

# ENTREPRENADKONTRAKT (ABS 18)

Detta formulär är avsett att användas som bilaga till Entreprenadkontrakt (ABS 18) vid uppförande och tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus, inklusive fritidshus som en näringsidkare utför åt en konsument. För reparations- och ombyggnadsarbeten bör i stället gällande version av Hantverkarformuläret användas.

## Beställare (Konsument)

För- och efternamn	Personnummer	
Ulrik Ulriksson	834321-1234	
För- och efternamn	Personnummer	
Ulrika Ulriksson	836543-9876	
Gata/Box	Glansgatan 12	
Postnummer och ort	987 65 Eskilstorp	
Telefon	Mobiltelefon	E-postadress
0987-654 321	079-543 210 12	info@fam-ulriksson

## Entreprenör (Näringsidkare)

Firma	Organisationsnummer	
Gryningsbyggen AB	5432310-1234	
Kontaktperson	Mobiltelefon	
Peter Persson	079-989 989 87	
Gata/Box	Musikvägen 22	
Postnummer och ort	987 67 Eskilstorp	
Telefon	Fax	
0987-987 987	0987-987 988	
<input checked="" type="checkbox"/> Godkänd för F-skatt	E-postadress	
	peter.persson@gryningsbyggen.se	

## Övriga

Av beställaren utsedd kontrollansvarig enligt plan- och bygglagen
Kontrollansvarig: Nina Nittleby
Beställarens kontrollant
Bjarne Andersson

**Kontrollanten får endast vidta de åtgärder som krävs för kontrollens utövande. Övriga åtgärder kräver beställarens tillstånd.**

<b>Fastigheten</b>	Kommun	Fastighetsbeteckning
	Eskilstorp	Blivande Diabasen 7:14
	Gata	Postnummer och ort
	Stjärnvägen 7	987 54 Eskilstorp

<b>Uppdraget</b>	<b>Entreprenören åtar sig att på ovanstående fastighet uppföra ett småhus eller bygga till ett befintligt småhus i överensstämmelse med följande handlingar:</b>	
	Typ av handling	Handlingens datum
	<input checked="" type="checkbox"/> Detta kontrakt	
	<input checked="" type="checkbox"/> Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, ABS 18	
	<input checked="" type="checkbox"/> Beskrivning	Byggnadsbeskrivning 2018 - 01 - 04
	<input checked="" type="checkbox"/> Ritning	Planritning 2018 - 01 - 04
	<input type="checkbox"/> Ritning	- -
	<input type="checkbox"/> Ritning	- -
	<input type="checkbox"/> Anbud	- -
	<input type="checkbox"/> Administrativa föreskrifter	- -
<input checked="" type="checkbox"/> Beställningslista, tillval	2018 - 01 - 04	
<input type="checkbox"/>	- -	
<input type="checkbox"/>	- -	
<input type="checkbox"/>	- -	

**Samt enligt följande:**

1. Entreprenören ska inom ramen för det pris som Beställaren betalar till Entreprenören ombesörja och betala kostnaderna för fastighetsbildning, grundundersökning, utsättningar, bygglov, energideklaration, anslutningsavgift för el och VA, finansiering under byggtiden, byggfelsförsäkring och byggsäkerhetsförsäkring (färdigställandeskydd) från AB Bostadsgaranti, relationshandlingar, driftinstruktioner, underhållsinstruktioner, fabrikantbroschyrer, informationshandlingar (ritningar eller andra handlingar avsedda att användas i den löpande förvaltningen) samt teknisk dossié (ritningar eller andra handlingar och dokument avsedda att visa hur byggnaden har konstruerats och producerats). Vidare ingår på Beställarens fastighet belöpande andel av kostnaderna för projektering samt utförande av gemensamma anläggningar samt exploateringsarbeten utanför kvarteretsmark.

2. Såvitt avser kostnaderna för slutbesiktning och garantibesiktning, ska Entreprenören och Beställaren stå för halva kostnaden var. Vid eventuell fortsatt slutbesiktning eller fortsatt garantibesiktning ska Entreprenören stå för kostnaden för detta.

**Entreprenören ska till beställaren överlämna tillgängliga uppgifter som har betydelse för energideklaration av byggnaden.**

Entreprenörens åtagande enligt ovan omfattar dock inte:

- 1) Kostnader för förvärv av fastigheten (tomten).
- 2) Kostnader för lagfart
- 3) Kostnader för att ta ut pantbrev
- 4) Banklån, bankavgifter och andra finansieringskostnader.

I entreprenörens åtagande ingår inte heller – om inte annat framgår av ovanstående handlingar – att ombesörja och betala sådant som ankommer på beställaren som byggherre, exempelvis anskaffning av tomt, fastighetsbildning, grundundersökning, utsättningar, lagfart och inskrivningar, bygganmälan, lov och tillstånd, lån och bankavgifter eller andra kostnader för finansieringen samt besiktningar som sker med stöd av författning.

Beställaren betalar statliga och kommunala avgifter inklusive anslutningsavgifter.

#### Arbetsmiljö

Vid arbetets utförande svarar entreprenören som regel för arbetsmiljön. Detta ansvar innebär bland annat att ha en aktuell arbetsmiljöplan för arbetet samt utse lämplig byggarbetsmiljösamordnare för utförandet (BAS-U) och, i förekommande fall, planering och projektering (BAS-P).

Om beställaren har ingått avtal med fler än en entreprenör avseende arbete på den fastighet som berörs av entreprenaden bär däremot beställaren arbetsmiljöansvaret ovan. Beställaren ska nedan under *Övrigt* ange namn och kontaktuppgifter på den/de som utsetts till byggarbetsmiljösamordnare.

#### Avrådande

Entreprenören har avrått beställaren från följande i kontraktarbetena ingående arbeten:

På grund av:

Priset eller grunderna för hur priset bestäms

Fast pris



Arbete och material

Två miljonersekhundratjugofem kronor (2 000 625) kr inklusive mervärdesskatt

Arbete

Material

och/eller

Löpande räkning

Entreprenörens arbetskostnad debiteras med  kr/timme, inklusive entreprenörarvode och mervärdesskatt. Om inte annat anges nedan under *Övrigt* debiteras arbetsledning med samma pris.

Kostnader för material, varor, hjälpmedel, överenskomna underentreprenader och övriga kostnader debiteras med självkostnad med tillägg för entreprenörarvode på självkostnaderna om  %. Därutöver tillkommer mervärdesskatt.

Beställaren äger rätt att granska samtliga originalverifikationer avseende arbetena.

Om entreprenören lämnar en ungefärlig prisuppgift ska denna inkludera mervärdesskatt och anges under *Övrigt*. En sådan prisuppgift omfattar endast ovan angivna arbeten/åtaganden. Priset får inte överskrida den ungefärliga prisuppgiften med mer än 15 %, om inte entreprenören har rätt till ersättning utöver kontraktssumman enligt ABS 18 eller konsumenttjänstlagen.

Till den del det ungefärliga priset avser markarbeten, rivningsarbeten eller annat som kräver undersökningar som entreprenören enligt ABS 18 inte är skyldig att utföra i anbudsskedet, ska prisgränsen enligt föregående stycke i stället vara 25 %.

#### Ändringar och tilläggsarbeten

Om parterna inte kommer överens om ett fast pris avseende ändringar och tilläggsarbeten gäller att entreprenörens arbetskostnad

debiteras med  kr/timme inklusive entreprenörarvode och mervärdesskatt. Om inte annat anges nedan under *Övrigt* debiteras arbetsledning med samma timpris. Kostnader för material, varor, hjälpmedel, överenskomna underentreprenader och övriga kostnader debiteras med självkostnad med tillägg för entreprenörarvode på självkostnaderna om  %. Därutöver tillkommer mervärdesskatt.

Avtal om ändringar och tilläggsarbeten bör ingås skriftligen. I sådana avtal anges övriga förutsättningar för ändringar och tilläggsarbeten såsom omfattning och tidsåtgång. Se blanketten "ÄNDRINGAR OCH TILLÄGGSARBETEN (ABS 18)".

Parterna är medvetna om att ändringar och tilläggsarbeten kräver ändring av omfattningen av försäkring och säkerheter.

#### Tid för betalning

Kontraktssumman betalas i sin helhet:

eller

**Kontraktssumman betalas enligt betalningsplan:**

	Vid viss tidpunkt eller efter visst arbetsmoment	Delsumma, inklusive mervärdesskatt
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6	<input type="text"/>	<input type="text"/>
7	<input type="text"/>	<input type="text"/>
8	<b>Vid slutbesiktning</b>	<input type="text"/>

**Kontraktssumma totalt, inklusive mervärdesskatt:**

Betalning erläggs mot faktura. I faktura angivna arbeten ska vara utförda när fakturering sker. Om inte annat föreskrivs nedan under *Övrigt* ska faktura betalas inom trettio dagar efter mottagandet. Om inte betalning erläggs i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Beställaren har rätt att hålla inne tio procent av det avtalade priset till dess entreprenaden har godkänts vid slutbesiktning.

Besiktningssmannen ska i samband med slutbesiktningen värdera hur stort belopp som beställaren har rätt att hålla inne tills eventuella fel avhjälpas.

**Tid för arbetenas påbörjande och avslutande**

	År	Månad	Dag
<b>Kontraktarbetena får tidigast påbörjas</b>	2018	03	07
<b>Kontraktarbetena ska senast påbörjas</b>	2018	04	04
<b>Kontraktarbetena ska – om inte entreprenören har rätt till tidsförlängning – vara färdigställda och tillgängliga för slutbesiktning</b>	2018	06	24
<b>Dock ska arbetena</b>	<input type="text"/>		
<b>vara färdigställda</b>	-	-	<input type="text"/>

**Vite vid försening**

Vid försening är beställaren berättigad att av entreprenören erhålla vite med  för varje påbörjad vecka varmed färdigställandet av kontraktarbetena i deras helhet blivit fördröjt. Om beställaren före entreprenadens färdigställande tagit entreprenaden eller del därav i bruk, ska vite jämkas i skälig mån.

**Besiktning**

Besiktningssman utses enligt följande:

Beställaren kommer att låta besiktiga fastigheten. Beställaren utser besiktningssmannen Lage Lagesson, Lindvägen 1, 987 87 Eskilstorp, att som certifierad besiktningssman utföra slutbesiktning av fastigheten. Beställaren kommer att återkomma till Entreprenören om vem som ska utföra garantibesiktningen

**Försäkringar och säkerhet**

I lagen (2014:227) om färdigställandeskydd finns bestämmelser gällande sådant skydd. Om färdigställandeskydd krävs, eller beställaren önskar sådant skydd, tecknas skyddet i form av försäkring eller bankgaranti av

Entreprenören  Beställaren

Entreprenören ska ha allriskförsäkring för skador på entreprenaden. Beställaren ska vara medförsäkrad. Entreprenören ska även ha ansvarsförsäkring. Omfattningen av dessa försäkringar framgår av Allmänna Bestämmelser, ABS 18.

Entreprenören har överlämnat bevis om att överenskomna försäkringar finns

Ja  Nej

Beställaren ska till entreprenören innan arbetena påbörjas överlämna säkerhet för sin betalning i form av

bankgaranti  annan säkerhet

Skriftligt lånelöfte 2018-01-04 från Eskilstorps bank

**Övrigt**

*Under denna rubrik ska andra uppgörelser som utgör en del av kontraktet antecknas.*

1. Kontraktssumman ska inte ändras genom indexmässig kostnadsreglering. Däremot ska kontraktssumman förändras i förhållande till förändring av mervärdesskatt, ändringar av statliga och kommunala avgifter som inte var förutsedda vid avtalets ingående. Motsvarande ska gälla om utförandet av entreprenaden måste ändras till följd av myndighets beslut eller åtgärd.

2. Garanti. Entreprenören ansvarar för fel som framträder under en period om två (2) år räknat från dagen för entreprenadens godkännande vid slutbesiktning eller om slutbesiktning inte skulle komma att göras, inom två år efter det att arbetena avslutades. Garantiansvaret omfattar dock inte skada som Entreprenören gör sannolikt beror på olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på Beställarens sida.

3. En garantibesiktning ska ske innan garantiden går ut, om inte Beställaren avstår från detta. Beställaren utser besiktningssman. Beställaren ska i god tid underrätta Entreprenören om när garantibesiktningen ska göras och av vem.

4. Entreprenören bekostar byggfelsförsäkring från AB Bostadsgaranti, som gäller i 10 år från dagen för slutbesiktning av småhuset. Byggfelsförsäkringen omfattar inte de arbeten som Beställaren själv ska utföra.

5. Entreprenören bekostar byggsäkerhetsförsäkring (färdigställandeskydd) från AB Bostadsgaranti, som kan träda in om Entreprenören inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden p.g.a. konkurs m.m.

6. Beställaren har på egen bekostnad utsett kontrollant för entreprenaden, se första sidan av entreprenadkontraktet. Behöver kontrollanten hjälp med handräckning enligt ABS 18 punkt 7, ska Beställaren ersätta Entreprenören med 500 kronor per timme inklusive moms.

7. Entreprenören svarar för att entreprenaden är försäkrad fram till dagen för entreprenadens överlämnande till Beställaren. Från och med dagen för entreprenadens överlämnande till Beställaren, svarar Beställaren för försäkring av nybyggnaden inklusive fastigheten liksom för skatter, räntor osv. Detta gäller även om Beställaren inte har tagit entreprenaden i bruk. Beställaren kan dock teckna en egen villahemförsäkring, om beställaren så önskar.

8. Beställaren får avbeställa icke utförd del av entreprenaden om förutsättningarna för avtalet väsentligt förändras på grund av lång och allvarlig sjukdom, dödsfall inom Beställarens familj eller upplösning av äktenskap. Sådan avbeställning ska Beställaren göra skriftligen till Entreprenören. Den ska innehålla en beskrivning av vilka skäl Beställaren vill åberopa för att häva avtalet. Vid avbeställning har Entreprenören rätt till ersättning för de merkostnader som detta medför. Entreprenörens krav på ersättning till följd av merkostnader kan kvittas mot fordran som Beställaren kan ha till följd av att entreprenadkontraktet återgår och vice versa.

9. Om Entreprenören försätts i konkurs eller om Entreprenören annars är på sådant obestånd att Entreprenören inte kan förväntas fullgöra sina åligganden, får Beställaren häva entreprenadkontraktet såvitt avser icke utförd del av entreprenaden.

10. Tillägg till eller ändringar av avtalet skall, för att vara gällande, ske skriftligen och undertecknas av samtliga parter.

11. Beställaren känner till att det kan förekomma störningar från byggtrafik, buller, damm m.m. medan utbyggnaden av området fortgår. Någon särskild ersättning för sådana störningar utgår därför inte.

12. Entreprenaden överlämnas till Beställaren på tillträdesdagen 2018-06-25 under förutsättning att entreprenaden godkänts vid slutbesiktning och att Beställaren betalar överenskommen kontraktssumma. Beställaren behöver vid tillträdet inte betala den del av kontraktssumman som motsvarar de fel, vilka besiktningsmannen har ansett utgöra fel. Det kan vara en fördel om parterna därvidlag kan ena sig om att låta besiktningsmannen avgöra vilket belopp felen kan anses uppgå till. När samtliga fel, som besiktningsmannen har ansett utgöra fel, från slutbesiktningen har åtgärdats, ska Beställaren till Entreprenören erlægga vad som återstår av kontraktssumman.

© Villaägarnas Riksförbund 2018

Detta är ett fiktivt avancerat exempelavtal, som endast är avsett att fungera som generell vägledning. För råd i specifika ärenden, upprättande av avtal m.m., rekommenderar VILLAÄGARNA att kontakt tas med juridisk expertis.

**Av kontraktet är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.**

Ort och datum

Ort och datum

Beställare

Entreprenör

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ort och datum

Beställare

Namnförtydligande