

TILLÄGGSUPPLÅTELSE - KÄLLARE

Mellan Bostadsrättsföreningen Malmö Nya Egnahemsförening, 746000-7417, nedan
Upplåtaren, och samtliga av föreningens medlemmar som innehar bostadsrätten till lägenhet;

08604.00 ____ . **00** _____, nedan kallade Bostadsrättshavarna, har denna dag träffats detta
avtal om tilläggsupplåtelse, ("Avtalet"), med följande innehåll.

1. Bakgrund

1.1. Upplåtaren äger fastigheten [], ("Fastigheten"). Upplåtaren har inom Fastigheten upplåtit
lägenheter med bostadsrätt. Fastighetens bottenplan inrymmer en oinredd källaryta,
("Källarytan").

1.2. Bostadsrättshavarna har hos Upplåtaren anmält sitt intresse att ombesörja en
ombyggnation av Källarytan. Bostadsrättshavarna har för avsikt att inreda utrymmet och
använda Källarytan för eget bruk.

1.3. Upplåtaren har förklarat sig positiv till Bostadsrättshavarnas förslag. Upplåtaren och
Bostadsrättshavarna, i det följande ("Parterna"), har därför beslutat att ingå Avtalet.

2. Avtalets omfattning

2.1. Upplåtaren upplåter med bostadsrätt till Bostadsrättshavarna Källarytan om totalt cirka;
_____ kvadratmeter enligt ritning som utgör bilaga 1. Källarytan skall nyttjas tillsammans
med och utgöra en del av bostadsrätten till ovan nämnda lägenhet genom att öppning tas i
bjälklaget mellan våningsplanen. En sådan förändring kräver föreningsstämmans godkännande
och föreningsstämman [2006-04-06] har godkänt sådana förändringar.

2.2. Tillträdesdag är;

_____ under förutsättning att betalning erlagts enligt 4.1.

2.3. Källarytan upplåtes i befintligt skick för ändamål specificerad i den rapport som beskrivs enligt 9.2 och som utgör bilaga 2. Upplåtelsen sker utan begränsning i tiden.

Bostadsrättshavarna har tagit del av Upplåtarens stadgar.

2.4. Källarytan skall efter färdigställandet, av Bostadsrättshavarna mätas enligt Svensk Standard och typbestämmas i enlighet med rådande debiteringsregler av Upplåtaren, se Bilaga 3. Uppmättningsprotokoll ska allra senast 12 månader efter tillträdesdag vara Upplåtaren tillhanda.

Upplåtaren garanterar inte riktigheten av i denna handling upptagen uppgift om Källarytans storlek. För det fall den faktiska Källarytan avviker från uppgiften ovan berättigar detta inte Bostadsrättshavarna till någon ändring av villkoren i Avtalet. För det fall Källarytan efter färdigställandet skiljer sig från den bedömda skall insats och årsavgift korrigeras efter det verkliga förhållandet. Sådan korrigerings skall göras senast 12 månader efter tillträdesdag.

3. Avgift m m

3.1. Källarytan upplåtes för ett belopp, baserat på den upplåtna källarens totala yta, om totalt; _____ kronor. Detta att erläggas av Bostadsrättshavarna enligt 4.

3.2. Härvid skall upplåtelseavgiften för denna tilläggsupplåtelse bestämmas till; _____ kronor (samma summa som under punkt 3.1).

3.3. Årsavgiften bestäms av lägenhetens andelstal som i sin tur är baserat på hela lägenhetens yta, inklusive Källarytan. Källarytans ytandelstal beräknas utifrån en viktning av hela lägenhetens olika våningsplans ytor där hänsyn tas till huruvida våningsplanet har uppvärmning via fjärrvärme och huruvida våningsplanet har separat brandutgång. Den nya årsavgiften för hela lägenheten, efter tilläggsupplåtelsen av Källarytan, beräknas till;

_____ kronor.

4. Betalningstidpunkt

4.1. Avtalets giltighet är beroende av att betalning erläggs till rätt konto i rätt tid. För det fall betalning uteblir faller Avtalet. Betalning enligt 4.1 skall erläggas enligt följande genom betalning av fakturerat belopp inom 30 dagar från mottagande av faktura.

4.2. Årsavgift utgår från och med 90 dagar efter tillträdesdag.

5. Färdigställande

5.1. Byggstart får dock ske först när bygglov och i övrigt erforderliga myndighetstillstånd erhållits samt uppvisats för Upplåtaren.

5.2. Utbyggnaden får ej ske på ett sådant sätt att nödutgångar och brandvägar blockeras.

5.3. Samtliga arbeten skall vara avslutade samt slutbesiktigade senast tolv (12) månader efter undertecknandet av Avtalet. Slutbesiktning skall ske i enlighet med relevant standardavtal som anges i punkten 7.2.

5.4. För det fall

- a) ansökan om bygglov inte getts in inom tre (3) månader från dagen för undertecknandet av Avtalet,
- b) bygglov inte har beviljats senast sex (6) månader från dagen för undertecknandet av Avtalet eller
- c) Bostadsrättshavarnas ansökan om bygglov inte beviljas

har Upplåtaren rätt att säga upp Avtalet med omedelbar verkan. Vid sådan uppsägning har ingen av Parterna rätt till någon ersättning från den andra parten.

5.5. Ombyggnadsarbetena ska underkastas samtliga de besiktningar som föreskrivs i entreprenadavtalet mellan Bostadsrättshavarna och entreprenören. Bostadsrättshavarna är skyldiga att säkerställa att samtliga installationer och andra ombyggnadsarbeten, i förekommande fall, underkastas sådana besiktningar och kontroller av myndighet vilka följer av gällande författning.

5.6. Bostadsrättshavarna ska säkerställa att Upplåtaren och Upplåtarens ombud kallas till besiktningar och kontroller enligt punkten 5.5. Upplåtaren ska dock inte anses vara part i besiktning eller kontroll.

5.7. Bostadsrättshavarna är skyldiga att svara för samtliga kostnader som är förenade med besiktningar och kontroller enligt punkten 5.5.

5.8. Vidare ska samtliga hjälpmedel såsom byggnadsställningar och dylikt vara bortforslade, allt eventuellt byggnadsmaterial undanplockat samt gård och gemensamma utrymmen ordentligt rengjorda senast tre (3) månader efter godkänd slutbesiktning. Arbetsplatsen skall vid denna tidpunkt således vara fullständigt avetablerad, återställd samt städad. För det fall Bostadsrättshavarna underlåter att uppfylla sina förpliktelser enligt denna klausul får Upplåtaren återställa Fastigheten på Bostadsrättshavarnas bekostnad.

6. Friskrivning m m

6.1. Källarytan upplåts i befintligt skick. Upplåtaren garanterar endast att Källarytan inte besväras av annan nyttjanderätt eller inskränkning i rådigheten över Källarytan och att Upplåtaren inte gjort andra åtaganden än de som angivits i Avtalet.

6.2. Bostadsrättshavarna, som beretts tillfälle att noggrant låta besiktiga Källarytan, har även i övrigt undersökt samtliga förutsättningar för Avtalets fullgörande och svarar för alla eventuella bristande förutsättningar för Avtalets genomförande som inte omfattas av Upplåtarens garanti enligt punkten 6.1. ovan. Upplåtaren ansvarar således inte för skador på Källarutrymmets väggar, golv, inredning och bohag som orsakas till följd av bristande förutsättningar för att nyttja Källarytan enligt den rapport som beskrivs i punkt 9.2 och utgör bilaga 2. Då Källarytan skall anses vara avsedd för förvaring är Bostadsrättshavarna skyldiga att följa Upplåtarens allmänna riktlinjer för förvaring i källarförråd, se Bilaga 4. Upplåtaren ansvarar därmed inte för skador på Källarutrymmets väggar, golv, inredning och bohag ifall Bostadsrättshavarna inte följt dessa riktlinjer.

6.3. Med undantag för krav som kan göras gällande enligt punkten 6.1. friskrivs Upplåtaren från allt ansvar, med för Bostadsrättshavarna bindande verkan, för fel eller brister, så väl synliga som dolda, i den upplåtna Källarytans väggar, golv, inredning och bohag. Upplåtaren friskrivs även för skador på Källarutrymmets väggar, golv, inredning och bohag för det fall Bostadsrättshavarna inte följt Upplåtarens allmänna riktlinjer för förvaring i källarförråd. Ansvarsfriskrivningen enligt denna punkt har inarbetats i och är en del av den överenskomna upplåtelseavgiften för Källarytan. Bostadsrättshavarna bekräftar genom undertecknande av

Avtalet att några krav inte kommer att framställas mot Upplåtaren rörande sådana fel och/eller brister.

7. Projektering och ansvar

7.1. Bostadsrättshavarna svarar uteslutande för samtliga kostnader som uppstår i samband med byggnationen enligt Avtalet.

7.2. Upplåtaren ska ingå avtal med entreprenör avseende utförande- eller totalentreprenad för de ombyggnadsarbeten som krävs för att inreda Källarytan. Upplåtaren ska lämna sitt godkännande till entreprenadavtalet innan det ingås av Bostadsrättshavarna och den upphandlade entreprenören. För entreprenadavtalet ska relevant standardavtal såsom ABT 06, AB 04 och ABK 09 gälla. I och med detta skall även avtalas om ett 2-årigt garantiansvar för utförda arbeten samt inbyggt material. Detta garantiåtagande skall ställas till Upplåtaren.

7.3. För samtliga arbeten skall gällande föreskrifter BBR och BKR utgöra minimifunktionskrav för material och utförande. Alla åtgärder i samband med byggnationen skall utföras fackmannamässigt och får ej inverka menligt på fastigheten i övrigt.

7.4. Bostadsrättshavarna förbinder sig att säkerställa att samtliga montage- och installationsarbeten utförs av sådana fackmän som utgör ett krav för att Källarutrymmet och Fastigheten ska kunna erhålla vederbörligt försäkringsskydd.

7.5. Bostadsrättshavarna förbinder sig att säkerställa att el-, VVS-, arkitekt-, brandskydds-, och konstruktionsarbeten utförs av fackmän vilka innehar vederbörliga konsultansvarsförsäkringar, samt ställer sådana säkerheter (t.ex. bankgaranti) som får anses rimliga med hänsyn tagen till arbetenas omfattning.

7.6. För samtliga arbeten eller åtgärder som utförs utanför Källarytan krävs skriftligt samtycke från Upplåtaren.

7.7. Bostadsrättshavarna är skyldiga att säkerställa att arbetsmiljöansvaret, så långt det är möjligt i enlighet med vad som medges av arbetsmiljölagen (1977:1160), skriftligen delegeras till den entreprenör, eller de entreprenörer, som anlitas för ombyggnadsarbetena.

7.8. Bostadsrättshavarna svarar för och bekostar all projektering, ansökan om bygglov samt myndighetskontakter avseende byggnationen. Vidare svarar Bostadsrättshavarna för samtliga kostnader för färdigställandet av Källarytan och därav föranledda ombyggnads- och efterlägningsarbeten på fastigheten och annan egendom som är orsakade av ombyggnaden och övriga arbeten enligt Avtalet till fullt färdigt slutresultat minst likvärdigt befintligt eller bättre.

7.9. Bostadsrättshavarna svarar för att hela projektet genomförs i enlighet med gällande myndighetsföreskrifter samt att erforderliga tillstånd och anmälningar avseende projektet inhämtas samt görs. Eventuella tilläggsavgifter för försummelse i detta avseende som kan åläggas Upplåtaren i egenskap av fastighetsägare svarar Bostadsrättshavaren för Upplåtarens räkning.

7.10. Bostadsrättshavarna är skyldig att, innan ombyggnadsarbetena påbörjas, upprätta och till Upplåtaren översända en tidsplan för ombyggnadsarbetenas genomförande. Tidsplanen ska innehålla information om och planering av sådana störande arbetsmoment som avses i punkten 7.11.

7.11. Bostadsrättshavarna förbinder sig att säkerställa att ombyggnadsarbetena utförs skyndsamt och med lägsta möjliga nivå av störningar för boende och grannar. Störande arbetsmoment får utföras endast under vardagar (helgfri måndag-fredag) mellan kl. 08.00 och kl. 16.00, och ska aviseras av Bostadsrättshavarna/entreprenören på förhand. Med störande arbetsmoment avses bl.a. arbeten som medför buller, nedsmutsning av gemensamma utrymmen, påtagliga lukter och begränsad tillgång till gemensamma utrymmen. Andra arbeten får utföras under vardagar (helgfri måndag-fredag) mellan kl. 07.00 och kl. 16.00.

7.12. Bostadsrättshavarna är skyldiga att utföra ombyggnationen på sådant sätt att Upplåtaren har tillgång till de installationer och rödragningar som finns i Källarutrymmet. Bostadsrättshavarna är även skyldiga att vid behov bereda Upplåtaren tillgång till Källarutrymmet för att utföra installationer och/ eller rödragningar.

7.13. Skulle Upplåtaren anse sig ha behov av ett ombud med goda kunskaper och god erfarenhet i byggtekniska och entreprenadjuridiska frågor, skall Upplåtaren anlita en sådan vilken då skall bekostas av Bostadsrättshavaren. Ett sådant behov skall Upplåtaren meddela Bostadsrättshavaren skriftligen före tecknande av detta avtal. Ombudet ska i så fall vara Upplåtarens kontaktperson under det att ombyggnadsarbetena pågår. Upplåtaren ska förse ombudet med den befogenhet som Upplåtaren bedömer är lämplig för att ombudet ska kunna

fullfölja sitt uppdrag på ett ändamålsenligt sätt. Det åligger därvid Bostadsrättshavaren och den av Bostadsrättshavaren anlitate entreprenören att kommunicera med Upplåtaren via ombudet.

7.14. Det åligger Bostadsrättshavarna att löpande informera Upplåtaren och om projekteringen av arbetena och arbetenas genomförande. Bostadsrättshavarna är skyldiga att, efter begäran från Upplåtaren, tillhandahålla sådan information som efterfrågas. Upplåtarens ombud ska kallas till och närvara vid start- och byggmöten. Bostadsrättshavarna förbinder sig att säkerställa att Upplåtaren, genom sitt ombud, bereds obegränsat tillträde till Källarytan under den tid då ombyggnadsarbetena pågår. Upplåtaren ska även beredas obegränsad tillgång till tillstånd, ritningar och andra handlingar som rör ombyggnadsarbetena.

7.15. Skulle ombyggnaden innebära att någon teknisk utrustning, t.ex. värmesystemet, måste ändras eller byggas ut för att övriga lägenhetsinnehavare ej skall vidkännas försämringar, svarar Bostadsrättshavarna för detta. Sådana åtgärder skall därvid ske i samråd med Upplåtaren och i omedelbart samband med övriga arbeten.

7.16. Bostadsrättshavarna skall betala den fulla kostnaden för nedbyggnad, inklusive flytt av vinds- och källarförrådsinnehåll och kostnader föranledda av att förråd måste flyttas.

7.17. Bostadsrättshavarna svarar exempelvis för;

- eventuell ombyggnad på andra delar av fastigheten för att uppfylla myndigheters krav på likhet i exteriören samt för att uppnå erforderlig styrka i byggnadens konstruktion om så erfordras med anledning av omdisposition av källaren;
- Kostnader för omdisponering av övriga medlemmars källarförråd;
- Nya el- och VVS-installationer på ytorna och därav föranledda åtgärder i andra delar av fastigheten.
- Samtliga krav avseende boendemiljön som kan ställas av myndighet, exempelvis ventilation och brand;
- Fast inredning som finns i annan medlems befintliga förråd skall flyttas med, eller ersättas, med likvärdig eller bättre i medlems nya förråd.

8. Ersättningsansvar m.m.

8.1. Bostadsrättshavarna är ansvariga att ersätta Upplåtaren fullt ut för sådan skada, oavsett typ, som uppstår för Upplåtaren till följd av ombyggnadsarbetena. Bostadsrättshavarnas ersättningsansvar omfattar även skada som orsakas tredje man, till exempel annan medlem i Upplåtaren.

8.2. Bostadsrättshavarnas ersättningsansvar enligt punkten 8.1. gäller oberoende av vållande/vårdslöshet (strikt ansvar).

8.3. Bostadsrättshavarna åtar sig att säkerställa att den entreprenör, eller de entreprenörer, som anlitas för ombyggnadsarbetena tecknar och vidmakthåller fullgott försäkringsskydd innefattande bl.a. skador som orsakas Upplåtaren och medlemmar i Upplåtaren.

9. Kontroller

9.1. Upplåtaren äger rätt att ta del av samtliga ritningar och övriga handlingar som skall ligga till grund för ombyggnadsarbetets genomförande. Tekniska utföranden rörande utvändiga arbeten skall redovisas i god tid före arbetets påbörjande.

9.2. Bostadsrättshavarna skall innan byggstart, på egen bekostnad, anlita en av Upplåtaren utsedd byggnadskonsult som skall upprätta en rapport över vad det upplåtna utrymmet kan användas till och hur det kan förädlas utan att Upplåtarens fastighet i övrigt påverkas negativt. Rapporten skall överlämnas till Upplåtaren senast två veckor innan byggstart. Källarytan får inte användas för annat ändamål än det som byggnadskonsulten rekommenderar.

Bostadsrättshavarna är skyldiga att följa de tekniska lösningar som byggnadskonsulten föreslår.

9.3. Om Bostadsrättshavarna vill ändra nyttjandet eller val av material och teknisk lösning i Källarytan skall Upplåtaren först godkänna en sådan ändring. Innan sådant godkännande ges skall ny rapport enligt 9.2 upprättas.

9.4. Bostadsrättshavarna är skyldiga att anlita en av Upplåtaren utsedd kvalitetsansvarig person för ombyggnationen. Kvalitetsansvarig person skall granska att ombyggnationen har följt de rekommendationer som tagit upp i rapporten enligt 9.2 ovan.

10. Äganderättens övergång

10.1. 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 Upplåtaren vartefter de tillförs fastigheten.

10.2. När entreprenaden är slutbesiktigad och därmed helt färdigställd, fördelas underhållsansvaret för Källarytan samt byggnaden i övrigt i enlighet med vad som anges i 7 kap. 12 § bostadsrättslagen (1991:614) och Upplåtarens stadgar och vad som föreskrivs i punkten 6 till Avtalet.

10.3. Vad som föreskrivs i 7 kap. 1 § och 2 § bostadsrättslagen (1991:614) ska inte gälla mellan Parterna. Upplåtaren är således inte ansvarig för det skick i vilket Källarytan befinner sig vid tidpunkten för upplåtelsen och Bostadsrättshavarnas tillträde till Källarytan.

10.4. Skulle Bostadsrättshavarna inte slutföra byggnationen, eller i övrigt försumma sina förpliktelser enligt Avtalet äger Upplåtaren rätt, men ingen skyldighet, att slutföra produktionen på Bostadsrättshavarnas bekostnad.

10.5. Parterna är överens om att byggstarten samt slutförandet av projektet är av synnerlig vikt för Upplåtaren .

10.6. Part må ej utan motpartens medgivande överlåta, pantsätta, eller på annat sätt disponera över rättighet eller skyldighet enligt Avtalet på annan.

12. Ändringar och tillägg

12.1. Ändring i och tillägg till Avtalet ska, för att vara giltiga, upprättas skriftligen och undertecknas av Parterna.

11. Rättsordning

13.1. Avtalet är underkastat svensk rätt.

13.2. Vid tillämpningen av svensk rätt ska bortses från internationellt privat- och processrättsliga regler och principer.

14. Tvist

14.1. Tvist mellan Parterna med anledning av Avtalet ska, för det fall annat inte är särskilt föreskrivet i tvingande författning, avgöras av svensk allmän domstol.

14.2. Första instans ska vara Malmö tingsrätt.

Avtalet har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Malmö _____

Brf Malmö Nya Egnahemsförening

Styrelseledamot 1 Namnteckning

Styrelseledamot 1 Namnförtydligande

Styrelseledamot 2 Namnteckning

Styrelseledamot 2 Namnförtydligande

Bostadsrättshavarna

Bostadsrättshavare 1 Namnteckning

Bostadsrättshavare 1 Namnförtydligande

Bostadsrättshavare 2 Namnteckning

Bostadsrättshavare 2 Namnförtydligande

Bilagor:

Bilaga 1: Bygglovsritning. Ritning över källarytan och önskad ombyggnation.

Bilaga 2: Ändamålsspecifikation. Rapport från byggnadskonsult om rekommenderade användningsområden och förslag på tekniska lösningar rörande den specificerade källarytan.

Bilaga 3: Debiteringsregler med tillhörande beräkningsmodell för avgifter MNE

Bilaga 4: Allmänna riktlinjer för förvaring i källarförråd