

AVTAL OM OMBYGGNAD

Mellan Brf Geten 28, 769607-9727 ("Föreningen") och NN, 000000-0000 ("Bostadsrättshavaren") har avtal om ombyggnad av lägenhet nr 112 i Föreningens fastighet på Tulegatan 45, 113 53 Stockholm ("Lägenheten") träffats på nedan angivna villkor.

1. Bakgrund

Genom upplåtelse har Bostadsrättshavaren denna dag förvärvat lägenheten nr 112, 4 rum och kök om 116 kvm med bostadsrätt. Såsom ett villkor för upplåtelsen har Bostadsrättshavaren samtidigt tecknat detta avtal som avser ombyggnadsåtgärder i syfte att färdigställa Lägenheten till bostad enligt vad som följer av detta avtal ("**Ombyggnaden**"). Bygglov har beviljats av Stadsbyggnadskontoret i Stockholms stad den 6 mars 2026 (dnr 2025-05821) för ändrad användning från kontorslokaler till bostäder samt yttre ändringar.

2. Omfattning

Bostadsrättshavaren åtar sig att utföra ombyggnaden i överensstämmelse med:

- a) Avtal om ombyggnad
- b) Bifogade ritningar, byggnadsbeskrivningar och bygglovhandlingar, Bilaga 1-x

- 2.1 Utöver att Bostadsrättshavaren ska iordningställa Lägenheten till bostad i enlighet med beviljat bygglov, åligger det Bostadsrättshavaren att utföra och bekosta samtliga åtgärder, inklusive att inhämta och bekosta i förekommande fall erforderliga tillstånd och godkännanden, som krävs på andra delar av Föreningens fastighet än Lägenheten. Åtgärder utanför Lägenheten, på andra delar av fastigheten får vidtas efter Föreningens skriftliga godkännande.
- 2.2 Alla åtgärder i samband med ombyggnaden ska hålla god kvalitet och utföras fackmässigt och får inte inverka menligt på Föreningens fastighet. Det åligger således Bostadsrättshavaren att projektera och utföra ombyggnaden på ett fackmässigt sätt. Innan arbetena påbörjas har Bostadsrättshavaren en skyldighet att

undersöka och skapa sig en god kännedom avseende fastigheten inklusive installationers konstruktion och beskaffenhet.

Bostadsrättsinnehavaren ska i projektet ha en kvalitetsansvarig som säkerställer att beställarens kvalitetskrav följs.

Senaste utgåvorna av AMA-publikationerna med tillhörande råd och anvisningar ska utgöra en miniminorm för materialegenskaper och utförande. Således får den lägsta kvaliteten i AMA-publikationerna inte i något fall underskridas.

- 2.3 Föreningen godkänner inte annan planlösning än vad som framgår av bilagd ritning. Föreningen godkänner således inte flytt av kök och badrum.
- 2.4 Eftersom Bostadsrättshavaren kommer att utföra ombyggnaden är det Bostadsrättshavaren som innehar byggherreansvaret enligt plan- och bygglagen (2010:900) samt byggherrens arbetsmiljöansvar enligt arbetsmiljölagen (1977:1160).
- 2.5 Kostnaden för kontrollansvarig och dennes uppdragskostnader betalas av Bostadsrättshavaren.
- 2.6 Ändringar av det befintliga bygglovets får inte ske och Bostadsrättshavaren förbinder sig att genomföra ombyggnaden från lokal till bostad enligt det godkända bygglovets och den bifogade planritningen jämte övriga handlingar och byggbeskrivningar.
- 2.7 I förhållande till Föreningen svarar Bostadsrättshavaren för eventuella tilläggsavgifter, böter eller andra kostnader till följd av Bostadsrättshavarens försummelse att uppfylla kraven i detta avtal som kan åläggas Föreningen i egenskap av fastighetsägare.
- 2.8 Bostadsrättshavaren ansvarar för att intermistiskt slutbesked/slutbesked erhålles.

3. Ombud

- 3.1 Bostadsrättshavaren ska i alla frågor som rör ombyggnaden stämma av med Föreningens ombud som har rätt att kontrollera genomförandet av ombyggnationen.

Föreningens ombud är: Styrelsen i Brf Geten 28.

- 3.2 Föreningens ombud eller av denne utsedd ställföreträdare äger rätt att följa arbetet på arbetsplatsen på ett sådant sätt att det inte hindrar arbetet.

Bostadsrättshavaren ska löpande informera Föreningen om genomförandet av byggnadsarbetena.

- 3.3 Bostadsrättshavarens personal i arbetsledande funktion ska kunna kommunicera på svenska. Övrig personal ska minst kunna kommunicera på engelska.

4. Tidplan, start och färdigställandetider

- 4.1 Byggstart ska ske snarast efter tillträdet dock senast 30 dagar efter tillträdet. Byggstart får dock ske först sedan Bostadsrättshavaren till Föreningen överlämnat handlingar enligt punkten 7.4 nedan.
- 4.2 Arbetena ska vara färdigställda inom 7 månader från det att Bostadsrättshavaren tillträder Lägenheten. Bostadsrättshavaren ska ange start- och sluttid på ombyggnaden.
- 4.3 Eventuella ändringar av ovan angivna tider kräver skriftligt godkännande av Föreningen.
- 4.4 Startmöte ska hållas innan ombyggnadsarbetena påbörjas vid vilket Bostadsrättshavaren och Föreningens ombud ska närvara. Vid mötet ska Bostadsrättshavaren bland annat presentera av denne anlitate entreprenörer, redovisa en arbetsplanering varvid även övriga eventuella frågor och detaljer ska hanteras.

Bostadsrättshavaren ska kalla till mötet och även tillse att protokoll tillställs Föreningens ombud inom en vecka.

- 4.5 Bostadsrättshavaren åtar sig att delta i byggmöten vilka ska avhållas varannan vecka såvida inte annat överenskommes. Föreningen kallar till dessa möten. Föreningen för protokoll på dessa möten.
- 4.6 Ombyggnadsarbetet ska vara färdigställt och tillgängligt för slutbesiktning senast 7 månader från tillträdet.
- 4.7 Inflyttning i lägenheten får ske först efter att intermistiskt slutbesked/slutbesked meddelats. Bostadsrättshavaren får således inte använda lägenheten som bostad förrän slutbesked har meddelats.

5. Genomförande

- 5.1 Föreningens ombud ska före det att ombyggnaden påbörjas godkänna de entreprenörer Bostadsrättshavaren anlitar.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för att entreprenörer innehar F-skattebevis samt fullgör sina skyldigheter beträffande skatter och allmänna avgifter.

Föreningen har rätt att kräva att entreprenör som inte uppfyller ställda krav byts ut.

- 5.2 För det fall ombyggnaden ska utföras av entreprenörer ska dessa upphandlas med byggbranschens standardavtal. I avtalet ska anges att Föreningen har rätt att inträda som beställarpart för det fall Bostadsrättshavaren inte har möjlighet att fullfölja avtalet.
- 5.3 Ansvarstiden är tio år från godkänd entreprenad och inleds med en garantitid om fem år. Ansvar- och garantiåtagande ska ställas mot både Bostadsrättshavaren och Föreningen.
- 5.4 Vid utförande av ombyggnaden ansvarar Bostadsrättshavaren för att hänsyn tas till övriga bostadsrättshavare och hyresgäster i Föreningen och att minimera störningarna för dessa.
- 5.5 Föreningen ska efter Bostadsrättshavarens begäran tillse att Bostadsrättshavaren eller av denne anlita entreprenör får tillträde till annan lägenhet och övriga utrymmen i Föreningens byggnad i den utsträckning som behövs för att utföra ombyggnaden.
- 5.6 Begäran om tillträde ska ske i så god tid att Föreningen kan begära tillträde enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen och 12 kap. jordabalken.
- 5.7 Ombyggnadsarbetena ska utföras på vardagar på dagtid mellan kl. 07.00-18.00. Bullrande arbeten såsom bilning etc. får tidigast påbörjas kl. 08.00 och får inte

ske efter 17.00. Vid behov av andra arbetstider ska samråd med Föreningens ombud ske i god tid innan så att Föreningen hinner avisera bostadsrättshavare och hyresgäster.

- 5.8 Bostadsrättshavaren ska tillse att daglig grovstädning utförs av arbetsplatsen och Föreningens gemensamma utrymmen samt vid arbetsdagens slut placera material och verktyg så att bostadsrättshavare och hyresgäster hindras i så liten utsträckning som möjligt. Byggavfall får inte placeras i fastighetens gemensamma utrymmen.
- 5.9 Bostadsrättshavaren svarar för samtliga efterlämningsarbeten på byggnaderna och annan egendom som föranletts av Bostadsrättshavarens arbeten enligt detta avtal.
- 5.10 Om byggnadsarbetena förorsakar en förändring i ett av Föreningens befintliga tekniska system, och förändringen påverkar systemets funktion, ska Bostadsrättshavaren vidta erforderliga åtgärder för att återställa och säkerställa funktionen. Detta avser åtgärder som går utöver befintligt beviljat byggnadslov.

6. Våtrum

- 6.1 Våtrum ska utföras med keramiska väggplattor och golvbeläggningar. Arbeten med keramiska beklädnader och beläggningar ska utföras enligt Byggkeramikrådets Branschregler för våtrum, BBV. Tätskiktssystem ska vara provade och godkända enligt BBV. Arbetet ska utföras av behörig plattsättare, anställd i ett behörigt företag. Generellt gäller att utrymmen med krav på vattentäta eller vattenavvisande skikt utförs enligt BBV, Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum

BBV 26:1, eller senare regler som ersatt dessa. Plattorna ska uppfylla förordningarna enligt SS-EN-14411.

6.2 Målning i våtrum ska utföras enligt Måleribranschens våtrumskontroll (MVK)

Den personal hos entreprenören som kan komma att arbeta med ytskikt i våtrum ska ha erforderlig utbildning enligt Måleribranschens våtrumskontroll MVK.

6.3 Bostadsrättshavaren ansvarar för att brandvarnare finns installerade i Lägenheten under byggtiden och därefter.

6.4 VS-installationer skall utföras i enlighet med Branschregler Säkervatten installation 2026:1.

7. Handlingar, uppgifter och garantitid

7.1 Bostadsrättshavaren ska senast vid slutbesiktning till Föreningens ombud överlämna relationshandlingar i form av en omgång papperskopior i pärm samt två (2) omgångar digitalt (USB-minne).

7.2 Bostadsrättshavaren ska senast en (1) vecka innan slutbesiktning av entreprenad och utan kostnad tillhandahålla Föreningen kopior på nedanstående handlingar:

- Projekteringshandlingar
- Relationshandlingar och relationsritningar

7.3 Den entreprenör som Bostadsrättshavaren anlitar ska ha ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet samt allriskförsäkring för skador på entreprenaden som ska vara gällande under ombyggnadstiden och under minst två år efter ombyggnadsarbetenas slutbesked. Föreningen ska anges som medförsäkrad.

7.4 Bevis om att ovan angivna försäkringar har tecknats av anlitaad entreprenör ska överlämnas till Föreningen innan arbetena påbörjas.

7.5 Vid skada åligger det Bostadsrättshavaren och dennes entreprenör att utnyttja avtalad försäkring.

8. Syn

8.1 Innan arbetena påbörjas ska syn förrättas avseende angränsande lägenheter och gemensamma utrymmen såsom trapphus, fasader och gårdar m.m. som kan komma att beröras av ombyggnadsarbetena. Synen ska syfta till att fastställa det befintliga skicket samt risker för eventuella skador i samband med ombyggnadsarbetet. Synen genomförs av Bostadsrättsinnehavaren och Entreprenören. Protokoll från synen ska upprättas av Bostadsrättsinnehavaren. I protokollet ska

eventuella skador, trasiga enheter som ska bytas, befintlig utrustning som ska bytas, befintlig utrustning och inredning som ska återmonteras etc. noteras.

9. Slutbesiktning

- 9.1 Föreningen ska utse en lämplig person att utföra besiktning och Bostadsrättshavaren ska kalla till slutbesiktning avseende de utförda byggnadsarbetena. Besiktningen bekostas av Bostadsrättshavaren, och avser de delarna som föreningen enligt stadgarna tar över ansvaret för. Föreningen ska ges möjlighet att närvara vid slutbesiktningen.
- 9.2 Utlåtandet från slutbesiktningen ska tillställas Föreningen och Bostadsrättshavaren.
- 9.3 Fel och besiktningsanmärkningar ska avhjälpas av Bostadsrättshavaren utan dröjsmål och ska vara åtgärdade inom två månader efter genomförd besiktning, alternativt för fel som inte upptäckts vid besiktning, inom två månader efter att Föreningen påtalat felet för Bostadsrättshavaren. Om ett väsentligt fel upptäcks, har föreningen upp till 18 månader på sig att påtala detta.
- 9.4 I samband med slutbesiktning ska angränsande lägenheter och gemensamma utrymmen såsom trapphus, fasader och gårdar m.m. vara föremål för syn. Synen ska genomföras av Föreningens ombud och Bostadsrättshavaren. Eventuella skador som uppstått som en följd av ombyggnadsarbetena ska åtgärdas snarast av Bostadsrättshavaren på dennes bekostnad.

10. Äganderätt

- 10.1 Äganderätten till inredning och fläktkåpa/ ventilationsdon som enligt stadgarna är föreningens ansvar, som tillförs fastigheten i form av fast egendom och fastighetstillbehör enligt jordabalken övergår till Föreningen varefter de tillförs

fastigheten. Garantibevis avseende maskinell utrustning ska överlämnas till Föreningens ombud vid slutbesiktning.

- 10.2 När arbetena enligt detta avtal är slutbesiktigade och helt färdigställda, fördelas underhållsansvaret för Lägenheten samt byggnaden i övrigt i enlighet med Föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

11. Överlåtelse

- 11.1 Bostadsrättshavaren har inte rätt att överlåta detta avtal till annan utan Föreningens medgivande.

12. Avtalsbrott

- 12.1 Om Bostadsrättshavaren inte fullgör förpliktelse enligt detta avtal har Föreningen rätt att på Bostadsrättshavarens bekostnad fullgöra förpliktelsen.
- 12.2 Bostadsrättshavaren är medveten om att det är av synnerlig vikt för Föreningen att ombyggnaden genomförs inom de tider och på det sätt som anges i detta avtal.
- 12.3 För det fall arbetena inte har slutförts och erhållit en godkänd slutbesiktning inom den tid som anges i detta avtal ska förseningsvite utgå med 50 000 kr per påbörjad kalendervecka.

13. Övrigt

- 13.1 Detta avtal villkoras av att Bostadsrättshavaren tillträder Lägenheten enligt upplåtelseavtalet senast [ange datum]. Om tillträde inte sker inom nämnda tid ska detta avtal inte vidare gälla och parternas samtliga prestationer ska återgå utan att någon part har krav på den andre.
- 13.2 Parterna är överens om att detta avtal inte till någon del utgör ett entreprenadsrättsligt avtal mellan parterna.
- 13.3 Bostadsrättshavaren ansvarar för att utse BAS-P och BAS-U.
Bostadsrättshavaren utses även till uppdragstagare enligt AML kap. 3 §7c och övertar därmed byggherrens arbetsmiljöansvar.

- 13.4 Bostadsrättshavaren övertar samtliga skyldigheter avseende elektronisk personalliggare enligt 39 kap § 11b och § 12 samt 7 kap § 2a och § 4 i Skatteförfarandelagen. Bostadsrättshavaren anmäler byggstart och byggavslut till Skatteverket.
- 13.5 Bostadsrättshavaren skall tillse att föreningens stadgar och ordningsregler följs.
- 13.6 Bostadsrättshavarens entreprenör får kostnadsfritt nyttja en utsedd lokal inom föreningens som personalutrymme. Löpande städning bekostas av entreprenören.
- 13.7 ID06, Allmänna bestämmelser för anslutning av Användarföretag till ID06-systemet ("ID06s Allmänna bestämmelser"). Villkor för arbetsplatser där ID06-systemet används, gäller för entreprenaden.

Alla personer som uppehåller sig på arbetsplatsen ska bära väl synlig ID06-bricka med personens och arbetsgivarens namn.

Föreningen eller av denna utsedd representant äger rätt att utföra kontroll på arbetsplatsen och avvisa personal som saknar namnbricka.

14. Tvist

Tvist mellan parterna ska avgöras av allmän domstol.

Stockholm den

Brf Geten 28

Bostadsrättshavaren
