾ och ⁶⁾.
 _____ (_____) euro.

I kalkylen används indextalet _____.

* Värdet vid tidpunkten för överlåtelsen av de skäligen förbättringar som överlåtaren eller en bostadsrättshavare före honom eller henne har gjort i lägenheten eller finansierat under besittningstiden _____ (_____) euro.

3.2.1.2. Överenskommet överlåtelse- eller inlösningspris på bostadsrätten ⁵⁾

Bostadsrättshavaren betalar till husägaren / överlåtaren _____ (_____) euro. / Den reserveringsavgift som betalats ___ / ___ 20__ räknas in i överlåtelsepriset. / Överlåtelsen sker helt mot vederlag / delvis mot vederlag ¹⁾.

De betalningar som skall erläggas för bostadsrätten kvitteras betalda i sin helhet genom underskrifterna i detta bostadsrättsavtal./ Av de betalningar som skall erläggas för bostadsrätten kvitteras ett belopp av _____ (_____) euro betalt genom underskrifterna i detta avtal och resten skall betalas enligt följande tidtabell. / Bostadsrättsavgiften skall betalas enligt följande tidtabell ¹⁾. (Se även punkt 9.1 och 9.2)

På avgifter som har förfallit till betalning skall betalas en dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/1982).

Tidtabell för betalningar som skall erläggas för bostadsrätten:

Datum: Grund för betalningstidpunkten:

1 raten ___/___ 20 _____ (_____) euro
 2 raten ___/___ 20 _____ (_____) euro
 3 raten ___/___ 20 _____ (_____) euro

Antecknas att bostadsrätten, utöver att ovan nämnda vederlag har betalats, delvis har erhållits som gåva / genom arv / genom testamente / vid avvittring eller avskiljning av makars egendom / vid upplösande av samäganderättsförhållande ¹⁾.

Överlåtare: _____ Överlåtelse: _____ Tidpunkt: ___/___ 20__

3.2.2. Överlåtelse utan vederlag

Antecknas att vederlag inte har betalats för bostadsrätten och att den i sin helhet har erhållits som gåva / genom arv / genom testamente / vid avvittring eller avskiljning av makars egendom / vid upplösande av samäganderättsförhållande ¹⁾.

Överlåtare: _____ Överlåtelse: _____ Tidpunkt: ___/___ 20__

4. Bruksvederlaget och dess betalning ⁷⁾

Bruksvederlagets belopp och den tid för vilken bruksvederlaget betalas: _____ (_____) euro beräknat per kvadratmeter / per graderade kvadratmeter / och månad / annan betalningsperiod, som är _____ /, är bruksvederlaget _____ (_____) euro/ m² ¹⁾.

Uppvärmningskostnaderna ingår i bruksvederlaget / betalas av bostadsrättshavaren. Dessutom betalar bostadsrättshavaren enligt yta, förbrukning, användning eller antalet personer ersättning för varmt vatten / kallt vatten, elström / annan förmån ¹⁾: _____

Dagen för betalning av bruksvederlaget: _____

Namn och adress / konto för betalning av bruksvederlaget ¹⁾: _____

Utdrag ur lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990):

Hur bruksvederlaget bestäms (16 §)

- Hos bostadsrättshavaren får uppbäras ett skäligt bruksvederlag.
- Bruksvederlagets belopp skall bestämmas så att vederlagsinkomsten täcker de utgifter som vid en måttfull ekonomiförvaltning uppkommer av finansieringen och underhållet av till samfundet hörande bostadsrättbostäder och därtill anslutna lokaliteter.
- Grunderna för bestämmandet av bruksvederlaget skall dessutom vara sådana att vederlaget fördelas på ett skäligt sätt mellan lägenheterna.
- Vederlaget kan bestämmas så att olika utgiftsposter har olika betalningsgrunder, såsom lägenhetens areal eller den faktiska förbrukningen eller användningen av vatten, el eller någon annan nyttinghet.
- Bruksvederlaget får inte överstiga de hyror som i allmänhet betalas på orten för likvärdiga lägenheter.
- Bruksvederlaget i en bostadsrättsförening innefattar också ett vederlag om vilket föreningsmötet beslutar och som används för att täcka utgifterna för boendeförvaltningen 8).
- Miljöministeriet får fastställa allmänna grunder för bestämmandet av bruksvederlaget.

Utgifter som täcks med bruksvederlaget, rätt att betala dividend eller annan gottgörelse bestäms i 16 a och 16 b §.

Höjning av bruksvederlaget (17 §)

- Om husägaren vill höja bruksvederlaget, skall han skriftligen meddela bostadsrättshavaren detta. Samtidigt skall han meddela grunden för höjningen och det nya bruksvederlaget. Höjningen träder i kraft tidigast vid ingången av den betalningsperiod som följer två månader efter det meddelandet gjordes. Husägaren behöver dock inte särskilt meddela sådan förhöjning av ersättning för värme, vatten eller annan till lägenheten hörande nyttinghet som grundar sig på ökad förbrukning eller en ökning av antalet personer som bor i lägenheten, om det har avtalats om att särskild ersättning skall utges för nyttingheten enligt förbrukning eller antalet personer som bor i lägenheten. Bostadsrättshavaren skall få besked om förbrukningen för varje betalningsperiod.

Skäligt bruksvederlag och återbäring av överbetalt bruksvederlag (18 och 19)

Bostadsrättshavaren kan få oskäligt bruksvederlag sänkt och överbetalt bruksvederlag kan återbäras till bostadsrättshavaren.

Bestämning av bruksvederlaget i bostadsrättsföreningar

- Vad 17-19 § stadgas tillämpas inte när husägaren är en bostadsrättsförening. Om ändring av bruksvederlaget i sådana fall stadgas i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994).

Den tid under vilken bruksvederlaget skall betalas (20 §)

- Bostadsrättshavaren är skyldig att betala bruksvederlag för den tid rätten att besitta lägenheten består samt också därefter, om han fortfarande besitter lägenheten.

5. Lägenhetens och andra lokaliteters skick vid tidpunkten för överlåtelse

5.1. Flyttning i bostaden

Bostaden och övriga utrymmen överläts i det skick de är. / Bostaden och övriga utrymmen inspekteras ___/___ 20__ för inflyttningen, och bostadsrättshavaren ges möjlighet att delta i inspektionen. / Husägaren förbinder sig till följande ombyggnads- och saneringsarbeten ¹⁾: _____

Dessa arbeten har utförts: senast vid överlåtelse tidpunkten / senast ___/___ 20__ ¹⁾.
Bostadsrättshavaren betalar inte / betalar ersättning för arbetena enligt följande ¹⁾: _____

5.2. Utflyttning från bostaden

Bostaden överläts i den skick den är. / Husägaren inspekterar bostaden och bostadsrättshavaren ges möjlighet att delta i inspektionen 1).

6. Överlåtelse besittningen av den lägenhet och andra lokaliteter som bostadsrätten gäller

Bostadsrättshavaren får lägenheten och andra lokaliteter i sin besittning enligt följande:

6.1. Tidpunkten för överlåtelse av besittningsrätten

6.1.1. Då byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt bostaden för ibrukttagande och mottagningsinspektionen av huset har gjorts. Huset beräknas stå färdigt _____. / Exakt datum för överlåtelsen meddelas senast _____ månader / _____ veckor / _____ dagar före inflyttningsdagen 1).

6.1.2. Senast ___/___ 20__ ¹⁾.

6.2. Tidpunkten för överlåtelse av andra utrymmen: Samtidigt som bostaden / Senast ___/___ 20__ ¹⁾.

7. Ställande av säkerhet

Då ett bostadsrättsavtal ingås eller avtalsvillkoren ändras, då bostadsrättshavaren byts ut eller i en därmed jämförlig situation kan överenskommelse ingås om att bostadshavaren skall ställa en skälig säkerhet för den skada som husägaren kan åsamkas av ett bostadsrättshavaren försummar sina skyldigheter som bostadsrätts-havare. Om säkerheten inte ställs inom överenskommen tid, kan avtalet hävas.

7.1. Säkerhetens art

Såsom säkerhet överläter bostadsrättshavaren i _____:s besittning
_____ (_____) euro (pengar / deposition),
_____ (föremål) eller förbinder
sig att hålla i kraft _____ (försäkring) till husägarens förmån ¹⁾.

Säkerheten skall ställas /senast/ ___/___ 20__¹⁾.

7.2. Räntorna på säkerheten tillfaller:

Bostadsrättshavaren / husägare / följande person: _____./
Räntorna räknas bostadsrättshavarna till godo/ husets ägare och bostadsrättshavarna till godo i förhållandet _____ om avdrag på bruksvederlaget. Bostadsrättshavarnas andel används för att minska bruksvederlaget¹⁾.

7.3. Säkerheten återlämnas:

När bostadsrättsförhållandet har upphört / inom en månad efter att bostadsrättsförhållandet har upphört / inom en annan tid: _____ efter att bostadsrättsförhållandet har upphört¹⁾.

8. Bostadsrättshavarens rätt att delta i förvaltningen av bostadsrättshuset och beslutsfattandet

8.1. Ägaren är en bostadsrättsförening: Bestämmelser om bostadsrättshavarens eller hans ombuds rätt att delta i beslutsfattandet i bostadsrättsföreningen ingår i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994).

8.2. Ägaren är ett annat samfund eller en stiftelse: Bostadsrättshavaren och den som bor i samma bostad har rätt att delta i förvaltningen av och beslut om bostadsrättshuset och att få uppgifter därom i minst den omfattning som föreskrivs i 4 f § i lagen om samförvaltning av hyreshus (649/1990) . Bostadsrättshavaren och den som bor i samma bostad har dessutom rätt att¹⁾: _____

9. Justering av den bostadsrättsavgift som uppbärs för byggnadstiden / annat skede av förvärvet

9.1. Staten har beviljat lån eller räntestöd för produktion

Om Statens bostadsfond justerar det anskaffningsvärde som enligt 3 § 1 mom i lagen om bostadsrättsbostäder ligger till grund för bostadslånebeloppet och som den har godkänt, får husägaren justera bostadsrättsavgiften med högst ett belopp som motsvarar bostadsrättsavgiftens andel av justeringen av anskaffningsvärdeandelen. Husägaren kan kräva att justeringen av bostadsrättsavgiften betalas tidigast då två veckor har förflutit från det justeringen av bostadsrättsavgiften och justeringens belopp skriftligen meddelades bostadsrättshavaren. Justeringen av bostadsrättsavgiften skall meddelas bostadsrättshavaren senast inom år från det att Statens bostadsfond justeringsbeslut fattades¹⁾.

Meddelande om att bostadsrättsavgiften har justerats har lämnats: ___/___ 20__.

Betalningen förefaller: _____ Det belopp som skall betalas / återbetalas är¹⁾: _____ (_____) euro.
___/___ 20__

9.2. Fritt finansierad bostadsproduktion

Anskaffningsvärdet för ett hus som avses i 3 § 3 mom. lagen om bostadsrättsbostäder är: _____ (_____) euro.

Husets anskaffningsvärde får justeras på följande grunder: _____

Av denna orsak får /skall den bostadsrättsavgift som avses i punkt 3.1.1. justeras bostadsrättsavgiften med högst ett belopp som motsvarar bostadsrättsavgiftens andel av justeringen av anskaffningsvärdeandelen / med högst justeringsbeloppet, om bostadsrättsavgiften inte är större än maximibeloppet för bostadsrättsavgiften enligt 3 § 3 mom i lagen om bostadsrättsbostäder ¹⁾.

Betalning av justeringsbeloppet kan krävas tidigast två veckor / en månad / en annan tid: _____ efter skriftligt meddelande till bostadsrättshavaren om justeringen och justeringsbeloppet. Om anskaffningsvärdet sjunker på grund av justeringen återbetalas en del av bostadsrättsavgiften inom två veckor/ en månad / en annan tid: _____ efter att behovet av justering konstaterats ¹⁾.

Meddelande om en justering av bostadsrättsavgiften skall tillställas bostadsrättshavaren senast inom ett år/ en annan tid: _____ ¹⁾.

Meddelande om justeringen har getts ___/___ 20__.

Betalningen förfaller: _____ Det belopp som skall betalas / återbetalas är ¹⁾:
 ___/___ 20__ _____ (_____) euro

10. Ytterligare överenskommelser: _____

Överföring eller annan överlåtelse av den bostadsrätt som baserar sig på detta avtal samt överlåtelse av besittningen av hela den lägenhet som besitts med stöd av bostadsrätt eller delning av besittningen av lägenheten, gemensam användning av lägenheten eller överlåtelse av en del den till en annan person bestäms enligt 23 - 25, 27 - 32, 34, 35 och 41 § lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990). Om pantsättning av kapitalvärdet av den bostadsrätt som grunder sig på detta avtal bestäms i 26 § i ovan nämnda lag.

Använder makarna en lägenhet som de besitter med stöd av en bostadsrätt som sitt gemensamma hem, svarar de solidariskt för de skyldigheter som följer av bostadsrättsavtalet. Den make som inte är part i bostadsrättsavtalet svarar, om andra maken flyttar bort från lägenheten, så länge han bor kvar i lägenheten för att de skyldigheter som följer av bostadsrättsavtalet fullgörs. Med make jämställs den som lever i äktenskapsliknande förhållanden med bostadsrättshavaren. (Se 41 § lagen om bostadsrättsbostäder.)

I 10 § lagen om bostadsrättsbostäder bestäms att bostadsrätten upphör om lägenheten blir förstörd eller myndigheterna förbjuder att den används som bostad. Den bostadsrätt som baserar sig på detta avtal kan också upphöra genom att husägaren häver bostadsrättsavtalet. Om husägarens rätt att häva ett bostadsrättsavtal stadgas i 33, 36 - 39, 40 och 42 § i den nämnda lagen. I vissa fall, om avtalet hävs på grund av brott mot avtalet, måste husägaren ge bostadsrättshavaren en varning innan avtalet kan hävas.

Genom hävning kan avtalet upphöra att gälla t.o.m. omedelbart. Husägaren skall ge bostadsrättshavaren ett skriftligt meddelande om hävningen. Flyttningsdag då ett bostadsrättsavtal upphör att gälla på grund av hävning är den vardag som följer efter den då bostadsrättsavtalet upphör. Bostadsrättshavaren skall på flyttningsdagen ställa hälften av lägenheten till husägarens förfogande samt följande dag överlåta hela lägenheten i hans besittning. Om flyttningsdagen eller dagen efter flyttningsdagen är en helgfri lördag, helgdag, självständighetsdagen, första maj eller jul- eller midsommaraftonen, skall lägenheten på ovan nämnt sätt stå till husägarens förfogande första vardagen därefter.

Husägaren skall skriftligen informeras om att en bostadsrätt överlåts. Bestämmelser om husägarens skyldighet att lösa in bostadsrätten, om en överlåtelse tagare enligt lagen inte kan finnas inom tre månader efter meddelandet, ingår i lagens 23 och 24 §.

Detta avtal är uppgjort i två likalydande exemplar, ett för husägaren och ett för bostadsrättshavaren / bostadsrättshavarna.

Ort:

Datum:

den _____ 20__

Bostadsrättshavarens underskrift /
bostadsrättshavarnas underskrift

Husägarens underskrift

11. Senare ändringar: _____

Ort:

Datum:

den _____ 20__

Bostadsrättshavarens underskrift /
bostadsrättshavarnas underskrift

Husägarens underskrift

*Anteckningar***ANTECKNINGAR OM OMSTÄNIGHETER SOM HÄNFÖR SIG TILL BOSTADSRÄTTEN OCH OM ATT BOSTADSRÄTTEN UPPHÖR****12. Pantsättning av bostadsrättens kapitalvärde****12.1. Meddelande om att bostadsrättens kapitalvärde har pantsatts**

Meddelats av:	Meddelandet daterat:	Panthavare:	Anteckningen dateras:	Införd av:
_____	___/___/20__	_____	___/___/20__	_____
_____	___/___/20__	_____	___/___/20__	_____
_____	___/___/20__	_____	___/___/20__	_____

12.2. Meddelande om att den panträtt som gäller bostadsrättens kapitalvärde har upphört. Då bostadsrättshavaren har meddelat att panträtten upphört har han visat upp sitt bostadsrättsavtal i original

Meddelats av:	Meddelandet daterat:	Avtalet uppvisat:	Anteckningen dateras:	Införd av:
_____	___/___/20__	___/___/20__	___/___/20__	_____
_____	___/___/20__	___/___/20__	___/___/20__	_____
_____	___/___/20__	___/___/20__	___/___/20__	_____

13. Anmärkningar under boendetiden**13.1. Husägaren har gett tillstånd till reparationsarbeten**

Tillstånd:	Arbete:	Husägaren ersätter:
_____	_____	_____
_____	_____	_____

13.2. Andra anteckningar: _____

14. Bostadsrätten upphör

14.1. Överlåtelse av bostadsrätt

14.1.1. Överlåtelse av bostadsrätten till make, en släkting i rätt upp- eller nedstigande led eller till en familjemedlem som vid tidpunkten för överlåtelsen stadigvarande bodde i lägenheten

Antecknas att bostadsrätten har överlåtit.

Mottagare: _____ Förhållande till överlåtaren: _____ Tidpunkt: ___/___/20___

Anteckningen dateras: ___/___/20___ Införd av: _____

14.1.2. Bostadsrättshavarna har bytt bostad sinsemellan

Antecknas om överlåtelse av bostadsrätt.

Datum för anmälan: ___/___/20___ Mottagare: _____ Överlåtare: _____ Tidpunkt: ___/___/20___

Anteckningen dateras: ___/___/20___ Införd av: _____

14.1.3. En bostadsrättshavare i en gemensam bostad har bytts ut

Antecknas om överlåtelse av bostadsrätt.

Datum för anmälan: ___/___/20___ Mottagare: _____ Överlåtelse: _____ Tidpunkt: ___/___/20___

Anteckningen dateras: ___/___/20___ Införd av: _____

14.1.4. Överlåtelse av bostadsrätten till någon annan person än en som nämns i punkt 14.1.1 - 14.1.3.

Anmälan om att bostadsrätten har överlåtit.

Datum för anmälan: ___/___/20___ Mottagare: _____ Kommunens godkännande⁹⁾: ___/___/20___ Villkoret om godkännande har uppfyllts: ___/___/20___

Anteckningen dateras: ___/___/20___ Införd av: _____

14.2. Inlösen av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren har krävt att bostadsrätten löses in.

Datum för anmälan: Inlösnings skett: Inlösningspris:
 ___/___/20___ ___/___/20___ _____ (_____) euro.

Anteckningen dateras: Införd av:
 ___/___/20___ _____

14.3. Överlåtelse av en andel av två eller flera personers gemensamma bostadsrätt eller upplösande av samäganderättsförhållande

14.3.1. Överlåtelse av andel

Anteckning om att en del av bostadsrätten har överlåtits till ägaren av en annan andel / med övriga andelshavares godkännande till en person som kan vara bostadsrättshavare.

Överlåtare: Mottagare: Förhållande till överlåtaren:

Andelshavarens samtycke: Överlåtelse tidpunkt: Kommunens godkännande ⁹⁾: Villkoret om godkännande har uppfyllts:
 _____ ___/___/20___ ___/___/20___ ___/___/20___

Anteckningen dateras: Införd av:
 ___/___/20___ _____

14.3.2. Upplösande av samäganderättsförhållande

Domstolen har bestämt att samäganderättsförhållandet har upplösts och att hela bostadsrätten skall överlåtas.

Domstolens beslut: Mottagare: Äger /äger inte en andel ¹⁾:

Förhållande till överlåtaren: Överlåtelse tidpunkt: Kommunens godkännande ⁹⁾: Villkoret om godkännande har uppfyllts:
 _____ ___/___/20___ ___/___/20___ ___/___/20___

Anteckningen dateras: Införd av:
 ___/___/20___ _____

14.4. Överlåtelse av bostadsrätt vid avvitrning av makars egendom eller avskiljning av egendomen

Den bostadsrätt som baserar sig på detta avtal har överförs vid avvitrning /avskiljning av makarnas egendom.

Makar: Tidpunkt för avvitrning / avskiljning: Mottagare:
 _____ ___/___/20___ _____

Bostadsrätten har överlåtits som utjämning / För bostadsrätten har utöver utjämning betalats
 _____ (_____) euro. / För bostadsrätten har betalats
 _____ (_____) euro ¹⁾.

Anteckningen dateras: Införd av:

___/___ 20__

14.5. Inlösnings av bostadsrätt efter bostadsrättshavarens död

14.5.1. Sedan den bostadsrätt som baserar sig på detta bostadsrättsavtal genom arv eller universaltestamente har övergått till en person som vid arvlåtarens död inte bodde i lägenheten har en familjmedlem / de familjemedlemmar som bodde tillsammans med bostadsrättshavaren löst in bostadsrätten ¹⁾.

Arvtagare / universell testamentstagare: Inlösningstidpunkt: Indextal: Inlösningspris:

___/___ 20__ (_____) euro

Bostadsrätten inlöst av: Anteckningen dateras: Införd av:

___/___ 20__

14.5.2. Sedan den bostadsrätt som baserar sig på detta bostadsrättsavtal genom arv eller testamente har övergått till en person som enligt lagen inte kan vara bostadsrättshavare har bostadsrättshuset ägare löst in denna bostadsrätt.

Arvtagare / testamentstagare: Inlösningstidpunkt: Indextal: Inlösningspris:

___/___ 20__ (_____) euro

Bostadsrätten inlöst av: Anteckningen dateras: Införd av:

___/___ 20__

14.6. Hävning av bostadsrättsavtal

Bostadsrättsavtal har hävts.

Meddelande om hävning har delgetts: Avtalet upphör: Indextal: Inlösningspris:

___/___ 20__ ___/___ 20__ (_____) euro

Bostadsrätten inlöst av: Anteckningen dateras: Införd av:

___/___ 20__

14.7. Bostadsrättens överlåtelsepris

14.7.1. Maximipris på bostadsrätten ⁵⁾

* Det av kommunen fastställda maximipriset på bostadsrätten är _____ (_____) euro

Kommunens beslut: ___/___ 20__.

* Bostadsrättsavgift för byggnadstiden / annat skede av förvärvet

(justeringen har förfallit / har inte förfallit ¹⁾)

(Se punkt 3.1.1. och 9) _____ (_____) euro

* Indexhöjning av bostadsrättsavgiften (3.1.1 och 9.),

beräknad från förfallodagen till denna dag enligt

förändringen av byggnadskostnadsindex ^{5) och 6)} _____ (_____) euro

I kalkylen används indextalet _____.

* Värdet vid tidpunkten för överlåtelsen av de skäligen förbättringar som överlåtaren eller en bostadsrättshavare före honom eller henne har gjort i lägenheten eller finansierat under besittningstiden _____ (_____) euro

14.7.2. För bostadsrätten erlagt överlåtelse- eller inlösningspris

För bostadsrätten / en andel i bostadsrätten har i överlåtelsepris erlagts ¹⁾. _____ (_____) euro

Betalare: _____ Betalningstidpunkt: _____ / ____ 20__

Mottagare: _____ Anteckningen dateras: ____ / ____ 20__ Införd av: _____

14.7.3. Bostadsrätten har överlåtits utan vederlag

För bostadsrätten / en andel i bostadsrätten / har inte betalats vederlag och bostadsrätten / en andel i bostadsrätten / har överlåtits som gåva / genom arv / genom testamente ¹⁾.

Överlåtare: _____ Mottagare: _____ Tidpunkt: ____ / ____ 20__ Överlåtelsens art: _____

Anteckningen dateras: ____ / ____ 20__ Införd av: _____

14.8. Bostadsrättsavtalet upphör

Den bostadsrätt / andel i bostadsrätten som baserar sig på detta avtal upphör ¹⁾.

Bostadsrättshavare: _____ Avtalet upphör: ____ / ____ 20__

Bostadsrättshavare: _____ Andelen upphör: ____ / ____ 20__

Anteckningen dateras: ____ / ____ 20__ Införd av: _____

14.9. Besittningen upphör

Bostadsrättshavarens rätt att på grundval av detta avtal i sin besittning ha en bostadsrättsbostad och andra lokaliteter, som avses i detta avtal, eller någon annans motsvarande rätt, som härleder från bostadsrättshavarens rätt, upphör den ____ 20__ / Upphör senast då besittning till en bostadsrättsbostad har erhållits med stöd av en ny bostadsrätt som baserar sig på ett bostadsrättsavtal av den ____ 20__ ¹⁾.

15. Andra anteckningar: _____

¹⁾ Det obehövliga stryks.

²⁾ Med lägenhetens yta avses den golvyta som används enbart av bostadsrättshavaren och som avgränsas av de inre sidorna av väggarna kring lägenheten. Däri inräknas likväl inte yta som behövs för ventilationskanaler, rörkanaler, pelare, bärande väggar, kalla förstugor och vindfång eller trappor i den våning där trapporna börjar och källar- och vindsutrymmen och inte heller två eller flera bostäders gemensamma tambur, korridor, WC, tvätt- eller badrum, kök eller annat med dessa jämförligt utrymme i samband med boendet, som är avsett för gemensam användning. Vid beräkning av lägenhetens yta beaktas inte heller den del av golvytan där innertakets höjd från golvet är mindre än 160 cm. Då en lägenhets yta fastställs kan i enskilda fall anvisningskortet "Arealberäkning för byggnader" (standard SFS 5 139), som ingår i RT-kartoteket och fastighetsförvaltningskartoteket, användas även när det gäller annat än vad som nämns ovan.

³⁾ T.ex. förvaringsutrymmen, matkällare, garage e.dyl.

⁴⁾ Då bostadsrätten grundas, skall den som får rätten betala en bostadsrättsavgift till husägaren. Dessutom skall bostadsrättshavaren betala bruksvederlag enligt vad som bestäms i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990). Ett villkor som påför bostadsrättshavaren någon annan betalningsskyldighet än en sådan som nämns i lagen om bostadsrättsbostäder som en förutsättning för eller på basis av bostadsrätten är utan verkan.

⁵⁾ Överlåtelsepriset eller inlösningspriset på en bostadsrätt får inte överstiga maximipriset enligt 24 § lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), vilket fastställs av kommunen. En förbindelse är ogiltig till den del överlåtelsepriset överstiger det tillåtna maximipriset. Ändringen i byggnadsindex beräknas alltid på den bostadsrättsavgift som bärs upp enligt punkt 3.1.1. för byggnadsskedet eller något annat skede av anskaffningen, justeringen enligt punkt 9 inräknad.

⁶⁾ Om bostadsrättsavgiften enligt punkt 3.1.1. för byggnadsskedet eller något annat skede av anskaffningen betalas i rater, beräknas indexförändringen från förfallodagen för den första raten fram till justeringstidpunk-

ten. Indexhöjningen räknas på följande sätt: bostadsrättsavgiften enligt punkt 3.1.1. (a) multipliceras med förhållandet mellan poängtalet vid justeringstidpunkten (c) och enligt punkt 3.1.1. (b), vilket ger $(c : b) \times a$ €. Om c är större än b har index stigit. Indexhöjningen fås genom att subtrahera bostadsrättsavgiften enligt punkt 3.1.1. från resultat. Om c är mindre har indexet sjunkit, och förändringen beaktas inte då maximipriset (inlösningspriset) bestäms.

⁷⁾ Bruksvederlaget skall betalas senast den andra dagen efter betalningsperiodens början, om inte annorlunda har överenskommits om betalningstiden. Såsom betalningsperiod anses en månad eller någon eller någon annan tid, för vilken vederlaget enligt avtalet skall betalas. Ett förbehåll, enligt vilket bostadsrättshavaren skall betala förskott på vederlaget, är ogiltigt. Bruksvederlag skall betalas i högst tre månader efter anmälan om att han överlåter bostaden, och, om besittningen fortsätter, också därefter. (Se 20-22 lagen om bostadsrättsbostäder.)

⁸⁾ Se 49 § lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994).

⁹⁾ När det gäller bostadsrättsbostäder för vars produktion statligt lån eller räntestöd beviljats skall annan än i punkt 14.1.1.-14.1.3. avsedd överlåtelse godkännas av kommunen (Se 4 a - 4 d och 9 a § lagen om bostadsrättsbostäder) Till fritt finansierade bostadsrättsbostäder väljer ägaren de boende. (Se 4 e och 9 a § i nämnda lag.)