

Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus, på tomt som forbrukeren tidligere har ervervet fra entreprenøren, med byggeklausul

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.**

Dette kontraktsdokumentet skal benyttes dersom retten til tomten tidligere er overført fra entreprenøren. Dersom retten til tomten er ervervet ved kontrakt med tredjemann med klausul om at entreprenøren skal planlegge og oppføre boligen, brukes kontraktsdokumentet Byggblankett 3425 *Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus.*

Utarbeidet av

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 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****Mellommann med rett til å drive eiendomsmegling****Alternativ 1**☐ Det brukes ikke mellommann**Alternativ 2**☐ Det brukes mellommann**Mellommann**

Navn		Organisasjonsnr	
Adresse		Postnr	Poststed
Telefon	Mobiltelefon		
Telefaks	E-postadresse		

Kontaktperson

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

3**Kontraktarbeidet****3.1****Tomten**

Partene har inngått kontrakt om planlegging og oppføring av bolig på tomten

Gnr	Bnr	Festenr	Kommune	
Adresse			Postnr	

3.2**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).

4 Forbehold

4.1 Alternativ 1

☐ Ingen av partene tar forbehold.

Alternativ 2

☐ Begge parter tar forbehold om at

☐ a) kommunen gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samavar med søknad innen

☐ b) det innen gis følgende finansiering for byggearbeidene:

4.2 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.

4.3 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 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.

5 Forberedelser

5.1 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.

5.2 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 9.1.

6 Kontraktssum. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering

6.1 Kontraktssum

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

	Kr	
	Kr	
	Kr	
	Kr	
	Kr	
Særskilt avtalte ytelser:		
	Kr	
	Kr	
	Kr	
Kontraktssummen inkludert merverdiavgift	Kr	0

6.2 Betalingsplan

6.2.1 Forbrukeren skal betale avdrag i henhold til betalingsplanen som utarbeides av entreprenøren.

Alternativ 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.

Alternativ 2

- ☐ Forbrukeren skal betale forskudd med kr

før byggestart. For dette forskuddet stiller entreprenøren sikkerhet i samsvar med bustadoppføringslova § 47. For øvrig faktureres bare for verdien av det som er utført på tomten og verdien av de materialer som er tilført tomten for å innbygges.

Alternativ 3

- ☐ I løpet av faktureringsperioden faktureres for inntil kr

ut over verdien av det arbeidet som er utført på tomten, og verdien av materialer som er tilført tomten for å innbygges. For dette beløpet stiller entreprenøren sikkerhet i samsvar med bustadoppføringslova § 47.

Felles for alternativ 2 og 3:

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale forskudd før entreprenøren dokumenterer at det foreligger sikkerhet i samsvar med bustadoppføringslova § 47.

Betalingsplan:

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

6.2.2 Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført. Eventuelt krav på betaling for lønns- og prisendringer, jf. 6.3, faktureres særskilt. Slutfaktura betales i henhold til 13.2

6.3 Indeksregulering

Alternativ 1

☐ Kontraktssummen skal ikke indeksreguleres

Alternativ 2

☐ Kontraktssummen indeksreguleres med bruk av:

- ☐ a) Statistisk sentralbyrås indeks for "Enebolig i tre, i alt".
Indeksreguleringen skjer frem til den 15. i den måneden det er avtalt at entreprenøren kan starte betongarbeidene, herunder arbeidene med permanent isolasjon av grunnen.
- ☐ b) Statistisk sentralbyrås indeks for "Enebolig i tre, byggearbeid unntatt stein, jord- og sementarbeid".
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 kan starte 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.

6.4 Betalingsmåte. Forsinket betaling

Alternativ 1

- ☐ Oppgjør ved bruk av mellommann

Mellommannen får fullmakt fra begge parter til å foreta oppgjør. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på mellommannens konto eller mellommannens kontor.

Kontraktssummen innbetales til

Navn:

Kontonummer:

Alternativ 2

- ☐ Oppgjør uten bruk av mellommann

Kontraktssummen innbetales til

Navn:

Kontonummer:

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 6.2. 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.

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

6.5 Deponering av omtvistet beløp

For eventuelt omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

6.6 Endringer / tilleggsvederlag

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

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

6.7 Gebyrer og avgifter

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

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

6.8 Entreprenørens sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling i henhold til betalingsplan

- ☐ (Gjelder bare ved alternativ 2 og 3 i 6.2.)

Entreprenøren stiller sikkerhet for forskuddsbetaling i henhold til betalingsplan, jf. 6.2, i samsvar med bustadoppføringslova § 47. Sikkerheten skal fullt ut dekke det beløpet forbrukeren til enhver tid har betalt i forskudd i henhold til betalingsplanen. Dette gjelder også ved innbetaling til mellommanns klientkonto.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale forskudd etter betalingsplanen før entreprenøren dokumenterer at det foreligger sikkerhet som nevnt i første ledd for det aktuelle avdraget.

7.1 Entreprenøren

- 7.1.1 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 vederlaget). For krav forbrukeren måtte fremsette etter dette tidspunktet, gjelder ingen sikkerhet.
- 7.1.3 Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av 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.

7.2 Forbrukeren

Alternativ 1

- ☐ Forbrukeren skal senest uker før avtalt byggestart stille sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten. Sikkerheten stilles etter ett av de nedenstående alternativene eller ved en kombinasjon av disse.

☐ a) Skriftlig bekreftelse ("finansieringsbevis") fra finansinstitusjon om at byggelån er innvilget, og at finansinstitusjonen har reservert for entreprenøren et beløp som, eventuelt i kombinasjon med b) og c), 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 utbetalinger, og at entreprenørens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke.

☐ b) Pantsettelse av innskuddskonto på kr i en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

☐ c) Garantierklæring for et beløp på kr Forbrukeren skal ha sine innsigelser etter det underliggende forhold i behold, også når det gjelder utbetalinger etter garantien.

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.

8 Forbrukerens medvirkning. Tidsfrister

8.1 Forbrukerens arbeider og andre ytelser før overtakelsen

Alternativ 1

☐ Forbrukeren skal besørge utført arbeider og andre ytelser før overtakelsen som angitt i leveransebeskrivelsen, jf. vedlegg A og i vedlegg D.

De eventuelle funksjoner etter *plan- og bygningsloven av 14. juni 1985* som forbrukeren skal sørge for, er likeledes angitt i vedlegg A og i vedlegg D.

Alternativ 2

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

8.2 Forbrukerens tidsfrister

Første periode av forbrukerens arbeider		kalenderdager
Andre periode av forbrukerens arbeider		kalenderdager
		kalenderdager
		kalenderdager
		kalenderdager
Sum	0	kalenderdager

Det vises til vedlegg A og D.

Forbrukerens medvirkning skal tilpasses entreprenørens fremdriftsplan og skal ellers foretas under rimelig hensyn til entreprenørens utførelse, jf bustadoppføringslova § 50.

Forbrukeren skal varsle entreprenøren om når arbeidet er utført og klart for kontroll.

8.3 Varling ved forsinkelse

Forbrukeren skal innen rimelig tid varsle entreprenøren dersom det oppstår forhold som gjør at han kan bli forsinket med sine ytelser.

8.4 Tilleggsfrist

Forbrukeren har rett til tilleggsfrist med sine ytelser dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

8.5 Forsinkelse

Forsinket medvirkning fra forbrukeren vil kunne få slike konsekvenser som følger av bustadoppføringslova §§ 11 og 55.

8.6 Forbrukerens arbeid etter overtakelsen

Alternativ 1

☐ Forbrukeren skal besørge utført arbeider etter overtakelsen som angitt i leveransebeskrivelsen, jf. vedlegg A og vedlegg D.

Alternativ 2

☐ Forbrukeren skal ikke besørge utført arbeider etter overtakelsen.

9 Entreprenørens tidsfrister

9.1 Kontroll av forbrukerens ytelser

Entreprenøren skal sørge for kontroll av at grunnmur, atkomst, opplagsplass og de ytelser forbrukeren skal sørge for, jf. 8.1, er som forutsatt. Han skal straks melde fra om mangler ved utførelsen eller andre forhold som kan medføre fordyrelse eller forsinkelse. Unnlater han å melde fra om forhold han har eller burde ha oppdaget, er han ansvarlig for den fordyrelsen og forsinkelsen som ville vært unngått dersom melding var blitt gitt i tide.

9.2 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 stilt sikkerhet, jf. 7.2.

Alternativ 1

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

Alternativ 2

☐ Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til summen av:

a) det antall kalenderdager forbrukeren skal bruke til arbeider han skal besørge i henhold til 8.2, i alt kalenderdager.

b) det antall kalenderdager entreprenøren skal bruke til sine arbeider, i alt kalenderdager.

c) tid til kontroll av grunnmur, atkomst, opplagsplass og de deler av boligen som entreprenøren skal bygge videre på, samt tid for oppstart og for avbrudd av entreprenørens arbeider etter kontroll av forbrukerens arbeider etter 9.1 med i alt kalenderdager.

Totalt kalenderdager.

Alternativ 3

☐ Entreprenøren skal starte sine arbeider med boligen tidligst kalenderdager og senest kalenderdager etter utgangspunktet for fristen, jf. første ledd.

Fra det tidspunktet entreprenøren starter sine arbeider i samsvar med det ovenstående, fastsettes fristen til å ha boligen klar til overtakelse til summen av:

a) det antall kalenderdager forbrukeren skal bruke til arbeider han skal besørge i henhold til 8.2, i alt kalenderdager.

b) det antall kalenderdager entreprenøren skal bruke til sine arbeider, i alt kalenderdager.

c) tid til kontroll av grunnmur, atkomst, opplagsplass og de deler av boligen som entreprenøren skal bygge videre på, samt tid for oppstart og for avbrudd av entreprenørens arbeider etter kontroll av forbrukerens arbeider etter 9.1. med i alt kalenderdager.

Totalt kalenderdager.

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

Entreprenørens ferdigstillelsesfrist forkortes ikke selv om forbrukeren bruker kortere tid på sine arbeider enn angitt. Det samme gjelder om entreprenøren bruker kortere tid på kontroll av forbrukerens arbeider eller på avbrudd enn det som er angitt.

9.3 Entreprenørens varslingsfrist

Entreprenøren skal varsle minst kalenderdager før forbrukeren skal starte sine arbeider.

9.4 Varsling ved forsinkelse

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

9.5 Tilleggsfrist

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

9.6 Melding om ferdigstillelse

Entreprenøren skal gi forbrukeren melding senest kalenderdager før ferdigstillelse.

9.7 Forsinkelse

Dersom entreprenøren er forsinket, har forbrukeren rett til før overtakelsen å utføre arbeider som han etter kontrakten skulle utføre etter overtakelsen, jf. 8.6, med mindre dette i vesentlig grad vil hindre entreprenørens videre arbeid.

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

10	Langvarig avbrudd
	Dersom en av partene sier seg løst fra kontrakten på grunn av langvarig avbrudd, jf. bustadoppføringslova § 60, kan hver av partene kreve at ytingen etter den tidligere inngåtte kontrakten med entreprenøren om forbrukerens rett til tomten føres tilbake.
11	Endringer og tilleggsarbeid
11.1	Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.
11.2	Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.
11.3	Entreprenøren kan kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for entreprenørens krav på tilleggsvederlag.
11.4	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.
12	Forsikring
12.1	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.
12.2	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).
13	Overtakelse og sluttoppgjør
13.1	Overtakelse
13.11	Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Entreprenøren skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.
13.12	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 20.
13.13	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. 6.5; f) tilbakeholdt beløp. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.
13.14	Senest ved overtakelsesforretningen skal entreprenøren overlevere anmeldelsestegninger og bruksanvisning til forbrukeren.
13.15	☐ Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført, f.eks. pga. klimatiske forhold, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Forbrukeren kan holde tilbake av vederlaget inntil disse arbeidene er utført.
13.2	Sluttoppgjør
	Slutfakturaen betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. bustadoppføringslova § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbrukeren har flyttet inn i boligen, jf. bustadoppføringslova § 14. Entreprenøren kan kreve utbetaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises til 6.5. Dersom det er avtalt oppgjør ved hjelp av mellommann gjelder bestemmelsene i 6.4 alternativ 1.

14 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.

Dersom forbrukeren hever kontrakten på grunn av mangel, jf. bustadoppføringslova § 34, har han også rett til å heve den tidligere inngåtte kontrakten med entreprenøren om rett til tomten.

Dersom forbrukeren hever kontrakten om rett til tomten på grunn av mangel, har han likeledes rett til å heve kontrakten om planlegging og oppføring av bolig.

15 Avbestilling

Ved avbestilling:

Alternativ 1

☐ Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova § 52.

Alternativ 2

☐ Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 %

av kontraktssummen inkludert merverdiavgift, jf. 6.1, som utgjør

kr

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 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.

Dersom forbrukeren avbestiller hele entreprenørens ytelse etter denne kontrakten, har han også rett til å avbestille ytelsen etter den tidligere inngåtte kontrakten med entreprenøren om rett til tomten.

16 Entreprenørens rett til å kreve omgjøring av kontrakten om forbrukerens rett til tomten

Dersom entreprenøren hever kontrakten på grunn av forbrukerens mislighold, eller forbrukeren avbestiller hele entreprenørens ytelse i henhold til punkt 15, kan entreprenøren kreve omgjøring av kontrakten om forbrukerens rett til tomten.

17 Tvistenemnd

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.

18 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.

19 Kontrakten. Tolkningsregler

19.1 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 kontraktssummen, men som er nødvendige for å ta boligen i vanlig bruk, er særskilt spesifisert i leveransebeskrivelsen, vedlegg A, jf. bustadoppføringslova § 13.

19.2 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.

Ytelser 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.

20 Særlige bestemmelser**21 Vedlegg**

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Dato	Vedlegg	Nr	Ikke relevant
Leveransebeskrivelse og angivelse av forbrukerens arbeider		A		☐
Tegninger		B		☐
Bustadoppføringslova		C		☐
Annet		D		☐
				☐

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

22 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