

Mellan Brf Kyrkbyn 1, org nr 769607-2813, nedan kallad Föreningen, å ena sidan, och

....., pers nr ....., nedan kallad

Medlemmen, å andra sidan har denna dag träffats avtal om utbyggnad av lägenhet över uteplats. För avtalets giltighet krävs att föreningsstämman har medgivit tillbyggnaden enligt BRL 9 kap 15 §.

## **UTBYGGNAD AV LÄGENHET ÖVER UTEPLATS**

### **1. GENOMFÖRANDE**

**1.1** Respektive medlem upphandlar och bekostar entreprenaden för utbyggnaden av lägenheten över uteplats i anslutning till av Medlemmen ägda lägenheten. Medlemmen står således som byggherre och föreslår kontrollansvarig för projektet. Vid arbetenas avslutande skall en slutbesiktning genomföras innan entreprenaden godkänns och slutbetalning av densamma därmed görs. Vid besiktningstillfället skall Medlemmen närvara för att påpeka eventuella fel i utförandet. Vid slutbesiktningen äger företrädare för Föreningen rätt att delta.

Det antecknas att Medlem själv kan utföra byggnationerna under förutsättning att det sker på ett fackmannamässigt sätt. För det fall att Medlem själv utför arbetena skall denne jämföras med entreprenör, såsom det framgår i det fortsatta.

**1.2** Byggnationerna utförs enhetliga i enlighet med erhållet bygglov, vilket söks av Föreningen, och gemensamt för samtliga utbyggnader. En generell utförandebeskrivning och ritningar bilägges, se Bilagorna 1 o 2. För det fall att Föreningen så medger kan Medlemmen söka eget bygglov, vilket dock skall redovisas och godkännas av Föreningen innan ingivandet.

Det antecknas särskilt att parterna kan göra avsteg från innehållet i detta avtal om parterna kommer så överens. För att sådan avvikelse skall vara giltig skall dokumentation upprättas samt ett avtal som undertecknas av respektive Föreningen och Medlemmen.

### **2. KOSTNADER**

**2.1** Medlemmen svarar för samtliga kostnader hänförliga till anläggandet av byggnationerna och för samtliga merkostnader. Härmed avses även kostnader för bygglov, konsultkostnader samt kostnader för tillverkning och montering, även inkluderande nödvändiga arbeten invändigt i lägenheten m m, och föreningens kostnader i anledning av byggnationerna, såsom konsultkostnader, kostnader för myndighetstillstånd m m. Medlemmens kostnadsansvar omfattar även Föreningens utgifter i anledning av detta avtal, såsom Föreningens konsultkostnader m m.

### **3. PROJEKTERING OCH ANSVAR**

**3.1** För att säkerställa ett fullgott resultat av byggnationen, skall Medlemmen upphandla erforderliga entreprenader och projekteringskonsulter, om Medlemmen inte utför arbetet själv.

Medlemmen skall tillse att dennes entreprenör alternativt underentreprenörer påtar sig ett 5-årigt garantiansvar för utförda arbeten och ett 2-årigt garantiansvar för material och varor. Dessa garantiåtaganden skall ställas till Föreningen. Medlemmen skall för

Föreningens räkning bevaka entreprenörens åtagande i detta avseende.

**3.2** Medlemmen svarar för och bekostar all projektering, Föreningens ansökan om bygglov i förekommande fall och samtliga övriga myndighetstillstånd samt myndighetskontakter som erfordras för byggnationen.

**3.3** Då avtalet förutsätter att Medlemmen är beställare av samtliga arbeten i samband med ombyggnaden åvilar byggherreansvaret Medlemmen enligt föreskrifter i plan- och bygglagen för hela projektet. I detta innefattas även samordningsansvaret enligt arbetsmiljölagen 3 kap 7 §.

**3.4** Medlemmen svarar för att hela projektet genomförs i enlighet med gällande myndighetsföreskrifter samt att erforderliga tillstånd och anmälningar avseende projektet inhämtas samt görs. Eventuella tilläggsavgifter eller övriga kostnader för försummelse i detta avseende som kan åläggas Föreningen i egenskap av fastighetsägare svarar Medlemmen för gentemot Föreningen och förbinder sig hålla Föreningen skadeslös.

**3.5** Om Medlemmen inte fullgör någon eller några av förpliktelseerna i detta avtal äger Föreningen, i de fall detta är möjligt, på Medlemmens bekostnad själv fullgöra dessa. Detta gäller dock först sedan Medlemmen beretts tillfälle att vidta åtgärder.

**3.6** Byggstart får ske efter det att styrelsen beslutat medge utbyggnationens påbörjande, bygglov beviljats och samt försäkringar enligt punkten 15 tecknats.

**3.7** Samtliga arbeten skall vara avslutade samt slutbesiktigade alternativt genomförd syn, senast inom ett år från styrelsens beslut i ovanstående punkt. Eventuella anmärkningar skall vara åtgärdade senast tre månader efter slutbesiktningen alternativt genomförd syn.

#### **4. KONTROLL**

**4.1** Föreningen äger rätt att ta del av samtliga ritningar och övriga handlingar som skall ligga till grund för utbyggnationens genomförande. Tekniska utföranden rörande utvändiga arbeten skall redovisas i god tid före arbetets påbörjande. Likaså skall arbetets tidsplan redovisas för Föreningen.

**4.2** Föreningen har rätt att utse en sakkunnig kontrollant under ombyggnationen. Kontrollanten har rätt att närvara vid besiktningar, byggmöten och dylikt. Medlemmen skall regelbundet informera föreningen om utbyggnationens fortskridande. Medlemmen förbinder sig att efterkomma eventuella påpekanden från kontrollanten avseende utbyggnationens genomförande.

#### **5. BESIKTNING**

**5.1** Innan arbetena får påbörjas skall samtliga till de aktuella ytorna angränsande lägenheterna och gemensamma utrymmen samt fasader och anslutande mark besiktigas för att därigenom kunna fastställa det befintliga skicket samt risker för eventuella skador i samband med utbyggnationen. Protokoll skall upprättas. Besiktning skall utföras av därtill lämpad person som utses av Föreningen. Medlemmen står för kostnaderna. Föreningen och representant för denna har rätt att närvara vid besiktningen.

**5.2** Slutbesiktning av samtliga arbeten skall genomföras senast det datum som anges i punkten 3.7 ovan. Medlemmen står för kostnaderna. Föreningen och representant för denna har rätt att närvara vid slutbesiktningen och får komma med påpekanden avseende arbetenas utförande, att införas i besiktningsutlåtandet. Föreningen skall vidare delges

besiktningens utlåtandet. För det fall att Föreningen så medger så räcker det med att utföra en syn av den slutliga byggnationen. Anmärkningar som antecknas vid slutbesiktningen alternativt synen, skall åtgärdas inom tre månader av Medlemmen på dennes bekostnad.

**5.3** I samband med slutbesiktningen/synen skall anslutande utrymmen till bostadsrättslägenheten besiktigas, se även 5.1, på nytt, varvid samtliga tillkomna skador eller anmärkningar skall åtgärdas av Medlemmen inom tre månader. Vid slutbesiktning skall samtliga hjälpmedel såsom byggnadsställningar och dylikt vara bortforslade och allt eventuellt byggnadsmaterial undanplockat. Arbetsplatsen skall vid denna tidpunkt således vara fullständigt städad.

**5.4** Vid slutbesiktning/synen skall Medlemmen till Föreningen överlämna en originalritning på den utbyggda lägenheten samt en förteckning över anlidade leverantörer och entreprenörer.

**5.5** Medlemmen skall i god tid före garantitidens utgång tillse att en garantibesiktning genomförs. Försummar Medlemmen detta svarar Medlemmen gentemot Föreningen för samtliga fel som enligt garantiansvaret skulle ha belastat entreprenören. Föreningen och representant för denne har rätt att närvara vid garantibesiktningen. Försummar Medlemmen att iaktta garantitidens utgång, svarar Medlemmen gentemot Föreningen för samtliga fel som enligt garantiansvaret skulle ha belastat entreprenören.

## **6. REGLER FÖR GENOMFÖRANDET**

**6.1** Medlemmen svarar för samtliga kostnader för färdigställandet av byggnationen och därav föranledda ombyggnads- och efterläggningsarbeten på fastigheten och annan egendom som är orsakade av byggnationen och övriga arbeten enligt detta avtal.

**6.2** Det åligger Medlemmen att under byggnationen väl skydda såväl arbetsområdet som intilliggande våningar samt utrymmen mot vatteninträngning och damm från öppningar i tak, väggar m m.

**6.3** Uppkommer under byggnadsarbetenas utförande skador på fastigheten eller gården, vilka kräver omedelbar åtgärd, till exempel genom vatteninträngning från tak eller annan oförutsedd skada genom läckage från VVS-systemet, brand, eller dylikt, åligger det Medlemmen att omedelbart tillse att skadan repareras. Härvid innefattas även att ordna eventuell evakueringslägenhet för drabbad boende i huset samt svara för samtliga kostnader för detta.

För bedömning om skadorna är i behov av omedelbar åtgärd, skall detta göras gemensamt av Föreningen och Medlemmen. Kan parterna ej enas om skadan skall betraktas som akut eller ej skall Föreningens uppfattning vara avgörande.

**6.4** Under byggtiden skall Medlemmen tillse att fastighetens gemensamma utrymmen inklusive mark, hålls väl avstädade så att Föreningens städning och underhåll kan utföras i vanlig omfattning.

Föreningens mark och gemensamma utrymmen får inte användas som upplagsplats för byggmaterial och sopor. Eventuella schaktmassor får inte tippas på föreningens mark eller annan angränsande fastighetsägares mark.

**6.5** Vid byggnationernas utförande är det av största vikt att störningarna i huset och i området minimeras. Av denna anledning skall byggnadsarbetena förläggas till dagtid, 08.00-18.00 helgfri vardag. Föreningens tillstånd måste inhämtas för utförande av störande arbeten övrig tid, dock med undantag för begränsade arbeten av akut karaktär. Vidare skall eventuell avstängning av vatten, värme samt el i god tid och med respekt för enskildas intressen förberedas med berörda

lägenhetsinnehavare, direkt eller via Föreningens kontaktperson.  
Avstängning av nämnda funktioner får ske endast ett begränsat antal timmar under dagtid, helgfria vardagar.

**6.6** För samtliga åtgärder skall Boverkets Byggregler och Boverkets Konstruktionsregler utgöra funktionskrav och AMA 98 skall i tillämpliga delar utgöra miniminormer för material och utförande. Alla åtgärder i samband med utbyggnationen skall utföras fackmannamässigt och får ej inverka menligt på fastigheten i övrigt.

## **7. UPPLÅTELSE**

**7.1** Efter entreprenadens slutförande tillförsäkras respektive Medlem nyttjanderätten till byggnationen. Nyttjanderätten upplåtes i befintligt skick tillsvidare.

## **8. AVGIFT**

**8.1** Den förhöjda avgiften i enlighet med vid var tid gällande stadgar erläggs kalendermånadsvis i förskott i samband med avgiften till föreningen enligt avi.

## **9. TILLTRÄDESRÄTT**

**9.1** Föreningen har rätt till tillträde till byggnationen för utförande av erforderliga reparations- och underhållsarbeten som Föreningen svarar för.

## **10. ANDRAHANDSUPPLÅTELSE**

**10.1** Medlemmen får inte upplåta byggnationen i andra hand.

## **11. ÖVRIGT**

**11.1** Föreningen fritar sig från allt ansvar för skada av vad slag det än må vara på Medlemmens byggnation. Föreningen fritar sig från allt ansvar för intrång från obehöriga.

**11.2** Medlemmen har oavsett vållande det fulla ansvaret för skador som kan uppstå på fastigheten på grund byggnationen, dock ej för skada som Föreningen är vållande till. Är skadan hänförlig till viss byggnation svarar Medlemmen självgentemot Föreningen för skadan.

**11.3** Om Medlemmen utan erforderligt bygglov eller myndighetstillstånd vidtar åtgärd och Föreningen till följd härav, enligt exempelvis reglerna i plan- och bygglagen, tvingas erlagga byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan straffavgift eller skadestånd, skall Medlemmen till Föreningen betala motsvarande belopp och tillse att Föreningen hålls skadelös.

## **12. FRISKRIVNING MM**

**12.1** Ytan upplåtes i befintligt skick. Medlemmen, som beretts tillfälle att noggrant låta besiktiga ytan, har även i övrigt undersökt samtliga förutsättningar för detta avtals fullgörande och svarar för alla eventuella bristande förutsättningar för avtalets genomförande.

**12.2** Medlemmen godtar den upplåtna uteplatsens nuvarande skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Föreningen på grund av fel eller brister.

**12.3** Föreningen friskrives härutöver från allt ansvar för fel och brister i bostadsrättslägenheten och utbyggnationen, om inte Föreningen ansvarar

för sådana fel och brister i enlighet med stadgarna.

### **13. ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG**

**13.1** Äganderätten till inredning och maskinell utrustning som tillförts fastigheten och som normalt enligt jordabalkens kapitel 2 utgör fast egendom eller tillhör därtill (fastighetstillhör), övergår till Föreningen vartefter de tillförs fastigheten.

**13.2** Parterna är överens om att tiden för byggstarten samt slutförandet av projektet är av synnerlig vikt för Föreningen.

### **14. SKADESTÅND**

**14.1** Medlemmen svarar för uppkommen skada för Föreningen i anledning av utbyggnationerna samt för skada som drabbar tredje man i anledning av arbetenas utförande. Här ingår även skadeståndsanspråk som kan riktas mot Föreningen med stöd av miljöbalken.

Medlemmens ansvar förutsätter ej att Medlemmen eller någon för vilken denne ansvarar varit vårdslös (strikt ansvar). Detta ansvar skall innefatta även sådant som inte uttryckligen nämnts särskilt i detta avtal men som sammanhänger med utbyggnationen.

### **15. FÖRSÄKRINGAR OCH HETA ARBETEN**

**15.1** Medlemmen skall tillse att entreprenörer och konsulter tecknar försäkringar enligt AB 04 eller ABT 94 samt ABK 96. Härvid skall Medlemmen vara medförsäkrad.

**15.2** Försäkringstiden skall innefatta entreprenadtiden samt 2 års garantitid såvitt gäller skador för vilka entreprenören ansvarar. Försäkringsbeloppet skall motsvara återanskaffningsvärdet av entreprenaden jämte material, varor och arbete som Medlemmen tillhandahåller. Självrisken skall vara högst ett basbelopp.

**15.3** Vidare skall Medlemmen tillse att entreprenören har ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet under entreprenad- och garantitiden. Försäkringsbeloppet skall vara lägst 200 basbelopp och självrisken högst ett basbelopp.

**15.4** Medlemmen är även skyldig att tillse att entreprenören tecknar en s k ROT-försäkring, d v s en egendomsförsäkring som innefattar även Föreningens befintliga byggnad, som byggarbetsplats.

**15.5** För egen räkning är Medlemmen skyldig att teckna en s k byggherreförsäkring, med vilken avses ett försäkringsskydd mot skadeståndsanspråk från tredje man till följd av entreprenaden.

**15.6** Vid skada åligger det part att utnyttja avtalad försäkring.

**15.7** Medlemmen är skyldig tillse att den entreprenör som anlitas för byggnadsarbetenas genomförande iakttar säkerhetsbestämmelserna avseende s k heta arbeten i enlighet med försäkringsbolagens praxis. Försummas detta svarar Medlemmen för de merkostnader detta medför för Föreningen för det fall brand uppkommer och Föreningens fastighetsförsäkring behöver tas i anspråk med förhöjd självrisk eller motsvarande extra kostnad för Föreningen.

### **16. ÖVERLÅTELSE**

**16.1** Vid överlåtelse av andelen innan arbetena är slutförda och godkända vid slutbesiktning förbinder sig Medlemmen att tillse att förvärvaren villkorslöst biträder bestämmelserna enligt detta avtal. Försummas detta,

svarar Medlemmen gentemot Föreningen för all den skada Föreningen kan drabbas av med anledning av detta.

### **17. FÖRVERKANDE**

**17.1** Om Medlemmen inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta avtal är nyttjanderätten förverkad och Föreningen berättigad att säga upp Medlemmen till avflyttning från bostadsrättslägenheten.

Skulle Medlemmen inte slutföra byggnationen i enlighet med detta avtal äger Föreningen rätt att färdigställa byggnationen på Medlemmens bekostnad.

### **18. TVIST**

Twist mellan parterna skall avgöras av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Norsborg 20 - -

Norsborg 20 - -

Brf Kyrkbyn 1

.....  
ordf brf Kyrkbyn 1

.....  
styrelseledamot brf Kyrkbyn 1