GE-HÅNDBOKA · DOKUMENT · 3.03 KONTRAKT

Kontrakt med forbruker (bustadoppføringslova)

Dokumentnr.	GE-3.03-07 D
Type	Dokument
Kapittel	3.03 Kontrakt
Gjelder for	Kontrakter mellom Gjerdalen og en forbruker der bustadoppføringslova gjelder
Revisjon / dato	Rev. 01 · Utkast
Utarbeidet av	HMS- og kvalitetsleder
Godkjent av	Daglig leder
Krav og grunnlag	ISO 9001 8.2.3; Bustadoppføringslova
Erstatter	SmartDok 030303-200 D

1. Formål og bruk

Malen er Gjerdalens standardkontrakt med forbrukere når bustadoppføringslova gjelder. Den sikrer at partene, kontraktsgjenstanden, prisen, sikkerheten, fristene, betalingen og reglene for endringer og avbestilling er avtalt skriftlig før arbeidet starter.

Bruk malen sammen med **GE-3.03-05 R** Forbrukerentrepriser. Gjelder håndverkertjenesteloven i stedet, må punkt 2 og henvisningene til bustadoppføringslova tilpasses.

> **Viktig:** Bustadoppføringslova kan ikke fravikes til ugunst for forbrukeren. Bestemmelser i kontrakten som gir forbrukeren dårligere vilkår enn loven, gjelder ikke.

2. Hvem fyller ut og når

- Prosjektleder fyller ut kontrakten på grunnlag av tilbudet og forespørselen, før arbeidet starter.
- Der malen har alternativer, krysses det av for det som er avtalt. Alternativene som er krysset av i malen (■), er Gjerdalens standardvalg.
- Kontrakten signeres av den som har fullmakt etter **GE-1.02-29 D** Fullmaktsmatrise Gjerdalen Entreprenør AS, og av kunden.

3. Mal

KONTRAKT

1. Partene

Kunde

Felt	Utfylling
Navn	[fylles inn]
Org.nr. / fødselsdato	[fylles inn]
Adresse, postnr. og poststed	[fylles inn]
Telefon / mobil	[fylles inn]
E-post	[fylles inn]

Entreprenør

Felt	Utfylling
Navn	Gjerdalen Entreprenør AS
Org.nr.	925 994 685
Adresse	Hovemovegen 80, 2624 Lillehammer
Telefon	95 72 90 76
E-post	post@gjerdalenas.no

Følgende representanter har fullmakt til å fatte alle beslutninger knyttet til kontrakten:

Part	Rolle	Navn
Kunde	_	[fylles inn]
Entreprenør	Prosjektleder	[fylles inn]

2. Kontraktsbestemmelser

For denne avtalen gjelder bustadoppføringslova. Loven gjelder for avtaler mellom entreprenør og forbruker.

3. Kontraktsgjenstand

Entreprenøren påtar seg å levere følgende kontraktsgjenstand:

Følgende dokumenter inngår i kontrakten, og gjelder i denne rekkefølgen:

1. Dette avtaledokumentet: Kontrakt
2. Tilbud datert: _
3. Forespørsel/konkurransegrunnlag datert: _
4. Bustadoppføringslova
5. Andre norske standarder, i den utstrekning de kan brukes

Dokumentene som inngår i kontrakten, utfyller hverandre. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre dokumenter foran eldre. Løser ikke dette motstriden, gjelder spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

4. Kontraktssum

Post	Beløp
Tilbudssum inkl. mva.	kr _
Korreksjoner/endringer etter tilbudssum	kr _
Korreksjoner/endringer etter tilbudssum	kr _
Sum ytelser med korreksjoner som er mva.-belagt, ekskl. mva.	kr _
Mva. 25 %	kr _
Sum ytelser som er mva.-belagt, inkl. mva.	kr _
Kontraktssum inkl. mva.	**kr __**

5. Indeksregulering

- ■ **Alternativ 1:** Kontraktssummen indeksreguleres etter et av disse alternativene:
  - ■ Alternativ 1a: Ved reguleringen brukes SSBs indeks «Enebolig i tre».
  - ■ Alternativ 1b: Ved reguleringen brukes følgende indeks (den skal ikke være eldre enn 3 måneder ved kontraktsinngåelsen): _
- ■ **Alternativ 2:** Kontraktssummen indeksreguleres ikke.

6. Regningsarbeider

Det er avtalt følgende timepriser, inkludert påslag til dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste, men ekskludert merverdiavgift:

Ressurs	Pris per time
_ _	kr _ _
_ _	kr _ _
_ _	kr _ _
_ _	kr _ _

Påslag	Prosent
Påslag på materialer	15 %
Påslag for andre kostnader	15 %

7. Entreprenørens sikkerhetsstillelse

- ■ **Alternativ 1:** Entreprenøren stiller sikkerhet for sine kontraktsforpliktelser med kr _ _. Dette tilsvarer 10 % av kontraktssummen.
  - ■ Alternativ 1a: Sikkerheten stilles som selvskyldnerkausjon.
  - ■ Alternativ 1b: Sikkerheten stilles som forsikring som tilsvarer selvskyldnerkausjon.
- ■ **Alternativ 2:** Entreprenøren stiller ikke sikkerhet.

Se bustadoppføringslova § 12 Garanti for oppfylling av avtalen. Garantien skal stilles som selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra et finansforetak som har rett til å tilby slik garanti i Norge, straks avtalen er inngått og før byggearbeidene starter. Den skal gjelde til fem år etter overtakelsen og være minst 10 % av vederlaget. For krav som kommer etter overtakelsen, er 5 % nok. Entreprenøren plikter ikke å stille garanti dersom en på avtaletiden kan regne med at vederlaget ikke vil overstige to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Alternativ 2 kan bare brukes da.

8. Forsikring av kontraktsgjenstanden

- ■ **Alternativ 1:** Entreprenøren forsikrer kontraktsgjenstanden.
  - Forsikringsattest skal legges fram for kunden for kontroll senest ved oppstart.
  - Forsikringen gjelder til alle arbeider med kontraktsgjenstanden er overtatt av byggherren, og til 5 år etter at arbeidene er avsluttet.
- ■ **Alternativ 2:** Entreprenøren forsikrer ikke kontraktsgjenstanden.

9. Tidsfrister

Frist	Dato
Igangsettelse på byggeplassen	_ _
Sluttfrist	_ _
Andre tidsfrister	_ _

Oppstartsdatoen gjelder med forbehold om at igangsettingstillatelse (IG) foreligger. Kommer IG senere, gir det tilsvarende fristforlengelse.

10. Varsel og krav

Avtalte adresser for varsel og krav: varsler og krav sendes per e-post til partene i kontrakten.

- ■ **Alternativ 1:** Varsler og krav kan gis ved e-post til e-postadressene under punkt 1.
- ■ **Alternativ 2:** Varsler og krav kan ikke gis ved e-post.

11. Betalingsplan

Det blir sendt faktura slik:

Tidspunkt	Faktura	Betalingsfrist
Ved oppstart	Akonto 40 % av kontraktssum	10 virkedager
10 dager etter oppstart	Akonto 40 % av kontraktssum	10 virkedager
Etter overlevering	Sluttoppgjør, faktureres i sin helhet	14 virkedager

Tidspunkt	Faktura	Betalingsfrist
Tilleggsarbeider og endringer	Egen faktura	14 virkedager

- Jf. § 42 Justering for endring og tilleggsarbeid.
- Jf. § 47 Minst 10 % av vederlaget skal ikke betales før overtakelse.
- Jf. § 56 Betaler ikke forbrukeren avtalt avdrag til rett tid, kan entreprenøren varsle stansing, og stanse arbeidet hvis betalingen ikke kommer så snart som mulig etter varselet.

Viktig: Etter bustadoppføringslova § 47 kan det bare avtales forskudd eller avdrag når verdien av arbeid og materialer som er tilført eiendommen, minst svarer til det som er betalt, når det ikke hviler pant eller heftelser på materialene det betales for, og når minst 10 % av vederlaget står igjen til overtakelsen. Ellers må avdragene sikres med selvskyldnergaranti fra et finansforetak.

12. Avbestilling

- ■ **Alternativ 1:** Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.
- ■ **Alternativ 2:** Avbestiller forbrukeren før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret er 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, se punkt 4, og utgjør kr _.

Avbestiller forbrukeren etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes entreprenørens krav på vederlag og erstatning etter bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Avbestiller forbrukeren fordi søknaden om byggetillatelse blir avslått, skal forbrukeren betale et avbestillingsgebyr på 2 % av vederlaget. Dette gjelder likevel ikke dersom årsaken til at byggetillatelse ikke blir gitt, ligger hos entreprenøren.

13. Særlige bestemmelser

Finansieringsbevis

- Kunden skal legge fram finansieringsbevis senest 2 uker før avtalt byggestart.
- Entreprenøren er ikke forpliktet til å starte byggearbeidene før entreprenøren har mottatt avtalt sikkerhet.

Tilleggsarbeider og uforutsette endringer

- Kunden varsles snarest, slik at løsningen for videre fremdrift kan avklares.
- Tilleggsarbeider og endringer avtales skriftlig, se **GE-3.03-06 D**, og faktureres løpende.

Overtakelse

- Det holdes overtakelsesforretning med kunden.
- Overtakelsesprotokollen signeres av begge parter.

Generelt (valgfritt)

- ■ Forbehold om ekstraordinære pris- og leveranseforhold for materialer og utstyr, eller andre ekstraordinære forhold (for eksempel pandemi eller krig): _____

14. Underskrift

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i to eksemplarer, og partene beholder hvert sitt.

Sted og dato	Entreprenørens underskrift
_	_

Sted og dato	Kundens underskrift
_	_

4. Lagring

- Signert kontrakt med bilag lagres på prosjektet og arkiveres etter **GE-1.08-01 R** Arkivering (elektronisk).
- Sikkerhetsstillelse og eventuell forsikringsattest lagres sammen med kontrakten, se **GE-1.04-02 R** Sikkerhetsstillelse.

5. Referanser

- Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43, §§ 3, 12, 42, 47, 52, 53, 54 og 56
- **GE-1.02-29 D** Fullmaktsmatrise
- **GE-1.04-02 R** Sikkerhetsstillelse
- **GE-1.08-01 R** Arkivering (elektronisk)
- **GE-3.03-05 R** Forbrukerentrepriser
- **GE-3.03-06 D** Bestilling av tilleggsarbeider og endringer
- **GE-3.08-05 D** Protokoll for overtakelse

Revisjonshistorikk

Rev.	Dato	Endring	Godkjent av
01	Utkast	Første utgave i GE-håndboka. Skrevet om fra SmartDok 030303-200 D.	Daglig leder