

AVTAL

mellan

MEDLEM I BRF LÄGRET 3

och

BRF LÄGRET 3

avseende

OMBYGGNATION/RENOVERING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	4
2	INNAN OMBYGGNATIONENS/RENOVERINGENS START	4
3	TVÄTTMASKIN, VA-STAMMAR M.M.....	6
4	FÖRHÅLLNINGSGREGLER VID OMBYGGNATION ELLER RENOVERING ..	6
5	EFTER OMBYGGNATIONENS/RENOVERINGENS AVSLUT	8
6	ÖVRIG INFORMATION	9
7	BROTT MOT AVTALET.....	10
8	MEDDELANDEN	10
9	IKRAFTTRÄDANDE OCH FULLSTÄNDIG REGLERING	10
10	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	10
11	TVISTELÖSNING.....	11

BILAGOR

Bilaga 1	Medlemmens ansökan om tillstånd till ombyggnad/renovering
Bilaga 2	Anvisningar Proline

Detta avtal ("Avtalet") har denna dag ("Avtalsdagen") träffats mellan

- 1) Brf Lägre 3, org.nr 716419-5161, Torstenssonsgatan 10 och 10A, 114 56 Stockholm ("Föreningen"); och
- 2) Namn _____,
pers.nr _____,
adress _____ ("Medlemmen").

Parterna ovan benämns härafter gemensamt som "Parterna" och var för sig som "Part".

1 BAKGRUND

- 1.1 För att minimera risken för att otillåtna och/eller oaktsamma ombyggnationer eller renoveringar sker i Föreningen, ska samtliga renoveringar anmälas till Föreningens styrelse ("Styrelsen") via blanketten *Ansökan om tillstånd till ombyggnad*. Styrelsen ska insyn i de arbeten som företas i medlemmarnas lägenheter eftersom det finns delar som är viktiga att bevara sett till de kulturhistoriska värden som finns i Föreningens fastighet ("Fastigheten"). Fastigheten är grönklassificerad i Stockholms stads kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att Styrelsen är mycket restriktiv i beviljande av åtgärder på tidstypiska attribut så som stuckaturer, takrossetter, bröstningar, lister, kakelugnar, öppna spisar osv. Vid renovering av dessa måste Styrelsen informeras samt ge sitt godkännande för åtgärden.
- 1.2 Medlemmen har inkommit med blanketten *Ansökan om tillstånd till ombyggnad* (bilaga 1) och Styrelsen har fattat beslut om godkännande av Medlemmens ombyggnation, förutsatt att Medlemmen ingår Avtalet.

2 INNAN OMBYGGNATIONENS/RENOVERINGENS START

2.1 Besiktningsman

- 2.1.1 Innan en ombyggnation eller renovering som kräver Styrelsens tillstånd får påbörjas, ska Medlemmen anlita en av styrelsen utsedd besiktningsman. Besiktningsmannen ska följa projektet och kräva in relevant dokumentation på Medlemmens bekostnad.
- 2.1.2 Besiktningsmannen ska säkerställa att arbetet utförs på ett korrekt sätt och följer de krav som Avtalet anger. Medlemmen ska innan uppstart upprätta kontakt med besiktningsmannen. En förbesiktning ska genomföras där allt som Medlemmen avser företa i lägenheten ska presenteras på plats för besiktningsmannen, samt eventuellt Styrelsen.

2.2 **Fackmän, bygglov m.m.**

2.2.1 De fackmän som Medlemmen avser anlita ska vara anslutna till

- Säker Vatten,
- Säker El,

samt inneha

- Intyg om auktoriserat företag våtrum.

2.2.2 I det fall gas-arbeten ska utföras ska auktoriserad gasinstallatör anlitas.

2.2.3 Medlemmen ansvarar för att ansöka om bygglov eller bygganmälan för de åtgärder där detta krävs. Medlemmen ska vid förbesiktningen presentera samtliga handlingar rörande detta för besiktningsmannen. Besiktningsmannen ska få en lista på eventuell kontrollansvarig, fackmän och entreprenörer som ska utföra arbete i lägenheten och kontaktuppgifter till dessa. Tiltänka entreprenörer presenteras i samband med förbesiktningen, där även certifiering och auktorisation redovisas innan arbete får påbörjas.

2.2.4 Det åligger medlemmen att anlita BAS-P och BAS-U för att säkerställa att arbetsmiljön uppfyller vid var tid gällande lagkrav och är säker för alla inblandade parter.

2.2.5 Medlemmen ansvarar för att ombyggnationen eller renoveringen följer försäkringsplikt och minimiomfattning enligt AB 04. Försäkringsbrev ska uppvisas till besiktningsman i samband med förbesiktningen enligt punkt 2.1.2.

2.3 **Besiktning av trapphus inkl. hiss**

2.3.1 Medlemmen ansvarar för att besiktiga och dokumentera skador i trapphus inkl. hiss innan ombyggnationen eller renoveringen påbörjas. I det fall skador tillkommer under renoveringen ansvarar Medlemmen för återställande med den av Styrelsen anvisade entreprenören, per Avtalsdagen anlitas exempelvis Björkstads Dekormåleri/Sandå för måleriarbeten i trapphus. Styrelsen har inget utredningsansvar gällande ansvar eller uppkomst av skador på dessa delar under byggprocessen. Medlemmen som utför ombyggnationen eller renoveringen bär fullt ansvar för att skador/kostnader regleras gentemot Föreningen.

2.4 **Information till övriga boende**

2.4.1 Innan större åtgärder vidtas som kommer att innebära olägenheter för andra i trapphuset ska information om när arbetet förväntas påbörjas och avslutas delges alla medlemmar i Föreningen.

2.4.2 Om vatten eller el ska stängas av måste övriga boende i god tid informeras. Minst 24 timmar innan ska informationen vara övriga boende tillhanda, t.ex. genom en notis i trapphuset. Observera att tejp ej får sättas på målade ytor utan endast på glasade ytor, alternativt hiss/hissdörr, för att undvika skador på målning/ådring på trapphus/entrédörrar. Vid skador på dessa delar ska Medlemmen bekosta reparationskostnaden.

2.5 **Vetskap om huvudbrytare**

2.5.1 Innan arbete påbörjas som kan medföra risk för skada på elledningar, gas-, vatten eller värmerör måste Medlemmen först försäkra sig om var respektive huvudbrytare sitter. Detta gäller oavsett om man planerar att påverka dessa ledningar eller inte. Styrelsens erfarenhet säger att rivningsarbete är en stor risk och att hantverkarnas försiktighet inte är tillräcklig.

3 **TVÄTTMASKIN, VA-STAMMAR M.M.**

3.1 **Tvättmaskin**

3.1.1 Installation av tvättmaskin får endast ske i våtrum. Vid installationen ska hänsyn tas till vibrationer och buller, vilket ska säkerställas vid installationen. I det fall installationen orsakar bullerproblematik kan tvättmaskinen komma att beläggas med användandeförbud och Medlemmen kommer att hänvisas till den allmänna tvättstugan.

3.2 **VA-stammar**

3.2.1 Föreningen har renoverat avlopps- och vattenledningar med en relining-teknik (s.k. Proline). Det innebär att ett inre skikt i rören är pålagt. Vid renovering är det av stor vikt att detta är känt av hantverkare och att de följer Styrelsens riktlinjer för hur rören ska hanteras (bilaga 2).

3.2.2 Vid installation av nya VA-stammar ska ljudisolerade avloppsrör användas, exempelvis Gebreit Silent Pro eller motsvarande.

4 **FÖRHÅLLNINGSGREGLER VID OMBYGGNING ELLER RENOVERING**

4.1 **Arbetstider**

4.1.1 Arbete som innebär extra buller såsom slipning av golv, bilning och borring får endast utföras måndag - fredag kl.7.00 - 18.00 samt lördag kl.10.00 - 16.00. Söndagar samt helgdagar får endast lättare arbeten såsom tapetsering och målning utföras.

4.2 **Hiss**

4.2.1 Hissarna är till för persontransporter, i det fall hissarna används för materialtransporter kommer Medlemmen lastas för de eventuella driftstopp detta kan medföra med tillkommande kostnader. Styrelsen bär inget utredningsansvar vid driftstopp. Medlemmen bär fullt ansvar för att skador/kostnader regleras gentemot Föreningen.

4.3 **Rivningsmaterial/Byggsäckar m.m.**

4.3.1 Rivningsmaterial/byggmaterial i byggsäckar, t.ex. s.k. Big Bags, ska bortforslas senast fem vardagar efter fylld säck eller direkt efter anmaning av Styrelsen. Byggsäckar tenderar till att dra till sig annat skräp och sopor och får därför inte placeras under längre tider i anslutning till Fastigheten. Det är Medlemmen som ansvarar för att tillkommande skräp i och utanför byggsäckarna tas omhand kontinuerligt. Byggsäckarna får inte placeras framför grannfastigheterna utan endast framför Torstenssonsgatan 10. Om inte detta följs kan Föreningen på Medlemmens bekostnad beställa hämtning av materialet. Säckarna ska vara identifieringsbara med kontaktuppgifter till byggansvarig.

4.3.2 Material som behövs under arbetets gång får aldrig förvaras i trapphus eller gång ut mot gatan. Detta är utrymningsvägar vid eventuell brand och ska aldrig belamras med brandfarligt material.

4.4 **Städning**

4.4.1 Trapphus ska städas på Medlemmens bekostnad minst en gång per vecka under pågående ombyggnation/renovering. Utgången från lägenheten ska plastas igen och under inga omständigheter ska arbete utföras med dörrar öppna mot trapphus. I det fall även gårdar och hästgång bär spår av ombyggnationen/renoveringen i form av spån/spill/skräp ska även dessa städas i direkt anslutning till nedskräpningen, för att undvika att detta dras in i trapphus och övriga boendes lägenheter.

4.4.2 Inför och under högtider ska täckning av hiss och trapphus avlägsnas på Medlemmens bekostnad. Detta gäller även vid lägenhetsvisning/försäljning, vid ett visningstillfälle.

4.5 **Förhållande till hantverkkare/entreprenör**

4.5.1 Medlemmen ansvarar för att ge tillträde till hantverkare var gång dessa behöver tillträde till källarutrymmen. Nycklar till entrédörrar och källare får ej lånas ut. Hissens kod till källarna får ej lämnas ut. I det fall det sker stölder i Fastigheten i samband med ombyggnationen/renoveringen kan Medlemmen komma att lastas för dessa.

4.5.2 Medlemmen ansvarar för att ombesörja wc-lösning för de hantverkare som besöker Fastigheten. Gäst-wc i gathusets källare får ej nyttjas av andra än Föreningens medlemmar.

4.6 **Övrigt**

4.6.1 Dörrar ut mot gatan och in mot trapphus får under inga omständigheter lämnas öppna och obevakade. Förutom att det inbjuder ovälkomna besökare ökar värmekostnaderna för trapphuset på ett oacceptabelt sätt.

5 **EFTER OMBYGGNATIONENS/RENOVERINGENS AVSLUT**

5.1 **Slutstädning**

5.1.1 Slutstädning eller så kallad nollstädning av trapphus ska ske på Medlemmens bekostnad i det fall Styrelsen påkallar detta. Nollstädnings omfattning bedöms av Styrelsen. Nollstädning ska alltid åberopas vid större ombyggnationer. Nollstädnings omfattar

- tvätt av entré- och trappmatta,
- dammtorkning av fönsterbrädor, dörrspeglar, lister/stuckaturer,
- avtorkning av kristallkronor och lampor,
- putsning av glasrutor och speglar, samt
- dammsugning och skurning av trapphus/hiss med stensåpa.

Tejprester/limrester på golv från golvsydd ska avlägsnas med lämpligt rengöringsmedel för sten. Styrelsen besiktat städningen efter färdigställande.

5.2 **Intyg**

Efter avslutad ombyggnation/renovering ska följande dokument lämnas in till besiktningsmannen:

- a) Intyg Säker Vatten.
- b) Våtrumsintyg (GVK eller BBV).
- c) Egenkontroll om att anvisningarna från Proline (d.v.s. relining) följts, i det fall ingrepp eller påkoppling skett på VA-stammar och golvrövar.
- d) Försäkringsbrev motsvarande försäkringsplikt och minimikrav enligt AB 04.

- e) Drift- och underhållsinstruktioner för samtliga moment som ombyggnationen/renoveringen omfattar.
- f) Intyg på ljudisolerade avloppsrör och produkttyp, i de delar som omfattar ombyggnationen/renoveringen.
- g) Relationshandlingar, i det fall nya installationer skett avseende VVS och el.
- h) Intyg om återströmningsskydd på duschmunstycket alternativt blandaren i det fall duschmunstycket når wc-stolens vattenyta.
- i) Vid byte av ventilationsdon måste flödet säkerställas och att dessa är likvärdiga med tidigare ventilationsdon.
- j) Vid nya el-dragningar ska egenkontroller samt provningsprotokoll från elektrikern redovisas samt säkringsförteckning för el-central.
- k) I det fall el-golvvärme installeras i badrum ska förlängd garanti uppvisas.
- l) Vid utbyte/påbyggnad av befintligt golv ska hänsyn tas till konstruktion, bärighet och akustik. Vid addering av vikt till följd av materialval exempelvis installation av stengolv ska alltid konstruktionshandlingar på bärighet redovisas. Vid utbyte/påbyggnad av golv ska ljudabsorberande isolering alltid installeras för att minska risk för bullerproblematik, vilket ska redovisas till besiktningsman.
- m) Intyg rörande genomförd brandtätning till intilliggande/underliggande lägenheter ska alltid redovisas för besiktningsman, i de delar som omfattar ombyggnationen/renoveringen.
- n) Redovisning av att Föreningens krav på installation av tvättmaskin följts d.v.s. i våtrum, med bullerreducerande åtgärder samt att installationen skett på kallvattenledning.

6 ÖVRIG INFORMATION

Medlemmen bekräftar härmed att Medlemmen är införstådd att

- a) Föreningen tillåter ej kvarntoaletter/avfallskvarnar på Föreningens avloppsnät.
- b) Föreningen tillåter ej installation av vattenburen golvvärme.
- c) Föreningen tillåter ej ingrepp i Föreningens värmesystem d.v.s. element osv.
- d) Föreningen tillåter ej ingrepp i tak/fasad.

- e) Föreningen tillåter ej åtgärder på Föreningens ventilationssystem.
- f) Föreningen tillåter inga ändringar på ytterdörrar eller i trapphus. Vid installation av säkerhetsdörr ska avtalet *Avtal gällande installation av säkerhetsdörr* undertecknas.

7 BROT MOT AVTALET

- 7.1 Skulle Medlemmen ej följa Avtalet och/eller bryta mot 7 kap 7 § bostadsrättslagen och påbörja arbete utan Styrelsens godkännande kan Styrelsen kräva att arbetet stoppas och att lägenheten återställs i tidigare skick. I allvarliga överträdelser kan Medlemmen sägas upp och lägenheten utjudas till tvångsförsäljning.

8 MEDDELANDEN

All korrespondens och andra meddelanden enligt Avtalet, inkl. meddelande om ändring av kontaktoppgift, ska ske skriftligen på svenska och ska anses ha kommit mottagande Part tillhanda samma dag.

Om till Föreningen:

Att: Styrelsen
E-post: lagret3brf@gmail.com

Om till Medlemmen:

Att: _____
E-post: _____

9 IKRAFTTRÄDANDE OCH FULLSTÄNDIG REGLERING

Avtalet träder i kraft när Parterna undertecknat Avtalet. Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga och muntliga åtaganden och utfästelser som har föregått Avtalet ersätts av innehållet i Avtalet med dess bilagor.

10 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Avtalet ska vara skriftliga och undertecknade av samtliga Parter för att vara giltiga. Parts eftergift av rättighet eller påföljd enligt Avtalet måste vara skriftlig och vederbörligen undertecknad av denna Part för att vara gällande.

11 TVISTELÖSNING

Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras vid hyres- och arrendenämnden i Stockholm.

Datum: _____

Datum: _____

Plats: _____

Plats: _____

BRF LÄGRET 3

MEDLEMMEN

Namnförtyd.:

Namnförtyd.:

Namnförtyd.:

Namnförtyd.: