

Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus

Lov av 13.juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer (Bustadoppføringslova), regulerer kontraktsforholdet. Denne loven gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 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.**

Dersom forbrukeren har avtalt rett til tomten med tredjemann, gjelder lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom (avhendingslova), eventuelt lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova), for dette kontraktsforholdet. Dersom det er satt som et vilkår i kontrakten med tredjemann at entreprenøren skal planlegge og oppføre boligen, henvises det til bestemmelsene i bustadoppføringslova §§ 20, 34, 53, 58 og 60. Disse bestemmelsene er aktuelle dersom kontrakten om rett til tomten heves eller kontrakten med entreprenøren heves, avbestilles eller faller bort pga. langvarig avbrudd.

Byggblankett 3425 erstatter NS 3425 *Avtale om planlegging og oppføring av bolig (gjelder også fritidshus).*

Utarbeidet av/Rettigheter

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

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

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

--	--	--

2.2 Byggherreforskriften

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).

3. Forbehold

3.1

Begge parter tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Det tas forbehold om at kommunen gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad innen 01.03.2012
- Det tas forbehold om at det innen 01.03.2012 gis følgende finansiering for prosjektet:

3.2

Entreprenøren kan ikke gjøre kontrakten gjeldende før han har fått bekreftet fra forbrukeren at forbeholdene er bortfalt. Gjør forbrukeren gjeldende at han ikke har fått den forutsatte finansieringen, må han dokumentere dette.

3.3

Begge parter er ubundet av kontrakten dersom forbeholdene ikke oppfylles innen de angitte frister. Forbrukeren skal da umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av renter en etter rentesats lik ett prosentpoeng lavere enn Husbankens fastrente med 5 års bindingstid på tilbakebetalingstidspunktet.

Dersom finansiering eller igangsettingstillatelse ikke oppnås innen de angitte frister, skal forbrukeren erstatte entreprenøren hans kostnader i forbindelse med kontrakten, normert til 2 % av kontraktssummen inkludert merverdiavgift, forutsatt at hinderet for gjennomføringen ikke skyldes entreprenørens forhold.

4. Forberedelser

4.1

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.

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. Kontraktssum. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering

5.1 Kontraktssum

Entreprenørens ytelser skal leveres for kontraktssummen, som inkludert merverdiavgift fremkommer av prisen på følgende ytelser:

Hus levert iht tegninger (3444) og vedlegg D 1-2	kr.	3.450.000,00
	kr.	
	kr.	
	kr.	
	kr.	

Særskilt avtalte ytelser:

	kr.	
	kr.	
	kr.	
Kontraktssummen inkludert merverdiavgift	kr.	3.450.000,00

5.2 Betalingsplan

5.2.1 Betalingsplanen skal vise sammenhengen mellom fremdriften og faktureringen. 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.

Betalingsplan:

Kontraktsummen forfaller til betaling slik:

Kointinnbetaling 1: 10% av kontraktsummen ved kontraktundertegnelse

Kointinnbetaling 2: 25% av kontraktsummen ved fredig støpt såle

Kointinnbetaling 3: 15% av kontraktsummen ved levering av byggesett

Kointinnbetaling 4: 15% av kontraktsummen ved tett bygg

Kointinnbetaling 5: 10% av kontraktsummen ved ferdig utvendig

Kointinnbetaling 6: 15% av kontraktsummen ved klart til maling innvendig

Kointinnbetaling 7: 10% av kontraktsummen ved overlevering. Kunden får ikke ta huset i bruk før 7. faktura er betalt iht. bustadoppføringslova § 49.

Det skal fremgå av betalingsplanen at minst 10 % av kontraktssummen skal utstå til overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 47 c).

5.2.2 Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført.

Eventuelt krav på betaling for lønns- og prisendringer, jf. 5.3, faktureres særskilt.

Slutfaktura betales i henhold til 11.2.

5.3 Indeksregulering

Vederlaget skal ikke indeksreguleres.

5.4 Betalingsmåte. Forsinket betaling

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 5.2. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren 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 Alliance Bolig AS (navn), kontonummer 15032213089 .

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

5.5 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.6 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 kontraktssinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Entreprenøren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren.

5.7 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.

6. Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

6.1 Entreprenøren

6.1.1 Entreprenøren skal senest 2 uker før avtalt byggestart stille sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten, herunder eventuelt forsinkelsesansvar, i samsvar med bustadoppføringslova § 12.

6.1.2 Den sikkerheten entreprenøren stiller skal utgjøre kr. 345.000,00 (tilsvarende minst 10 % 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 fem år etter overtakelsen, reduseres sikkerheten til kr. 172.500,00 (tilsvarende minst 5 % av kontraktssummen). For krav forbrukeren fremsetter etter dette tidspunktet, gjelder ingen sikkerhet.

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

6.1.4 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 fem-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.

6.2 Forbrukeren

Forbrukeren skal senest 6 uker før avtalt byggestart stille sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten. Følgende sikkerhet stilles:

- Skriftlig bekreftelse ("finansieringsbevis") fra finansinstitusjon om at byggelån er innvilget, og at finansinstitusjonen har reservert for entreprenøren et beløp som, eventuelt i kombinasjon med 'Pantsettelse av innskuddskonto' og 'Garantierklæring', tilsvarer kontraktssummen med tillegg av påregnelig prisstigning. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn entreprenøren, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Beløpet skal ikke kunne utbetales uten etter anvisning fra forbrukeren. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjonen skal godkjenne utbetalingene, og at entreprenørens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke.

Entreprenøren er ikke forpliktet til å starte byggearbeidene før han har mottatt avtalt sikkerhet.

Entreprenøren skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

7. Forbrukerens medvirkning. Tidsfrister

7.1 Forbrukerens arbeider og andre ytelser før overtagelsen

Forbrukeren skal ikke besørge utført arbeider eller andre ytelser før overtagelsen.

7.2 Forbrukerens tidsfrister

Forbrukeren skal ikke besørge utført arbeider eller andre ytelser før overtagelsen og har derfor ikke spesifiserte tidsfrister.

7.3 Varsling ved forsinkelse

Forbrukeren skal ikke besørge utført arbeider eller andre ytelser før overtagelsen og har derfor ingen varslingsfrister.

7.4 Tilleggsfrist

Forbrukeren skal ikke besørge utført arbeider eller andre ytelser før overtagelsen og har derfor ingen tilleggsfrist.

7.5 Forsinkelse

Forbrukeren skal ikke besørge utført arbeider eller andre ytelser før overtagelsen og vil derfor ikke kunne bli

forsinket.

7.6 Forbrukerens arbeider etter overtakelsen

Forbrukeren skal ikke besørge utført arbeider etter overtakelsen.

8. Entreprenørens tidsfrister

8.1 Kontroll av forbrukerens ytelser

Forbrukeren skal ikke besørge utført arbeider eller andre ytelser før overtakelsen.

8.2 Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Utgangspunktet for entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse er når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stillet sikkerhet, jf. 6.2.

Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til kalenderdager.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med sju kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien.

8.3 Entreprenørens varslingsplikt

Forbrukeren skal ikke besørge utført arbeider eller andre ytelser før overtakelsen.

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 14 kalenderdager før ferdigstillelse.

8.7 Forsinkelse

Dersom entreprenøren er forsinket, har forbrukeren rett til før overtakelsen å utføre arbeider som han etter kontrakten skulle utføre etter overtakelsen, jf. 7.3, med mindre dette i vesentlig grad vil hindre entreprenørens videre arbeid.

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

9. Endringer og tilleggsarbeid

9.1

Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

9.2

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

9.3

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

9.4

Entreprenøren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av kontraktssummen.

Entreprenøren skal så langt det er praktisk mulig, informere forbrukeren om slike endringer.

10. Forsikring

10.1

Entreprenøren skal tegne forsikring for alt arbeid og materialer som skal brukes på bygget, inkludert de delene som er utført eller levert av forbrukeren frem til overtakelsen, i samsvar med bustadoppføringslova § 13, siste ledd.

Entreprenøren skal levere forbrukeren en kopi av forsikringsbeviset senest 14 kalenderdager før avtalt byggestart.

Forbrukeren skal gi de nødvendige opplysningene om arbeid og materialer som er utført eller levert av ham.

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.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at entreprenøren har tegnet forsikring etter denne bestemmelsen, jf. bustadoppføringslova § 13, siste ledd.

10.2

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

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 og sluttoppgjør

11.1 Overtakelse

11.1.1

Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Entreprenøren skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.

11.1.2

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

11.1.3

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 boligen overtas eller nektes overtatt;
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlag, jf. bustadoppføringslova § 49, jf. 5.5;
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

11.1.4

Senest ved overtagelsesforretningen skal entreprenøren overlevere anmeldelsestegninger og bruksanvisning til forbrukeren.

11.2 Sluttoppgjør

Slutfakturaen betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. bustadoppføringslova § 15. Det

samme gjelder i de tilfelle arbeidet er fullført og forbrukeren har flyttet inn i boligen, jf. bustadoppføringslova § 14. Entreprenøren kan kreve utbetaling av sluttfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises til 5.5.

12. Mangler. Reklamasjon

Foreligger det mangler 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

Dersom forbrukeren avbestiller *før* det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av kontraktssummen inkludert merverdiavgift, jf. 5.1, som utgjør kr 172500 .

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

Dersom forbrukeren avbestiller fordi søknad om byggetillatelse blir avslått, skal forbrukeren bare betale et avbestillingsgebyr på 2 % av kontraktssummen. Dette gjelder likevel ikke dersom det er entreprenørens forhold som er årsaken til at byggetillatelse ikke blir gitt.

14. Tvistenemnd

Entreprenøren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64, 3. ledd.

15. Ettårsbesiktigelse

Entreprenøren skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av boligen 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. Tolkingsregler

16.1

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

Ytelser som ikke er inkludert i det avtalte vederlaget, men som er nødvendige for å ta boligen i vanlig bruk, er særskilt spesifisert i leveransebeskrivelsen, se punkt 18, jf. bustadoppføringslova § 13.

16.2

Kontraktdokumentene utfyller hverandre.

Inneholder kontraktdokumentene 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 tegningene, omfattes av kontrakten selv om de 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.

17. Særlige bestemmelser

Punkt 5.7: er inklulert i kontraktsum og skal betales av Alliance Bolig AS

Leveransebeskrivelse i følge tilbud 2 datert 10.11.2011 Vedlegg D 1-2.

Kjøkken og baderomsleveranse fra sigdal for kroner 60000 eks mva. leveranse utover dette bekoster kunden selv.

Grunnarbeider: det gjøres klart til legging av plen (matjord må kunden besørge selv), grus i oppkjørsel, tomt mot sør blir mest mulig naturtomt.

Det er bergnet mellom 5 og 6 mnd byggetid fra igangsettelstatelse.

Utvendig graverarbeid skal være ferdig senest 2 mnd etter overlevering av enebolig.

18. Vedlegg

Følgende dokumenter inngår som vedlegg til kontrakten:

	Vedlegg (Gruppe)	Nr. (fra-til)	Ikke relevant
Leveransebeskrivelse	A		
Tegninger	B	1-6	
Bustadoppføringslova	C	1-20	
Annet tilbud 2 fra Alliance Bolig datert 10.11.2011	D	1-2	

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 3 eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Sted:	Dato:	Sted:	Dato:
		Underskrift entreprenør	
		Med blokkbokstaver:	