

GREFSENLYST BORETTSLAG

Ettårs befaring september 2010

Det er snart gått ett år siden de fleste av oss overtok leiligheten. Vi har i det året som har gått bodd oss til, gledet oss over alt som tross alt har vært bra og sikkert også ergret oss grenseløst over det som ikke har fungert og som det tidvis har tatt tid å rette, kanskje det ikke er rettet i det hele tatt.

Som det fremgår av nyhetsbrev nr. 7 er det under punktet ettårs befaring bebudet at det vil komme informasjon om hva vi bør tenke på /passe på i forbindelse med ettårs befaringen.

I forbindelse med ettårs befaringen er mangelsbegrepet og reklamasjonsplikten sentrale elementer. I det følgende vil vi derfor utdype disse begrepene nærmere:

Mangelsbegrepet: Utgangspunktet etter bustadsoppføringslova § 25 er at det foreligger en mangel dersom den nye boligen ikke er i samsvar med avtalen og de krav som er satt til entreprenørens ytelse. Det foreligger også en mangel hvis entreprenøren har misligholdt sin opplysningsplikt ved å ha gitt uriktige opplysninger, bevisst eller ubevisst, eller har unngått å gi opplysninger som er av betydning for forbrukeren.

Reklamasjonsplikten: Når du som kjøper vil påberope deg en mangel må selger varsles om dette. Det er viktig at kjøper selv tar initiativet ved å fremsette reklamasjon. Hvis kjøper forholder seg passiv kan dette oppfattes som om selger har oppfylt sine forpliktelser. Kjøper har således en plikt til å komme med innsigelser overfor selger (misligholder) Etter bustadsoppføringsloven er den absolutte reklamsjonsfristen 5 år etter overtakelsen, men det er også et krav om at det reklameres innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde vært oppdaget. I forbindelse med ettårs befaringen er det således viktig å får protokollert alle mangler.

Styret i Grefsenlyst sitt ansvar

Styret vil ved ettårs befaringen ivareta fellesområdene ute og inne, fasader og tak samt felles tekniske innretninger herunder innregulering av ventilasjonsanlegget. I tillegg vil Styret ha spesiell fokus på de overordnede kontraktuelle forhold, ferdigattestering av byggene, oppfølging av garantien og grunnlaget for nedtrapping av denne etc. Konkret er dette som følger:

1. Oppfølging av de forhold som er registrert i overtakelsesprotokollen.
2. Oppfølging av mangelsutbedring av de forhold som er konstatert og varslet utbygger i løpet av det 1. garantiåret.
3. Registrering av nye feil og mangler som blir avdekket under kontrollbefaringen herunder oppfølging av at utbedring skjer snarest mulig og innen 6 måneder etter kontrollbefaringen.
4. Legge til rette for ettårs befaringen ved å sørge for at selger/ utbygger avsetter tilstrekkelig tid og at utbygger/ entreprenør administrerer selve ettårs befaringen herunder garantiarbeidene ved stedlig byggeledelse.

Ettårs befaringen - den enkelte andelseier / kjøper sitt ansvar

Det er Utbygger (selger) som kaller inn til ettårs befaring. Dette skal skje ca. ett år etter overtakelsestidspunktet. Dere skal nå ha mottatt eget brev fra Utbygger om når ettårsbefaringen avholdes i din leilighet.

Det er viktig at du som kjøper er til stede ved denne befaringen. Ha gjerne med faglig bistand. Det skal føres protokoll som signeres av begge parter. (kfr. Kjøpekontraktens pkt. 9)

Det er viktig at alle mangler blir registrert i protokollen, det være seg mangler fra overtakelsen som ikke er rettet, samt nye mangler som er registrert i løpet av det første året. Er selger uenig i de mangler som påberopes, sørg allikevel for å få de protokollert med evt. anmerkning om uenighet.

Hva er det viktigste jeg som kjøper bør passer på:

- Vær proaktiv, vær i forkant av ettårs befaringen, gjør registreringen av mangler på forhånd.
- Gjennomgå befaringslistene fra overtakelsen og sjekk at manglene er utbedret.
- Sett deg inn i kjøpekontrakten og de avsnitt som omhandler ettårs befaringen.
- Sett deg inn i hvilke rettigheter du har ihht bustadsoppføringsloven likeledes mangelsbegrepet og reklamasjonsplikten samt frister i denne forbindelse.

Oslo 09.09.10
Styret i Grefsenlyst