

Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus

Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad med mer (bustadoppføringslova), regulerer kontraktsforholdet. Denne loven gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. loven § 3. Bestemmelsene i kontraktsdokumentet utfylles som anvist i de enkelte punktene.

Der det er gitt alternativer, avmerkes de som er aktuelle. For øvrig skal teksten ikke endres. **Loven vedlegges.**

Byggblankett 3426 erstatter NBR 3426 *Avtale om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig (gjelder også fritidshus).*

Utarbeidet av

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Norges Byggstandardiseringsråd (NBR)* etter forslag fra

Boligproducentenes Forening
Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg – EBA
Forbrukerombudet
Forbrukerrådet
Husbanken
Landsorganisasjonen i Norge – LO
Norges Byggmesterforbund
Norges Eiendomsmeglerforbund
Norske Boligbyggelags Landsforbund – NBBL

* Norges Byggstandardiseringsråd er fra 2003-11-01 fusjonert inn i Standard Norge

Henvendelse om blanketten rettes til: **PRONORM AS**

Postboks 252, 1326 Lysaker - Telefon: 67 83 87 00, Telefaks: 67 83 87 01 [E-post: pronorm@standard.no](mailto:pronorm@standard.no)

Copyright: Standard Norge - Gjengivelse uten tillatelse forbudt.

Kontraktsdokument

Prosjekt

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnr (11 siffer)	
Adresse	Postnr	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	
Telefaks	E-postadresse		

Etternavn	Fornavn	Fødselsnr (11 siffer)	
Adresse	Postnr	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	
Telefaks	E-postadresse		

og

Entreprenør			
Navn	Organisasjonsnr		
Adresse	Postnr	Poststed	
Telefon	Mobiltelefon		
Telefaks	E-postadresse		

Representanter som kan forplikte partene er:

For forbruker

- Alternativ 1 Forbrukerene forplikter ikke hverandre
- Alternativ 2 Forbrukerene har fullmakt til å forplikte hverandre
- Alternativ 3 Følgende representanter har fullmakt til å forplikte forbrukeren(e)

For forbruker			
Etternavn	Fornavn		
Adresse	Postnr	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	
Telefaks	E-postadresse		

eller

Etternavn	Fornavn		
Adresse	Postnr	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	
Telefaks	E-postadresse		

For entreprenøren			
Etternavn		Fornavn	
Adresse		Postnr	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	
Telefaks	E-postadresse		

eller

Etternavn		Fornavn	
Adresse		Postnr	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	
Telefaks	E-postadresse		

Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles omgående.

2 Kontraktarbeidet

2.1 Tomten

Alternativ 1

- Partene har inngått kontrakt om utførelse av arbeid i forbindelse med oppføring av bolig på tomten

Gnr	Bnr	Festenr	Kommune
Adresse		Postnr	Poststed

Alternativ 2

- Partene har inngått kontrakt om utførelse av arbeid i forbindelse med oppføring av bolig på tomt som skal skilles ut fra eiendommen

Gnr	Bnr	Festenr	Kommune
Adresse		Postnr	Poststed

2.2 Byggherreforskriften

Alternativ 1

- Entreprenøren sørger for de plikter og oppgaver som følger av *forskrift av 21. april 1995 om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser* (byggherreforskriften).

Alternativ 2

- Forbrukeren sørger for de plikter og oppgaver som følger av *forskrift av 21. april 1995 om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser* (byggherreforskriften).

2.3 Arbeider på tomten som skal utføres av andre

I tilknytning til kontrakten oppgis:

Forbrukeren har inngått kontrakt med følgende andre entreprenører (sideentreprenører) om utførelse av følgende arbeider:

Dersom forbrukeren skifter ut en av sideentreprenørene, skal entreprenøren varsles.

Forbrukeren skal selv utføre følgende arbeider:

Entreprenøren har inngått kontrakt med følgende underentreprenører om følgende arbeider:

2.4 Administrasjon av fremdriften

Alternativ 1

Forbrukeren skal administrere fremdriften til de entreprenørene han har engasjert.

Alternativ 2

Entreprenøren skal administrere fremdriften til de entreprenørene forbrukeren har engasjert.

Alternativ 3

Administrasjon av fremdriften skjer ved en av de andre entreprenørene forbrukeren har engasjert.

Denne entreprenøren er:

2.5 Samarbeidsplikt

Både entreprenøren og forbrukeren skal legge opp sin fremdrift og gjennomføre utførelsen slik at andre som arbeider på samme byggeplass, ikke blir unødvendig hindret eller forsinket.

3 Utarbeidelse av beskrivelser og tegninger

3.1 Med de begrensninger som følger av 3.2, skal forbrukeren sørge for de beskrivelser og tegninger som er nødvendige for utførelse av kontraktarbeidet.

Beskrivelsene og tegningene skal leveres i så god tid at entreprenørens planlegging og fremdrift ikke hindres eller forsinkes.

3.2 Alternativ 1

Entreprenøren skal ikke levere noen beskrivelser eller tegninger.

Alternativ 2

Entreprenøren skal utarbeide følgende beskrivelser og tegninger:

4 Forbereder

4.1 Alternativ 1

- Det avholdes forberedende møte.
Entreprenøren skal innkalle forbrukeren til et møte for gjennomgåelse av kontraktens innhold og planene for utførelsen. Entreprenøren skal føre protokoll fra møtet. Begge parter skal underskrive protokollen i møtet. Partene skal ha ett eksemplar av protokollen hver.

Alternativ 2

- Det avholdes ikke forberedende møte.

- 4.2 Entreprenøren er i forbindelse med sine ytelser forpliktet til i rimelig grad å skaffe seg kunnskap om forholdene på stedet. Entreprenøren skal foreta kontroll av forbrukerens ytelser i samsvar med 8.1.

5 Fordeling av plikter

5.1 Forberedende arbeider

Partene er enige om følgende oppgavefordeling (sett x):	Forbrukeren sørger for	Entreprenøren sørger for
a) Kjørbar vei for lastebil med tonn akseltrykk frem til 2 m fra grunnmur samt egnet opplagsplass for materialer;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Strøm (trefaset) med nødvendig fordelingskasse fremlagt til byggeplassen maksimalt 15 m fra grunnmur fra det tidspunkt denne meldes ferdig. Ytelsen inkluderer betaling av strøm entreprenøren bruker i byggetiden. Dette gjelder også for eventuell bolig- eller arbeidsbrakke og nødvendig oppvarming i bygget;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) annet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5.2 Fordeling av andre oppgaver

Partene er enige om følgende oppgavefordeling (sett x):	Forbrukeren sørger for	Entreprenøren sørger for
a) Sikring av grunnmur og fundamenter mot frostskafer i byggeperioden;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Nødvendig byggtørker med oppfølging av ventilasjon, oppvarming og uttørring;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Nødvendig snørydding på byggeplassen frem til bygget før arbeidets start om morgenen;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Fjerning av rester og avfall som entreprenøren har deponert på egnet sted på byggeplassen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) Rengjøring etter arbeidets avslutning.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5.3 Plan- og bygningsloven

Det skal angis hvem som skal sørge for de ulike funksjoner etter *plan- og bygningsloven av 14. juni 1985*.

6 Kontraktssum. Vederlag. Betaling. Indeksregulering.

6.1 Kontraktssum/vederlag

Alle oppgitte priser er inkludert merverdiavgift.

6.2 Alternativ 1

- Fastpris
Entreprenørens ytelser skal leveres for kontraktssum kr

6.2.1 Alternativ 2

- Regningsarbeid

- a) Regningsarbeid med prisoverslag.
Prisoverslag for entreprenørens samlede vederlag kr

Entreprenørens vederlag skal ikke overstige det oppgitte prisoverslaget vesentlig, og i alle fall ikke med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 41.

- b) Regningsarbeid uten prisoverslag.

6.2.2 For regningsarbeider gjelder følgende timepriser:

6.2.3 Timeprisene reguleres med dokumenterte lønnstillegg.

Entreprenøren skal i tillegg ha et påslag på % av endelig og totalt vederlag inkludert mva til underentreprenør.

Han skal dessuten ha dekket sine dokumenterte materialkostnader med tillegg av et påslag stort %

Eventuelle rabatter skal fremgå av dokumentasjonen av materialkostnadene.

6.2.4 a) Forbrukeren skal ikke betale for reisetid/-kostnader

- b) Forbrukeren skal betale for dokumentert reisetid/-kostnader.

For reisetid gjelder følgende timepris:

For transportkostnad gjelder følgende:

6.2.5 Entreprenøren skal dokumentere medgåtte timer og materialforbruk. Dersom arbeidet varer lenger enn kalenderdager,

skal entreprenøren hver sende forbrukeren oppgaver som dokumenterer medgått arbeidstid og materialer.

6.3 Betaling

Entreprenøren kan etter hvert som utførelsen skjer, kreve avdrag av kontraktssummen. Det kan bare faktureres for verdien av det arbeidet som er utført på tomten og verdien av de materialene som er tilført tomten for å innbygges. Verdien beregnes etter de prisene som følger av kontraktsdokumentene. Minst 10 % av kontraktssummen skal likevel utstå til overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 47 c). Ved regningsarbeid skal likeledes minst 10 % av vederlaget utstå til overtakelsen. Krav på betaling for lønns- og prisendringer, jf. 6.5, faktureres særskilt.

6.4 Betalingsplan

6.5 Indeksregulering

(Gjelder bare for 6.2, Alternativ 1 Fastpris.)

Alternativ 1

- Kontraktssummen skal ikke indeksreguleres

Alternativ 2

- Kontraktssummen indeksreguleres med bruk av:

Statistisk sentralbyrås indeks for

Indeksreguleringen skjer frem til den 15. i den måneden det er avtalt at entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten.

Endringer i lønninger, priser eller sosiale utgifter etter dette tidspunktet gir ikke rett til endring av kontraktens priser.

Indeksreguleringen skjer ved bruk av følgende formel:

$$e = A \frac{t - t_0}{t_0}$$

der **e** er indekstallet, **A** er kontraktssummen, **t** er indekstallet i den måneden entreprenøren starter sine arbeider på tomten, eventuelt justert med tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, og **t₀** er indekstallet som kontraktens priser er basert på.

Dette indekstallet er

og gjelder

(måned og år). Dette indekstallet skal ikke

være eldre enn tre måneder regnet fra entreprenørens underskrift av dette kontraktsdokumentet. Dersom det oppgitte indekstallet er eldre enn tre måneder, skal indekstallet korrigeres tilsvarende uten regulering av kontraktssummen.

6.6 Betalingsmåte

Forbrukeren skal betale innen 14 kalenderdager etter at han har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbrukeren har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Alle innbetalinger skal skje til navn:

Kontonummer:

Ved forsinket betaling skal forbruker betale forsinkelsesrente i henhold til *lov om forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100*.

6.7 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

6.8 Endringer/tilleggsvederlag

Partene kan kreve justering av kontraktssummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Entreprenøren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. bustadoppføringslova § 43. Nye offentligrettslige krav som gjelder for entreprenørens ytelse, anses som forbrukerens forhold bare dersom entreprenøren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Entreprenøren skal uten grunnnet opphold varsle forbrukeren.

6.9 Gebyrer og avgifter

Alle gebyrer og avgifter i forbindelse med byggesaken, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. betales av forbrukeren.

Salgsomkostninger, bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura er inkludert i kontraktssummen.

7 Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Entreprenøren

7.1.1 Alternativ 1

(Kontraktssum lik eller under 2 G):

Entreprenøren stiller ingen sikkerhet fordi kontraktssummen for samtlige av entreprenørens arbeider på tomten ikke vil overstige to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. bustadoppføringslova § 12.

Alternativ 2

(Kontraktssum over 2 G):

Entreprenøren skal senest uker før avtalt byggestart stille sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten, herunder eventuelt forsinkelsesansvar, i samsvar med bustadoppføringslova § 12.

7.1.2 Den sikkerheten entreprenøren stiller, skal utgjøre kr

(tilsvarende minst 5 % av kontraktssummen). Denne sikkerheten gjelder for krav forbrukeren setter frem mot entreprenøren, senest i forbindelse med overtakelsen. For krav forbrukeren setter frem mot entreprenøren på et senere tidspunkt, men senest to år etter overtakelsen, reduseres sikkerheten til kr

(tilsvarende minst 3 % av kontraktssummen). For krav forbrukeren fremsetter etter dette tidspunktet, gjelder ingen sikkerhet.

7.1.3 Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen eller vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at entreprenøren har stilt sikkerhet, jf. bustadoppføringslova § 12 siste ledd.

7.1.4 Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, kan entreprenøren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette, slik at entreprenørens premiebetaling for sikkerheten kan reduseres. Det samme gjelder ved utløpet av to-årsperioden etter overtakelsen som sikkerheten gjelder for.

En slik bekreftelse er ikke til hinder for at forbrukeren senere reklamerer mangler som han oppdager, jf. bustadoppføringslova § 30.

8.4 Varsling ved forsinkelse

Entreprenøren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

8.5 Tilleggsfrist

Entreprenøren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

8.6 Melding om ferdigstillelse

Entreprenøren skal gi forbrukeren melding senest kalenderdager før ferdigstillesle.

8.7 Forsinkelse

Forbrukerens krav ved forsinkelse fra entreprenøren følger av bustadoppføringslova kapittel III.

9 Endringer og tilleggsarbeid

9.1 Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

9.2 Entreprenøren kan kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for entreprenørens krav på tilleggsvederlag.

10 Forsikring

10.1 Det skal tegnes forsikring for alt arbeid og materialer på tomten.

Alternativ 1

- Forbrukeren sørger for at det blir tegnet forsikring. Entreprenøren skal oppgis som medforsikret i forsikringsbeviset.
- Forbrukeren skal levere entreprenøren en kopi av forsikringsbeviset senest 14 kalenderdager før avtalt arbeidsstart. Entreprenøren er ikke forpliktet til å starte sine arbeider før han har mottatt dokumentasjon for at forbrukeren har sørget for forsikring etter denne bestemmelsen.

Alternativ 2

- Entreprenøren tegner forsikring frem til overtakelsen i samsvar med bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Forbrukeren skal gi de nødvendige opplysningene om deler som er utført eller levert av ham. Entreprenøren skal levere forbrukeren kopi av forsikringsbeviset senest 14 kalenderdager før avtalt arbeidsstart. Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen før han har mottatt dokumentasjon for at entreprenøren har tegnet forsikring etter denne bestemmelsen.

Forsikringen skal til enhver tid gi dekning for det beløpet det i skadetilfeller vil koste å bringe boligen i samme stand som før skaden og erstatte skadete materialer.

10.2 Entreprenøren skal ha en ansvarsforsikring på vanlige vilkår, som skal dokumenteres overfor forbrukeren senest 14 kalenderdager før avtalt arbeidsstart.

Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade entreprenøren og hans underentreprenører kan påføre forbrukeren eller tredjemanns person eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 G (G = Folketrygdens grunnbeløp).

11 Overtakelse

11.1 Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Entreprenøren skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.

11.2 Forbrukeren kan nekte å overta arbeidene før utløpet av entreprenørens frist til å fullføre og ha arbeidene klar til overtakelse, med mindre annet er avtalt i punkt 17.

11.3 Ved overtakelsesforretningen skal entreprenøren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) mangler som påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for etterbesiktigelse;
- d) hvorvidt arbeidene overtas eller nektes overtatt;
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlag, jf. bustadoppføringslova § 49; jf. 6.7.
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

11.4 Entreprenøren kan kreve at slutfakturaen betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget entreprenørens arbeide, jf. bustadoppføringslova § 15.

12 Mangler. Reklamasjon

Foreligger det mangel ved entreprenørens ytelse, kan forbrukeren gjøre gjeldende de kravene som følger av bustadoppføringslova § 29. Dersom forbrukeren vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innen de frister som gjelder etter bustadoppføringslova § 30.

13 Avbestilling

Ved avbestilling:

Alternativ 1

Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova § 52.

Alternativ 2 – (Dette alternativet er ikke aktuelt ved regningsarbeid uten prisoverslag.)

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av kontraktssummen inkludert merverdiavgift, jf. 6.2, som utgjør kr

Dersom arbeidet skulle vært utført på regning, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av prisoverslaget, jf. 6.2.1 alternativ 2 a), inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes entreprenørens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 52.

14 Tvistenemd

Alternativ 1

Entreprenøren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 tredje ledd.

Alternativ 2

Entreprenøren er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 tredje ledd.

15 Ettårsbesiktigelse

Alternativ 1

Det vil ikke bli holdt noen ettårsbesiktigelse med mindre én av partene krever det, jf. bustadoppføringslova § 16.

Alternativ 2

Entreprenøren skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av arbeidene om lag ett år etter overtakelsen. Entreprenøren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

16 Kontrakten. Tolkningsregler

16.1 Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som følger av bustadoppføringslovas bestemmelser, jf. § 3.

16.2 Kontraktsdokumentene utfyller hverandre.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår av tegninger levert av entreprenøren, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i leveransebeskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen.

Ytelse som bare fremgår av tegninger levert av forbrukeren, men som også burde ha vært angitt i beskrivelsen, omfattes ikke av kontrakten.

17 Særlige bestemmelser

--

18 Vedlegg

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

	Dato	Vedlegg	Nr	Ikke relevant
Leveransebeskrivelse		A		<input type="checkbox"/>
Tegninger		B		<input type="checkbox"/>
Bustadoppføringslova		C		<input type="checkbox"/>
Annet		D		<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>

Forbrukeren har fått seg forelagt kopi av ovennevnte vedlegg og gjort seg kjent med innholdet i disse.

19 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Sted og dato	Sted og dato
Underskrift forbruker	Underskrift entreprenør