

Generelle vilkår for leveransen



Egenskaper

NS 3420 (toleranseklasse C) gjelder som supplement til beskrivelsen i den utstrekning den ikke strider mot beskrivelse og tegninger.

Leveransen er basert på miniboligkonseptet. Prosjekteringen er gjort av selger, herunder angivelse av brannklasse, lydkrav og U- verdier.

Selger prosjekterer leveransen med utgangs- punkt i plan og fasadetegninger. Om kjøper ønsker endringer fra konseptet, påløper det et endringsgebyr på 5000kr samt løpende timekost for ny prosjektering.

I den grad det stilles krav til en bestemt bygningsfysikk (inkl. energikrav) på det ferdige bygget, er det kjøper som har ansvar for at alle bygningsdeler til sammen oppfyller kravene. Selger har heller ikke noe ansvar i forhold til eventuelle byggehøyder, for eksempel at betongfundamenter ikke er støpt på riktig kote.

Underlaget må være i henhold til de krav som stilles i leveransebeskrivelsen før oppføring på byggeplass kan skje.

Betalingsbetingelser og prisreguleringer

Kontraktssummen forfaller til betaling slik:

Pakke 1 betales innen 14 dager etter mottatt tegnings-pakke.

Pakke 2 og 3:

Faktura I: 10 % av kontraktssummen, ved kontraktsinngåelse.

Faktura II:

Pakke 2: 90 % av kontraktssummen, ved leveranse til byggeplass.

Pakke 3: 80% ved leveranse til byggeplass.

Faktura III: Gjelder kun Pakke 3: 10 % av kontraktssummen, 7 virkedager etter leveranse til byggeplass.

Ved forsinket betaling blir kjøper belastet med forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976.

Alle priser er inkl. mva, fritt levert byggeplass. Priser indeksreguleres ikke etter kontraktsinngåelse, så fremt leveransen bestilles inne 5 måneder etter signert kontrakt. Etter det vil kontraktssum indeksreguleres etter: enebolig i tre, tømring og snekring, materialer. Det er p.t. stor usikkerhet knyttet til kostnadsutvikling på varer og tjenester som følge av forhold knyttet til Covid-19 pandemien og konflikten mellom Russland og Ukraina. Skulle det skje at SSBs byggekostnads- indeks nevnt ovenfor ikke fanger opp Selgers sine reelle merkostnader, vil disse videreføres til kjøper

Sikkerhet, garantier og konseptet

Kjøper stiller sikkerhet lik kontrakts-summen for oppfyllelse av sine forpliktelser i form av bankgaranti eller tilsvarende. Garantien må være Selger i hende senest 12 uker før fastsatt leveransestart på byggeplass.

Det gis vanlig 5års garanti på leveransen.

Patron Invest AS eier minibolig-konseptet, alle tegninger, bilder og dokumentasjon knyttet til konseptet. Ved kjøp gis det kun rettigheter til bruk av dette materialet på det spesifikke gårds- og bruksnummeret (gnr. og bnr.) som er avtalt. Materialet kan ikke kopieres, distribueres eller benyttes på andre eiendommer uten skriftlig tillatelse fra rettighetshaver.

Bruk av bilder og konseptbeskrivelse i reklame, må avtales på forhånd med en leverandøravtale.

Minibolig har ikke ansvar for tomteoppbygging, graving, betong og innvendige arbeider på boligene.

Prisene som er satt på nettsiden gjelder for levering i Trondheims-regionen. Det må påregnes transport og diet-kostnader utenfor denne regionen. Dette avtales for hvert prosjekt.

Leveringsbestemmelser

Eksakt leveringsuke fastsettes på avklaringsmøte i samarbeid mellom leverandør og kjøper. Det forutsettes at alle frister som er fastsatt i avklaringsmøtet overholdes, hvis ikke vil dette ha tids-og/eller prismessige konsekvenser for kjøper.

Så fremt kjøper ønsker utsettelse av leveransen i forhold til fastsatt leverings- uke/-tidspunkt, kan dette skje med minimum 14 dagers varsel.

Selv om leveransen utsettes, kan selger fakturere 60 % av kontraktsverdien i leveringsuken som er fastsatt på oppmøttingsmøtet. Dette gjenspeiler tilførte verdier på prosjektet vedrørende prosjektering, innkjøp og produksjon. Ved en eventuell utsettelse kan Selger kreve dekket kostnader til mellomlagring av de materialer/elementer som allerede er produsert eller som partene avtaler at skal produseres. Ved utsettelse vil kjøper i tillegg bli belastet med minimum kr 6 000,- pr. uke i lagerleie.

Vesentlige endringer i leveringstidspunkt krever samtykke fra Selger. Utsettelse i mer enn 6 måneder anses som avbestilling, jf. pkt. 6 nedenfor.

På leveringsdagen vil levering skje før kl. 12.00, forutsatt at ikke kjøper ønsker levering senere enn dette.

Dersom kjøper ønsker utsettelse av leveransen etter oppmøttingsmøtet, og kjøper samtidig ønsker at produksjonen helt eller delvis skal utsettes tilsvarende, vil nytt avtalt tidspunkt for levering av materialene avhenge av tilgjengelig produksjons- kapasitet i fabrikk. Forsering av leverings- tidspunkt gir Selger rett til å kreve dekning av merkostnader for ev. overtid, urasjonell produksjon mv. i tillegg til den avtalte kontraktssum.

Dersom det foreligger forsinkelse som ikke skyldes hindring utenfor Selgers kontroll, har kjøper rett til å kreve dagmulkt med 0,1 % pr. hverdag så lenge forsinkelsen varer. For bygningsmaterialer ut over leveranse av råbygg beregnes dagmulkt av faktureringsverdien på hver enkelt leveranse og begrenset oppad til 10 % for hver leveranse.

Krav på fristforlengelse

Selger og deres kontraktsmedhjelpere har krav på fristforlengelse og vederlagsjustering dersom fremdriften av deres forpliktelser hindres eller fordyres av forhold knyttet til det pågående influensa-virusutbruddet eller konsekvenser av konflikten mellom Russland og Ukraina. Dette gjelder selv om utbruddet av Covid-19 og ekstraordinære myndighetstiltak for å bekjempe virus- utbruddet er kjent på tidspunktet for denne avtalen, eller 2) konflikten mellom Russland og Ukraina og konsekvensene av denne er kjent på tidspunktet for denne avtalen. Kontraktens alminnelige varslingsregler gjelder.

Selgers krav på fristforlengelse utelukker ikke krav på kostnadsdekning etter pkt. 2.

Endringer

Endringer etter kontraktinngåelse kan kun gjennomføres dersom de er bekreftet i form av en skriftlig endringsordre som er signert av begge parter. Endringer tillegges et endringsgebyr på kr 5 000,- inkl. mva. pr. endringsordre.

Benyttelse av opsjon etter kontraktinngang betraktes ikke som endring.

For kontraktfestede prosjekter skal alle endringer og/eller avvik som har kostnads- eller tidsmessige konsekvenser fremmes uten ugrunnet opphold. Alle krav om endringer skal deretter behandles og avklares innen fjorten - 14 - dager. Deretter skal eventuell fakturering skje iht. kontraktens bestemmelser.

Dersom det fremmes endringskrav hvor partene ikke blir enige innen fjorten - 14 - dager fra krav om endring er sendt, skal kravet følges opp fortløpende og søkes avklart i de påfølgende møtene partene har. Dersom kravet ikke løses, vil kravet bli gjenstand for normal behandling i slutt- oppgjøret iht. standardens bestemmelser.

Overtakelse/mangler/reklamasjon

Når leveringen har skjedd på byggeplass, går risikoen for materialer og utstyr over på kjøper og materialene ansees overlevert.

Ved levering skal kjøper foreta vanlig aktsom besiktigelse for å konstatere om leveransen er kontraktsmessig. Feil leverte mengder i henhold til materialliste/pakkseddel utarbeidet av leverandør kan bare gjøres gjeldende dersom de blir påberopt innen utløpet av påfølgende hverdag etter leveringstidspunktet. Mangler ved leveransen som oppdages innen 48 timer etter levering, rettes opp ved omlevering. Selger er forpliktet til å foreta slik omlevering innen rimelig tid.

Mangler ved det ferdige bygg som skyldes feil ved produksjonstegninger og/eller feil ved leverte materialer og som kjøper ikke har oppdaget eller burde ha oppdaget på et tidligere tidspunkt, besørges og bekostes utbedret av leverandøren. Vil kostnadene ved utbedring bli uforholdsmessig store, kan kjøper ikke kreve utbedring foretatt eller kostnadene ved utbedring erstattet. Han kan i stedet kreve prisavslag som svarer til den reduksjon i byggets verdi som mangelen medfører. Prisavslaget skal minst svare til Selgers besparelse ved at leveransen ikke er kontraktsmessig.

Er mangelen ikke påberopt senest 5 år regnet etter overtagelsesforretning med forbruker, kan den ikke gjøres gjeldende selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Avbestilling og Tvister

Dersom kjøperen avbestiller leveransen, betaler kjøperen et avbestillingsgebyr på

10 % av kontraktssummen inkl. mva. I tillegg skal kjøperen dekke leverandørens påløpte kostnader ifm. kontrakten.

Tvist angående forståelsen eller praktiseringen av denne kontrakt, eller rettsforholdet for øvrig, skal primært søkes løst ved forhandlinger partene imellom. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses gjennom de alminnelige domstoler og med Trøndelag tingrett som vernetting.