

**AVTAL OM TILLÄGG TILL VILLKOR OM ANSVAR FÖR INSTALLATION, DRIFT,
SKÖTSEL, UNDERHÅLL, REPARATION OCH UTBYTE AV GOLVVÄRME**

mellan

BRF AVENYN NR 14,

och

[REDACTED]

daterat

4 DECEMBER 2025

Detta avtal om tillägg till villkor om ansvar för installation, drift, skötsel, underhåll, reparation och utbyte av golvvärme ("Avtalet") har denna dag ("Avtalsdagen") ingåtts mellan

(1) Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14, org.nr 769606-2681 ("Föreningen") c/ [REDACTED]
[REDACTED], Kungsportsavenyen 14, 411 36 Göteborg, och

(2) [REDACTED] ("Bostadsrättshavaren"), [REDACTED]
[REDACTED]

Föreningen och Bostadsrättshavaren är nedan var för sig benämnda "Part" samt gemensamt "Parterna".

1 BAKGRUND

1.1 Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten Göteborg Lorensberg 45:8 ("Fastigheten"). På Fastigheten finns en byggnad som har ingång såväl från Kungsportsavenyen 14 som Vasagatan 56 ("Huset").

1.2 [REDACTED] har innehaft bostadsrätt till lägenhet nr V1602 ("Lägenheten"), belägen på plan 6 i Huset med adress Vasagatan 56. Nyttjanderätten till bostadsrätten förklarades förverkad i dom av den 17 januari 2025 från Göteborgs tingsrätt i mål n [REDACTED]. Domen vann laga kraft den 29 september 2025.

1.3 Föreningen och Bostadsrättshavaren samt bostadsrättshavaren till lägenhet A1601 har den 14 mars 2022 ingått ett avtal, vilket reglerar bl.a. frågan om att förse Lägenheten och lägenhet A1601 med vattenburen golvvärme.

1.4 I Parternas avtal av den 14 mars 2022 under punkten 6 finns följande skrivning.

"6 GOLVVÄRME

Brf motsätter sig inte att [REDACTED] förser Lgh med vattenburen golvvärme, villkorat av att en sådan konstrueras och installeras fackmässigt av för ändamålet certifierad personal.

Som ytterligare villkor gäller att [REDACTED] svarar för samtliga med inköp och installation samt drift förenade kostnader, inbegripet framtida skötsel och underhåll. I installationen ska inga tryckfallsbrytare samt pump. Brf å sin sida ansvarar för varmvattensystemet fram till golvvärmefördelaren.

[REDACTED] skall ombesörja besiktning av golvvärmeanläggningen med närvarorätt för Brf. I och med godkännande vid besiktning övergår ägandet av golvvärmeanläggningen genom accession till Brf. Ansvar för drift och underhåll samt i förekommande fall utbyte av löstagbar del av anläggningen kvarligger hos [REDACTED]

I likhet med vad som enligt ovan gäller för FTX-anläggning ska golvvärmeinstallationen och ansvaret för denna regleras i särskilt avtal mellan parterna, med anteckning om detta i LGH registret.”

1.5 Sedan avtalet av den 14 mars 2022 ingicks har Bostadsrättshavaren försett Lägenheten med vattenburen golvvärme.

1.6 I syfte att närmare reglera frågan om ansvaret för installation, drift, skötsel, underhåll, reparation och utbyte av den vattenburna golvvärmen har Parterna ingått detta Avtal.

2 ANSVAR M.M.

2.1 Bostadsrättshavaren intygar att den vattenburna golvvärmen i Lägenheten, med tillhörande utrustning, ("Golvvärmen") är utförd och installerad på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren intygar även att golvvärmesystemet i Lägenheten är helt autonomt i förhållande till golvvärmesystemet i lägenhet A1601.

2.2 Bostadsrättshavaren ansvarar för att Golvvärmen uppfyller samtliga krav som följer av lag, förordningar och föreskrifter med avseende på Golvvärmens utformning, användning och funktion. Härvid ska Golvvärmen bl.a. uppfylla de föreskrifter och allmänna råd som följer av Boverkets, vid var tid gällande, byggregler. Ansvaret är dock inte begränsat till dessa föreskrifter.

2.3 Om Bostadsrättshavaren inte uppfyller kraven enligt punkt 2.2 ska Bostadsrättshavaren, utan kostnad för Föreningen, ansvara för att vidta sådana åtgärder som krävs för att Golvvärmen ska uppfylla nyss nämnda krav.

2.4 Parterna är överens om att Golvvärmen ska besiktigas av oberoende besiktningsman senast den 5 december 2025. Bostadsrättshavaren åtar sig att kalla Föreningen och besiktningsman till besiktning inom den angivna tiden. Bostadsrättshavaren ska svara för kostnaden för besiktningsmannen. Bostadsrättshavaren ska senast i samband med besiktningen tillhandahålla Föreningen med intyg som utvisar att Golvvärmen uppfyller kraven enligt p. 2.1-2.2, bl.a. intyg om Säker Vatteninstallation.

2.5 Bostadsrättshavaren ska svara för samtliga kostnader som föranletts och föranleds av installation, drift, skötsel, underhåll, reparation och utbyte av Golvvärmen.

- 2.6 Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot Föreningen för sådan skada som Föreningen kan komma att lida och som föranleds av bristande installations-, drifts-, skötsel-, underhålls-, reparations- och utbytesåtgärder av Golvvärmen. Bostadsrättshavaren ansvar även gentemot Föreningen för sådant eventuellt skadeståndsansvar som Föreningen kan komma att ådra sig gentemot sina medlemmar eller tredje man och som föranleds av bristande installations-, drifts-, skötsel-, underhålls-, reparations- och utbytesåtgärder av Golvvärmen.
- 2.7 Bostadsrättshavaren ska ansvara för löpande drift, skötsel och underhåll av Golvvärmen.
- 2.8 Bostadsrättshavaren ska utan dröjsmål underrätta Föreningen om det framträder behov av reparation eller utbyte av Golvvärmen eller delar därav.
- 2.9 Reparations- och utbytesåtgärder ska utföras av entreprenör som Föreningen anlitar. Bostadsrättshavaren får inte utan Föreningens skriftliga medgivande, själv eller genom egen anlitaad entreprenör, utföra reparations- och utbytesåtgärder av Golvvärmen.
- 2.10 Det ansvar som följer av p. 2.1-2.3 ovan ska även gälla för sådana delar av golvvärmesystemet som blivit utbytta från Golvvärmen eller delar av Golvvärmen som blivit reparerade eller utbytta som en följd av detta Avtal.
- 2.11 Villkoren i detta Avtal ska gälla mot en förvärvare av bostadsrätten till Lägenheten.
- 2.12 Bostadsrättshavaren ska upplysa en eventuell framtida förvärvare av Lägenheten om förekomsten av detta Avtal samt tillse att en sådan förvärvare tillträder detta Avtal som part. För det fall en sådan förvärvare av Lägenheten inte tillträder detta Avtal kan Föreningen vägra denne inträde i Föreningen.
- 2.13 Om överlåtelse av Lägenheten sker genom tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen eller annan situation där Bostadsrättshavaren inte kan fullgöra den skyldighet som följer av punkt 2.12, medger Bostadsrättshavaren att Föreningen har rätt att kräva att förvärvaren inträder i Avtalet som villkor för medlemskap i Föreningen.
- 2.14 Vid varje överlåtelse av Lägenheten åligger det Bostadsrättshavaren att vidta samtliga rimliga åtgärder för att säkerställa att förvärvaren inträder som part i detta Avtal.

3 BYGGNADSTILLBEHÖR

- 3.1 Genom undertecknandet av detta Avtal utgör Golvvärmen byggnadstillbehör till fastigheten Göteborg Lorensberg 45:8 i enlighet med bestämmelsen i 2 kap 2 § jordabalken.

4 REGISTRERING I FÖRENINGENS LÄGENHETSREGISTER

- 4.1 Det antecknas att Föreningen avser att registrera detta Avtal i lägenhetsregistret avseende Lägenheten, vilket för närvarande förs av SBC.

5 AVTALETS FÖRHÅLLANDE TILL FÖRENINGENS STADGAR

- 5.1 Parterna är överens om att detta Avtal utgör ett avsteg från Föreningens stadgar vad gäller frågan om Parternas ansvar för Husets underhåll, se Föreningens stadgar i dess lydelse per Avtalsdagen.¹ Detta Avtal ska ha företräde framför, vid var tid gällande stadgar, antagna av Föreningen.

6 TOLKNING AV AVTALET

- 6.1 Avtalet ska inte tolkas på sådant sätt att Föreningen genom Avtalet avsagt sig sådan rätt som tidigare tillkommit Föreningen. Avtalet ska inte heller tolkas på sådant sätt att den förändrar det förhållandet att nyttjanderätten till Lägenheten är förverkad i enlighet med den lagakraftvunna domen från Göteborgs tingsrätt i mål n[REDACTED]. Avsikten med Avtalet är endast att klargöra vad som gäller i fråga om ansvaret för och hanteringen av frågan om underhåll, reparation och utbyte av Golvvärmen utifrån nu givna förhållanden.

7 FULLSTÄNDIG REGLERING

- 7.1 Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet ersätts av innehållet i detta Avtal.

8 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

- 8.1 Eventuella ändringar och/eller tillägg till detta Avtal ska, för att vara bindande,

¹ Föreningens stadgar utgörs per Avtalsdagen av stadgar registrerade hos Bolagsverket den 28 juni 2023.

avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

9 BESTÄMMELSES OGILTIGHET

- 9.1 Skulle någon bestämmelse i detta Avtal (eller del därav) vara ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet eller bestämmelsen i sin helhet är ogiltigt. I stället ska Parterna justera Avtalet eller bestämmelsen, så långt det är möjligt, för att ge effekt åt Avtalets andemening. Om Parterna inte kan komma överens om ändring av bestämmelse som är ogiltig, ska sådan bestämmelse anses struken och övriga bestämmelser i detta Avtal ska fortsätta gälla.

10 TVISTER

- 10.1 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol med tingsrätten i Göteborg som första instans.

Signatursida följer

Avtalet har signerats digitalt i ett (1) eller flera originalexemplar och exporterats via PDF eller på annat elektroniskt sätt, vilka alla är att betrakta som original.

Göteborg den 4 december 2025

Göteborg den 4 december 2025

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
AVENYN 14**

För egen del,







Nedanstående förvärvare av bostadsrätten till V1602 tillträder härmed Avtalet i sin helhet.

Göteborg den _____

Namnförtydligande samt personnummer