

# KONTRAKT

Teknisk administrativ förvaltning inklusive tekniska arbetsuppgifter/fastighetsskötsel

# Kontrakt

## Parter

Beställare: Nedre Hörnet

nedan kallad beställaren (B)

Organisationsnummer: 716422-2148

Entreprenör: SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

nedan kallad SBC

Organisationsnummer: 556576-7299

Mellan beställaren och entreprenören är följande kontrakt upprättat.

## Omfattning

Entreprenören åtager sig teknisk administrativ förvaltning samt tekniska arbetsuppgifter/fastighetsskötsel av följande förvaltningsobjekt: Brf Nedre Hörnet

i överensstämmelse med följande handlingar:

01 Kontrakt

01.1 Kontrakt daterat: 2014-12-09

01.2 Särskilda föreskrifter SF daterad: 2014-12-09

01.3 Beskrivning av arbetsuppgifter enligt gränsdragningslista A-koder daterad: 2014-12-09 (bifogas)

01.4 Beskrivning av arbetsuppgifter enligt bilga 1 (bifogas)

02 ABFF 04 – Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och verksamhetsanknutna tjänster (bifogas ej)

03 Definitioner

03.1 Aff-definitioner 10 (bifogas ej)

## **Organisation**

Beställarens ombud är: Ann-Christine Sigvardsson

Entreprenörens ombud är: Ingela Backman

## **Tider**

### ***Kontraktstid, uppsägningstid, förlängning***

Detta kontrakt träder i kraft fr o m 2015-01-01 och är giltig t o m 2016-12-31.

## **Fullmakter**

Genom undertecknande av detta kontrakt lämnar B fullmakt till entreprenörens ombud i omfattning och belopp enligt Särskilda föreskrifter (SF).

Entreprenörens ombud äger rätt att utse annan i sitt ställe.

## **Ansvar**

SBC skall ha gällande ansvarsförsäkring till ett belopp om 10 000 000 kr.

Krav i anledning av Förvaltningsavtalet skall framställas skriftligen till SBC snarast möjliga, dock senast ett år efter att den skada som B har lidit har upptäckts. SBCs skadeståndsskyldighet är begränsad till 20 % av årsarvodet.

## **Ekonomi**

### ***Ersättning***

Ersättning för kontraktarbetena utgår dels som ett fast årsarvode och dels mot extra ersättning.

Kontraktssumma fast arvode är/åttioentusensexhundrafemtio/  
81 650 kronor/år exklusive mervärdesskatt.

### ***Ersättning för ändringar, tilläggsarbeten och materialinköp***

Reglering av kontraktssumman för ändring, tilläggsarbete och materialinköp sker sålunda:

- I första hand enligt ett överenskommet fast pris.
- I andra hand enligt en vid varje tillfälle av SBC utfärdad aktuell à-prislista
- I tredje hand enligt löpande räkning som regleras enligt ABFF 04 pkt 36 varvid procentsatsen enligt punkt 1, 4, 5, 6 och 7 skall entreprenörsarvodet vara 12%

### ***Indexering***

Det fasta arvodet är anpassat till bastalet (indextalet) för angiven basmånad.

Det fasta arvodet skall regleras kvartalsvis med hänsyn till förändringarna i Statistiska Centralbyråns entreprenadindex

E84, tjänstemannalöner litt 4011

Basmånad och basår: November 2014

Ändras index i förhållande till bastalet för första månaden inom någon av påföljande kalenderkvartal, skall kontraktssumman regleras i motsvarande grad. Reglering av kontraktssumma sker från det kalenderkvartal som följer efter det kalenderkvartal där indexförändringen skett.

### ***Fakturering och betalning***

Betalning sker mot faktura 30 dagar efter fakturadatum där annat ej anges.

### ***Betalning av fast ersättning***

Ersättning till SBC i form av fast arvode betalas kvartalsvis i förskott motsvarande 1/4 av årsarvodet, utan attest mot faktura genom belastning av föreningens klientmedelskonto hos SBC. Saknas avtal om ekonomisk förvaltning och därmed klientmedelskonto hos SBC betalas 1/4 av årskostnaden kvartalsvis i förskott mot faktura.

### ***Betalning av ersättning för kontraksarbeten som inte ingår i det fasta arvodet***

Fakturering av ersättningar för kontraksarbeten som inte ingår i det fasta arvodet utföres löpande.

### ***Betalning av ändringar, tilläggsarbeten och materialinköp***

Fakturering av ändringar, tilläggsarbeten och materialinköp utföres löpande.

### ***Dröjsmålskostnader***

Dröjsmålsränta utgår enligt gällande räntelagen (1975:635).

### ***Avbeställning och hävning***

Part äger rätt att med omedelbar verkan häva avtalet beträffande återstående del om den andra parten i väsentlig mån åsidosätter bestämmelser däri och

rättelse inte sker inom 30 dagar efter det att skriftligt påpekande avsänts. Krav om rättelse och hävning skall ske skriftligt senast två (2) månader efter det att fel upptäckts eller bort upptäckts.

Kostnader som kan uppkomma för part i samband med sådan hävning skall ersättas av motparten.

Part äger rätt att häva avtalet om part försätts i konkurs eller eljest kan bedömas vara på sådant obestånd att part inte kan förväntas fullgöra sina kontraktsevenliga åligganden. Därvid utgår en ersättning till part motsvarande 15 % av det årliga arvudet från och med den dag avtalet upphört till och med kontraktstidens utgång.

SBC äger även rätt att säga upp avtalet enligt ABFF 04, punkt 47, om beställarens rådighet över fastigheten förändras.

### **Tvist**

Tvister med anledning av kontraktet eller därur uppkomna rättsförhållanden skall avgöras inför svensk allmän domstol.

### **Övrigt**

Kontraktet får inte av någondera parten överlåtas på annan.

Detta kontrakt har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Uppsala 2014-12-10

Ort, datum

Ann-Christine Sjundén  
BRF Nedre Hörnet  
Beställare

Ann-Christine Sjundén

Namnförtydligande

Maria Wold-Troell

Beställare

Maria Wold-Troell

Namnförtydligande

Uppsala 2014-12-09

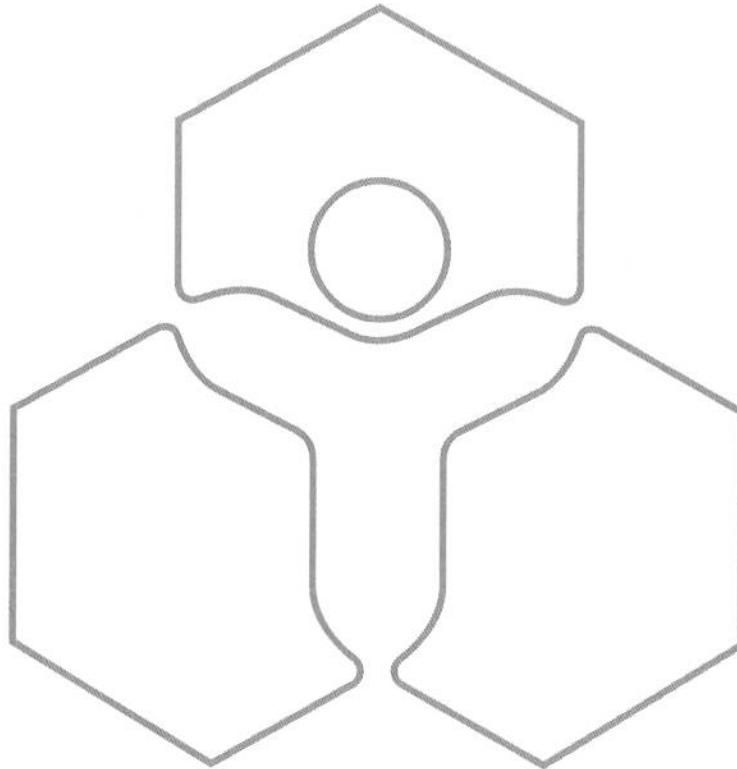
Ort, datum

Ingela Backman

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Ingela Backman

Namnförtydligande



# SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER SF

Teknisk administrativ förvaltning samt  
tekniska arbetsuppgifter/fastighetsskötsel

Bilaga till KONTRAKT Teknisk administrativ förvaltning samt tekniska  
arbetsuppgifter/fastighetsskötsel

**Brf Nedre Hörnet**

# Särskilda föreskrifter SF

## Teknisk administrativ förvaltning samt tekniska arbetsuppgifter/fastighetsskötsel

Denna handling är upprättad i enlighet med SF 06 ingående i ABFF 04;  
Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och  
verksamhetsanknutna tjänster.

### Förkortningar

B	Beställaren
SBC	Entreprenören
UE	Underentreprenör
SE	Sidoentreprenör
HG	Hysesgäst

### SF 0.1 Beställare

Brf Nedre Hörnet  
c/o Ann-Christine Sigvardsson  
Adress Övre Slottsgatan 32 B lgh 1002  
Postadress 753 12 UPPSALA  
Org nr 716422-2148

### SF 0.2 Entreprenör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB  
Box 1353  
111 83 Stockholm  
  
Org nr 556576-7299

### SF1 OMFATTNING

Fastigheten: FJÄRDINGEN 3:7  
Fastighetens adresser: Övre Slottsgatan 30 a-b och 32 a-b  
Byggnadsår: 1981  
Data för uppdraget

Antal bostadslägenheter totalt <b>19</b>	Ant. uthyrningsbara lokaler <b>1</b>	Antal gemensamma utrymmen	Antal driftutrymmen
S:a m2 lgh bostadsyta	S:a m2 uthyrningsbar lokalarea	Antal våningar exkl. vind/källare	Antal huskroppar
Antal trapphus	Antal hissar	Vind: Ja/Nej	Källare: Ja/Nej
Komfortkyla ja/Nej	Sophanteringssystem	Värmesystem	Ventilationssystem

Tomtareal m2	Antal P-platser på tomt	Antal P-platser i garage
--------------	-------------------------	--------------------------

- SF1.1 Förteckning över kontraktshandlingar gällande i angiven ordning**  
Se kontrakt daterat: 2014-12-09
- SF1.2 Material och varor**  
Kontorsmaterial för de tekniskt administrativa arbetsuppgifterna anskaffas och bekostas av SBC. Sköts uppgifterna på ett av B tillhandahålllet kontor anskaffas de av SBC men bekostas av B.  
  
Förbrukningsmaterial avseende tekniska arbetsuppgifter för utförande av fastighetsskötsel och felavhjälpande underhåll anskaffas av SBC på B:s bekostnad. I detta sammanhang uppkomna kostnader för material regleras enligt punkten 6.12 i denna handling.
- SF1.3 Tillkommande och avgående arbetsuppgifter under kontraktstiden**  
Ersättning för ändringar, tilläggsarbeten och materialinköp.  
Se kontrakt daterat 2014-12-09
- SF1.4 Uppgifter om sidoentreprenörer och leverantörer**  
B skall innan avtalet träder i kraft lämna uppgifter till SBC om alla de leverantörer och entreprenörer som B har separata avtal med.
- SF1.6 Anmälningar och avtal**  
B bekostar i författning föreskriven eller av myndighet begärd anmälan, besiktning och kontroll av förvaltningsobjektet.  
  
SBC skall följa de avtal som finns eller som under kontraktstiden träffas mellan beställare och myndighet, kommun, hyresgästorganisation eller ägare till grannfastighet. SBC skall informeras innan avtal träffas om det berör SBCs åtagande.  
  
Medför SBCs skyldighet att iakttä sådana avtal utöver vad SBC rimligen bort förutsätta, skall skälig ersättning för merarbetet utgå.
- SF2 UTFÖRANDE**
- SF2.3 Statuskontroll**  
B och SBC skall gemensamt genomföra en statuskontroll av föreningens fastighet/fastigheter innan uppdraget påbörjas.
- SF2.4 Tillhandahållanden**
- SF2.41 Handlingar och uppgifter från beställaren**  
B skall innan entreprenaden påbörjas lämna samtliga gällande uppgifter, handlingar, ritningar, beskrivningar samt protokoll som erfordras för att kunna fullfölja uppdraget.  
  
B överlämnar därefter fortlöpande de handlingar och uppgifter som B i egenskap av fastighetsägare erhåller från myndighet eller annan och som SBC erfordrar för att fullfölja sina åtaganden enligt kontraktet.
- SF2.42 Handlingar och uppgifter från entreprenören**  
Om avtalet sägs upp skall SBC inom en månad efter begäran från B återlämna de handlingar som B tillhandahållit SBC för entreprenadens





### SF3.12 **Kontaktpersoner**

B:s kontaktperson för arbetet vid entreprenadens början är:

	Postadress
	Telefonnummer
Mobilnummer	Annan information

SBCs kontaktperson för arbetet vid entreprenadens början är:

E:s kontaktperson Mikael Persson	Postadress
e-postadress mikael.persson@sbc.se	Telefonnummer 018-656480
Mobilnummer	

### SF3.2 **Fullmakter**

Genom undertecknande av detta kontrakt lämnar B fullmakt till SBCs ombud i omfattning och belopp enligt nedan. SBCs ombud äger rätt att utse annan i sitt ställe.

#### SF3.21 **Felavhjälpande underhåll**

Genom undertecknade av detta dokument lämnar beställaren en fullmakt till SBCs ombud i vilken denne äger rätt att utse annan i sitt ställe i syfte att inom ramen för detta kontrakt kunna genomföra entreprenaden. Fullmakten omfattar för varje åtgärd ett belopp om max 10 000 kr exklusive moms.

#### SF3.22 **Akuta åtgärder**

Vid behov av skyndsamma åtgärder vid t ex haverier som kan leda till personskada och/eller egendomsskada har SBC eller av SBC anlitad underentreprenör behörighet att vidtaga erforderliga åtgärder för att begränsa skadans omfattning och minimera avbrottstiden. Insatser för personsäkerhet skall prioriteras framför avhjälpande av teknisk driftstörning. SBC redovisar snarast vidtagna åtgärder för B.

### SF3.3 **Personal**

Vid anmaning skall SBCs personal eller SBCs underentreprenör uppvisa giltigt ID-handling, samt när så erfordras, utbildningsbevis för s.k. heta arbeten.

#### SF3.71 **Kontraktsmöte**

Tidigast tre och senast sex månader efter entreprenadens början skall efter SBCs begäran som särskild punkt på styrelsemöte behandlas fråga om huruvida upprättat avtal mellan B och SBC är av optimal omfattning. SBC kan istället inom samma period kalla B till separat möte för att behandla denna fråga.

### SF4 **TIDER**

#### SF4.2 **Kontraktstid, uppsägningstid, förlängning**

#### SF4.2 **Kontraktstid, uppsägningstid, förlängning**

Detta kontrakt träder i kraft 2015-01-01

I övrigt se kontrakt daterat 2014-12-09

#### **SF4.31 Utförandetider**

SBC ska utföra arbetet under normal arbetstid om inte annat överenskommes. Som normal arbetstid avses för

förvaltare 08:00-16:30

fastighetsskötare 07:00-16:00

Som arbetsfria dagar räknas Trettonhelg, Långfredagen, Annandag Påsk, 1:a maj, Kristi himmelfärdsdag, Sveriges nationaldag, Midsommarafton, Julafton, Juldagen, Annandag jul, Nyårsafton och Nyårsdagen.

Till detta kan komma andra dagar, eller del av dag, som inte betraktas som ordinarie arbetstid. Detta informerar SBC löpande om.

#### **SF5 ANSVAR**

##### **SF5.2 Ansvar tredje man Personuppgiftslagen (PUL)**

*Behandling av personuppgifter*

Genom att beställaren (B), vilken är kund hos SBC, lämnar föreningens medlemmars personuppgifter till SBC har samtliga bolag och föreningar inom SBC-koncernen rätt att behandla dessa personuppgifter för att kunna ge beställaren (B) bästa möjliga service.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Box 1353, 111 83 Stockholm, org.nr: 556576-7299, telefonnummer: 08-775 72 00, e-post: sbc@sbc.se, ansvar då för att personuppgifterna behandlas på ett korrekt och relevant sätt.

Personuppgifterna registreras endast för internt bruk och kommer ej att delges tredje part.

*Uppgifter som behandlas*

Uppgifterna som behandlas hos SBC är uppgifter om namn, personnummer, folkbokförings- och fakturaadress, telefonnummer, e-postadress samt befattning i beställarens (B:s) styrelse. Personuppgifterna som föreningen lämnar kan komma att kompletteras med inhämtande av offentliga uppgifter ur offentligt tillgängliga register.

*Ändamål*

SBC behandlar personuppgifter endast för särskilda och uttryckligt angivna ändamål. Uppgifterna behandlas för att SBC skall kunna fullfölja ingångna avtal, för administration och fakturering, för analyser i verksamheten samt i marknadsföringssyfte. Den vars personuppgifter behandlas hos SBC har alltid rätt att begära att personuppgifterna inte behandlas för direkt marknadsföring. En sådan begäran skall vara skriftlig och skickas till: Personuppgiftsansvarig, SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Box 1353, 111 83 Stockholm.

##### **SF5.3 Försäkringar**

Om part ansvarar för skada som täcks av den andra partens försäkring, ersätts självriskan av den part som orsakat skadan.

##### **SF5.31 Fastighetsförsäkring**

B överlämnar på begäran av SBC kopia av sina fastighetsförsäkringar samt sin styrelseansvarsförsäkring.

## **SF5.4 Arbetsmiljö**

### **SF5.41 Ansvar arbetsmiljö**

B är som fastighetsägare ansvarig för att fastigheten uppfyller kraven på god arbetsmiljö enligt arbetsmiljölagen. B bekostar åtgärder för att uppfylla kraven i arbetsmiljölagen.

## **SF5.5 Brandskydd**

### **SF5.511 Beställarens brandskyddsansvarig**

Bostadsrättsföreningens styrelseordförande är B:s brandskyddsansvarig. Vid byte av styrelseordförande tar tillträdande ordförande över avgående ordförandes ansvar.

### **SF5.52 Heta arbeten**

Vid heta arbeten skall Svenska Brandförsvarsföreningens säkerhetsregler följas.

### **SF5.521 Särskilda föreskrifter vid brandfarliga arbeten**

SBC ansvarar ej för vare sig genomförande eller eventuell skada då det gäller arbeten som är beställt av annan än SBC.

## **SF5.6 Ansvar för handlingar, data register, arkiv, nycklar mm**

Nycklar/passerkort, som SBC erhåller för entreprenadens genomförande, kvitteras och återlämnas vid entreprenadens avslutande. Nycklar ska förvaras betryggande.

## **SF5.9 Övriga uppgifter om ansvar**

SBC är inte skyldig att fullgöra kontraktsarbetena om fullgörandet hindras på grund av arbetskonflikt, av myndighet utfärdade bestämmelser, lagbud, krig, mobilisering, terrorism, uppror, upplopp eller annat förhållande av liknande slag som SBC inte råder över och heller inte kunnat förutse och B har inte rätt till skadestånd av SBC, av SBC anlita entreprenör eller annan för vilken SBC direkt eller indirekt kan anses svara.

SBC ansvarar ej heller för fel eller uppkommen skada vid förvaltningen på grund av att föreningen lämnat oriktiga eller ofullständiga uppgifter eller handlingar till SBC.

B förbinder sig att inte vidtaga åtgärd som enligt detta avtal ankommer på SBC utan att samråd sker samt förbinder sig att omedelbart meddela SBC om beslut som kan påverka förvaltningsuppdraget.

## **SF6 EKONOMI**

### **SF6.1 Ersättning**

Se kontrakt daterat 2014-12-09

### **SF6.12 *Ersättning för ändringar, tilläggsarbeten och materialinköp***

Se kontrakt daterat 2014-12-09

### **SF6.13 *Ersättning för kostnadsändring (indexreglering)***

Det fasta arvudet skall regleras kvartalsvis med hänsyn till förändringarna i Statistiska Centralbyråns entreprenadindex E84, tjänstemannalöner litt 4011. Ändras index i förhållande till bastalet för första månaden inom någon av påföljande kalenderkvartal, skall kontraktssumman regleras i motsvarande grad. Reglering av kontraktssumman sker från det kalenderkvartal som följer efter det kalenderkvartal där indexförändringen skett.

För det fall SBC finner att tillämpat index inte längre reflekterar en rimlig och korrekt prisutveckling för tjänsterna under detta Förvaltningsavtal, har SBC rätt att byta index. Sådan ändring skall ha effekt från den dag och utgå från den basmånad som beslutas av SBC; sådan tid och sådan basmånad får dock inte infalla innan B skriftligen informerats om ändringen.

### **SF6.18 *Andra ersättningar***

Resekostnadsersättning för kontraktarbeten som inte ingår i det fasta arvudet utgår enligt av SBC vid varje tillfälle utfärdad gällande å prislista.

Föreningen förbinder sig att betala de kostnader som SBC kan komma att åsamkas genom lag eller myndighetsbeslut såsom tillkommande eller ändrade skatter eller pålagor. Avser skatter eller pålagor som tillkommer efter avtalets undertecknande.

### **SF6.2 Fakturering och betalning**

Se kontrakt daterat 2014-12-09

### **SF6.21 *Betalning av fast arvode***

Se kontrakt daterat 2014-12-09

### **SF6.23 *Fakturering och betalning av ändringar, tilläggsarbeten och materialinköp***

Se kontrakt daterat 2014-12-09

### **SF6.25 *Dröjsmålskostnader***

Se kontrakt daterat 2014-12-09

## **SF7 AVSLUTANDE STATUSKONTROLL**

### **SF7.1 Avslutande statuskontroll**

B kallar inom 1 månad efter det att avtalet upphört SBC till avslutande statuskontroll av entreprenaden.

## **SF10 ÖVRIGT**

B:s rättigheter och skyldigheter enligt Förvaltningsavtalet får ej, helt eller delvis, överlåtas eller pantsättas utan SBCs skriftliga godkännande.

SBCs rättigheter och skyldigheter enligt Förvaltningsavtalet får ej, helt eller delvis, överlåtas eller pantsättas utan att B skriftligen informeras. Det krävs dock inte att B samtycker till överlåtelsen eller pantsättningen.

## ARBETSBESKRIVNING

### TEKNISKT ADMINISTRATIVA ARBETSUPPGIFTER (FÖRVALTARE)

**AVTALSTYP** Flexavtal med timbank

2014-12-09

Förkortningar:

B = Beställaren

Beställaren erhåller tjänster av SBC avseende tekniskt administrativa arbetsuppgifter som rör fastighetens löpande drift och underhåll enligt nedanstående arbetsbeskrivning. Nedan framgår vilka åtgärder som ingår i det fasta arvudet, övriga åtgärder utföres som extrabeställningar och debiteras separat.

#### **A4 LÅN OCH SAMHÄLLSSTÖD**

##### **A4.3 Samhällssubventioner**

A4.31 Bevakning av samhällssubventioner

SBC skall bevaka och informera i kundportalen "Vår Brf" om utbudet av samhällssubventioner.

##### **A5.2 Kontakter med hyresgäster/bostadsrättshavare**

###### **A5.21 Felanmälan**

A5.211.2 Felanmälan under normal arbetstid

SBC tillhandahåller bemannad felanmälan genom SBCs kundtjänst, vardagar mellan 07.00-21.00, dock ej dag före röd dag då kortare öppettid gäller. Övrig tid hänvisas till jourverksamhet (se A5.212).

A5.212 Felanmälan utanför normal arbetstid

SBC tillhandahåller aktuella uppgifter om vart hyresgästerna/bostadsrättsinnehavarna skall vända sig i akuta fall då ordinarie felanmälan är stängd.

###### **A5.22 Information**

#### **A6 ARKIV, NYCKLAR OCH FÖRVALTNINGSHANDLINGAR**

##### **A6.1 Arkiv**

A6.12 Säkerhetskopiering

Elektroniska data rörande entreprenaden skall säkerhetskopieras. Kopiorna skall förvaras avskilda från dataenheten. Radering av inaktuella uppgifter skall göras enligt rutin.

##### **A6.2 Nycklar**

A6.231 Nycklar/passerkort för drift och underhåll

SBC skall under normal arbetstid lämna ut nycklar mot kvittens till personal som behöver tillträde till driftutrymmen o d och bevaka att de återlämnas.

