

## ENTREPRENADKONTRAKT (ABS 09)

Detta formulär jämte bilagor avseende ändringar och tilläggsarbeten är avsett att användas vid uppförande och tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus, inklusive fritidshus som en näringsidkare utför åt en konsument. Formuläret är upprättat i anslutning till ABS 09. För reparations- och ombyggnadsarbeten bör i stället de allmänna bestämmelserna i Hantverkarformuläret 09 användas.

### Beställare (Konsument)

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

### Entreprenör (Näringsidkare)

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

### Övriga

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

**Kontrollanten äger inte utan bemyndigande vidta andra åtgärder än dem som krävs för kontrollens utövande.**

**Fastigheten**

Kommun	Fastighetsbeteckning
Eskilstorp	Blivande Diabasen 7:14
Gata	Postnummer och ort
Stjärnvägen 7	987 54 Eskilstorp

**Uppdraget**

Entreprenören åtar sig att på ovanstående fastighet uppföra ett småhus eller bygga till ett befintligt småhus i överensstämmelse med följande handlingar:

Typ av handling	Handlingens datum
<input checked="" type="checkbox"/> Detta kontrakt	
<input checked="" type="checkbox"/> Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, ABS 09	
<input checked="" type="checkbox"/> Beskrivning	Byggnadsbeskrivning
<input checked="" type="checkbox"/> Ritning	Planritning
<input type="checkbox"/> Ritning	
<input type="checkbox"/> Ritning	
<input type="checkbox"/> Anbud	
<input type="checkbox"/> Administrativa föreskrifter	
<input checked="" type="checkbox"/> Beställningslista, tillval	
<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 kvartersmark.

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 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 för arbetsmiljön. I förekommande fall ska entreprenören även under planeringen och projekteringen se till att arbetsmiljösynpunkter beaktas.

Om beställaren har ingått avtal med fler än en entreprenör avseende arbete på den fastighet som berörs av entreprenaden, ska det under *Övrigt* anges vem av entreprenörerna som svarar för arbetsmiljön.

#### Avrådande

Entreprenören har avrått beställaren från följande i kontraktsarbetena 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

kr inklusive mervärdesskatt

Material

kr inklusive mervärdesskatt

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 moms 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 09 eller konsumenttjänstlagen.

Till den del det ungefärliga priset avser markarbeten, rivningsarbeten eller annat som kräver undersökningar som entreprenören enligt ABS 09 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 09)".

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

#### Tid för betalning

Kontraktssumman betalas i sin helhet:

2016-07-04, under förutsättning att entreprenaden godkänts vid slutbesiktning samt att bevis om att byggförsäkring och byggsäkerhetsförsäkring (färdigställandeskydd) har betalats, kan företes.

eller

**Kontraktssumman erläggs 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"/>
<b>Kontraktssumma totalt, inklusive mervärdesskatt:</b>		<input type="text"/>

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 avhjälpes.

**Tid för  
arbetenas  
påbörjande  
och avslu-  
tande**

	År	Månad	Dag
Kontraktarbetena får tidigast påbörjas	2016	03	07
Kontraktarbetena ska senast påbörjas	2016	04	04
Kontraktarbetena ska – om inte entreprenören har rätt till tidsförlängning – vara färdigställda och tillgängliga för slutbesiktning	2016	06	24
Dock ska arbetena <input type="text"/>			
vara färdigställda <input type="text"/>	–	–	

**Vite vid  
försening**

Vid försening är beställaren berättigad att av entreprenören erhålla vite med  0,7 procent av totalt pris (2 000 625) kr  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 besiktningssman utföra slutbesiktning av fastigheten. Beställaren kommer att återkomma till Entreprenören om vem som ska utföra garantibesiktningen.

**Säkerhet och försäkringar**

**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 09.**

**Entreprenören ska till beställaren innan arbetena påbörjas överlämna färdigställandeskydd i form av**

försäkring       bankgaranti

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

bankgaranti       annan säkerhet

Skriftligt lånelöfte 2016-01-04 från Eskilstorps bank

**Byggeförsäkring ska tecknas innan arbetena påbörjas. Sådan försäkring ska tecknas av beställaren, om inte annat anges nedan under Övrigt.**

**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 byggeförsäkring från AB Bostadsgaranti, som gäller i 10 år från dagen för slutbesiktning av småhuset. Byggeförsäkringen 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 05 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. Entreprenadkontraktet villkoras av att Beställaren enligt särskilt köpekontrakt förvärvar blivande fastigheten Diabasen 7:14 i Eskilstorps kommun från Entreprenören och att båda kontrakten är gällande på tillträdesdagen. Detta innebär att om Beställaren inte skulle fullgöra sina åtaganden enligt entreprenadkontraktet och kontraktsbrottet är väsentligt, ska köpet av fastigheten återgå. Om Entreprenören inte skulle fullgöra sina åtaganden enligt entreprenadkontraktet och kontraktsbrottet är väsentligt, har Beställaren möjlighet att låta köpet av fastigheten återgå. Vad som har angetts hindrar inte på något sätt parterna att kräva ersättning för den skada som kan uppstå till följd av att kontrakten återgår.

9. 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.

10. Om Beställaren förvärvar fastigheten och 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.

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

12. 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.

13. Entreprenaden överlämnas till Beställaren på tillträdesdagen 2012-06-25 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 slutbesikningen har åtgärdats, ska Beställaren till Entreprenören erlægga vad som återstår av kontraktssumman.

© Villaägarnas Riksförbund 2016

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.

**Kontrakten får inte av någondera parten överlåtas på någon annan utan den andra partens godkännande.**

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

Ort och datum

Ort och datum

Beställare

Entreprenör

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ort och datum

Beställare

Namnförtydligande