

ALLMÄNNA ETABLERINGSVILLKOR AE 09.1

Allmänt

Dessa villkor gäller etablering och avetablering samt tillkommande och avgående arbeten (s.k. ÄTA-arbeten), för moduler enligt tillhörande hyresavtal. Då etableringsarbetena avser ett hyresförhållande övergår inte resultatet av arbetena i hyresmannens ägo. Därför är AB/ABT inte tillämpligt. AE 09 reglerar avgränsningarna i parternas åtaganden och utgör ett komplement till AH 09.

1. Giltighet, Tillstånd mm

Detta avtal gäller om inte annat skriftligen avtalats eller om anbud föreskriver annat i särskilda etableringsvillkor.

Hyresmannen svarar för alla erforderliga tillstånd för att uppföra modulerna på angiven plats.

2. Byggnadsplats och samordning

Etablering utföres på av hyresmannen anvisat och iordningställt markområde.

Hyresmannen är byggherre enligt Plan- och Bygglagen och har därmed det övergripande arbetsmiljöansvaret på byggnadsplatsen enligt arbetsmiljölagen. Byggherren skall utse lämplig byggarbetsmiljösamordnare.

Hyresmannen svarar för behövlig avgränsning, inhängning, skyltning och att kopia på förhandsanmälan och arbetsmiljöplan uppsättes på byggarbetsplatsen.

Om inte annat skriftligen överenskomms skall uthyraren arbeta efter den kvalitetsplan som framtagits särskilt för montage av moduler.

3. Etableringsgräns

Etableringsgräns utgörs av färdig iordningställd markyta, inklusive eventuell diffusionspärr, eller av beställaren tillhandahållen överbyggnad (betongsula, stålramverk eller liknande) med därtill hörande rangerytor upp till 5 meter runt byggnaden och vid en hel långsida 8-12 meter. För media är anslutningspunkt etableringsgräns.

4. Markarbeten och grund

Hyresmannen ombesörjer utsättning av byggnaden i enlighet med bygglov.

Hyresmannen svarar för att grundläggningsytan är hårdgjord samt har den omfattning och bärighet som krävs enligt grundritningar och teknisk beskrivning med däri angivna laster. Den skall också vara väldränerad och ha en utsträckning av minst en meter utanför byggnadens fasadlinjer.

Om inte annat har avtalats ingår montage av lös grund på av hyresmannen tillhandahållen hårdgjord plan mark, med avvikelser på max +/- 10 mm.

Hyresmannen svarar också för att den finns en lätt framkomlig hårdgjord väg dimensionerad för tung trafik mellan allmän väg och byggnadsplatsen för erforderliga fordon samt uppställningsplats för fordon och material.

Lyft av moduler sker normalt med kran. För att detta skall kunna ske fordras att det vid en hel långsida av byggnaden finns en åtta till tolv meter bred (efter kranstorlek), väl avjämnad och hårdgjord körväg för kran och lastbilar. För moduluppställningar på 2-3 plan behövs ytor för skylift alternativt ställning runt hela byggnaden. Hyresmannen ansvarar för beredning av sådana ytor.

Samtliga markarbeten och servisleddningsdragningar

skall vara fullt färdigställda och brukbara innan etableringsarbeten påbörjas. Eventuell snöröjning/avisning ombesörjes av hyresmannen.

Uthyraren ansvarar ej för återställning av markytor eller återplantering av växtlighet som skadas eller avlägsnats.

5. Byggström

Hyresmannen tillhandahåller från etableringens start kostnadsfritt erforderlig elkraft (3-fas, 220/380 volt) för uppvärmning, belysning och handverktyg. Uttag för fyrpolig handske skall finnas omedelbart i anslutning till grunden, eller då leverans omfattar flera byggnader, omedelbart intill varje husgrund. Dock minst var 50e meter.

6. Anslutning till servisleddningar

Det är hyresmannens ansvar att dra fram all media såsom servisleddningar för el, vatten och avlopp, larm och data/tele till den eller de anslutningspunkter som anges enligt grundritningen och uthyrarens anvisningar. Hyresmannen svarar för att anslutningar av el och VA system sker utan dröjsmål så snart modulerna har ställts på plats. Om inte annat överenskommits svarar hyresmannen för skydd mot frost och skada samt för tätning av servisleddningar fram till anslutningspunkt.

7. Personalutrymmen

När så erfordras skall hyresmannen tillhandahålla uthyraren samt dess entreprenörer erforderliga personalutrymmen i byggnadsplatsens omedelbara närhet.

8. Betalning

Betalning av etablering sker i form av en etableringsavgift i enlighet med gällande avtalshandlingar. Motsvarande avetableringsavgift debiteras vid avetablering. Betalningstidpunkter framgår av AH09 p 24.

9. Extra kostnader

Eventuella väntetider och andra merkostnader förorsakade av brister eller felaktigheter i hyresmannens förberedande arbeten enligt punkt 1-7 ovan debiteras som ÄTA-kostnad. Om projektet förskjuts i tid efter beställning, och detta beror på hyresmannen, svarar denne för eventuella merkostnader på samma sätt.

10. ÄTA

Beställning av tilläggs- och ändringsarbeten (ÄTA) ställs till uthyrarens ombud. Om inte fast pris överenskommits ersätts ÄTA mot löpande räkning med ett påslag om 15%. I offererat pris ingår en omgång bygglovsritningar. Kostnad för ytterligare handlingar hanteras som ÄTA. Bedömningen av vad som är ett ÄTA-arbete samt eventuella tidsförändringar görs i analogi med reglerna i AB 04.

11. Syn/Besiktningar

Efter avslutad etablering genomför uthyraren en inflyttningssyn tillsammans med hyresmannen för att tillse att modulerna motsvarar anbudet. Mot bakgrund av att det är fråga om uthyrning av lös egendom företas ingen slutbesiktning enligt PBL eller funktionsbesiktning enligt BBR. Motsvarande avflyttningssyn görs vid återlämnandet av modulerna för att kontrollera modulernas skick.