



E/F Øresund Strandpark – Etape 1



Informationsmøde, 24. november 2008

5-års gennemgang af lejligheder



E/F Øresund Strandpark – Etape 1



Kvalitetssikrings- og ansvarsreformen -
Byggestyrelsen cirkulære af 12. november 1986

ansvaret begrænset nu til kun 5 år, mod at der ydes
kvalitetssikring

statsligt byggeri -> privat byggeri

E/F Øresund Strandpark – Etape 1



Byggeskadefonden – 5-års eftersyn

Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om 5-års eftersyn af juli 1990

Byggeskadefonden dannede skole for 5-års eftersyn
senere også for 1-års eftersyn

- Formkvalitet
- Funktionskvalitet
- Byggeteknisk kvalitet

E/F Øresund Strandpark – Etape 1



AB 92:

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomheder

Indtil aflevering: Sikkerhedsstillelse på 15% af entreprisesummen

Efter aflevering: Sikkerhedsstillelse nedskrives til 10%

Efter 1 år fra aflevering: Sikkerhedsstillelse nedskrives til 2%

Efter 5 år fra aflevering: Sikkerhedsstillelse frigives (= 0%)

E/F Øresund Strandpark – Etape 1



Ved AB 92 indføres tillige:

”mangelbegrebet” samt

1-års eftersyn og 5-års eftersyn – tidsfrister for disse

E/F Øresund Strandpark – Etape 1



Svigtbegrebet

Svigt foreligger, hvis materialer, konstruktioner eller bygningsdele i et bygværk savner egenskaber, som efter aftale eller forudsætninger, efter offentlige forskrifter eller god byggeskik hører med.

Det er også svigt, hvis ydelsen helt mangler, herunder hvis der f.eks. mangler dokumentation for statiske beregninger, kvalitetssikring ect. Svigt omfatter alle sådanne forhold uanset deres årsag.

E/F Øresund Strandpark – Etape 1



Fejl og mangler foreligger, hvis svigt kan betegnes som ukontraktsmæssig, således at bygningsejeren i henhold til indgåede aftaler kan gøre et ansvar gældende mod sælger, entreprenør, teknisk rådgiver eller leverandør. Der kan både være tale om en aktivitet og en undladelse.

E/F Øresund Strandpark – Etape 1



Reklamation er bygningsejerens skriftlige reaktion over for mulige ansvarlige med henblik på udbedring af fejl og mangler.

Udbedring er de fysiske foranstaltninger, der iværksættes – efter aftale med bygningsejeren – af sælger, entreprenør m.fl. For at udbedre den pågældende bygningsdel.

E/F Øresund Strandpark – Etape 1



Normalt vedligehold = fornuftig driftsplan

Øget vedligehold = sikre at et svigt ikke udvikler sig

Afhjælpende vedligehold = skærpet opsyn og indgriben straks

E/F Øresund Strandpark – Etape 1



5-års eftersyn (= 5-års mangelgennemgang)

Hvad angår blokkenes klimaskærm, fælles installationer og fælles arealer, foretages 5-års eftersynet af EKJ for ejerforeningen, med henblik på at opstille en mangelliste som tilsendes Skanska sammen med den nødvendige reklamation. Alt i samråd med ejerforeningen bestyrelse.

- Fælles ankepunkter

Hvad angår de enkelte lejligheder, varetages 5-års eftersynet alene af boligejeren selv, idet ejerforeningens tidligere udsendte vejledning, mangelliste-blanket og lejlighedsplaner frit kan anvendes dertil.

E/F Øresund Strandpark – Etape 1



Eftersynet af en lejlighed:

Vejledningen:

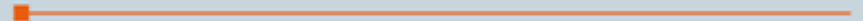
Rum af gangen. Uret rundt. Lav kladder. Tag fotos. Løse klinker.

Tidligere påtalte svigt:

Medtages hvis svigtene ikke er udbedret eller genopstået.

Synligt svigt som har medført skade:

Svigtet kan der sikkert reklameres over, men følgeskaden hænger man måske selv på.



E/F Øresund Strandpark – Etape 1



Reklamation af fejl og mangler til Skanska gøres skriftligt ved brev.

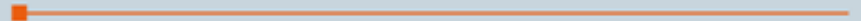
Reklamer over de fundne mangler (vedlæg mangelliste, lejlighedsplan og fotos, som der henvises til) med henblik på at få Skanska til at udbedre de påståede fejl og mangler.

Anmod venligst om et svar / reaktion inden for given og rimelig frist.

Stil krav om at manglerne forventes udbedret inden for en rimelig given frist.

Send eventuelt brevet rekommanderet.

Forvent og accepter at Skanska skal have påvist manglerne på stedet.



E/F Øresund Strandpark – Etape 1



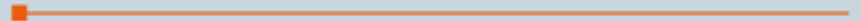
Forhandling kan og vil nok blive en realitet:
Vær derfor forbedret derpå forinden.

Beslut jer for hvad I eventuelt kan give afkald på og hvad I absolut ikke vil. (Lav jeres egen plus og minus liste).

Fasthold ikke altid kravet for en enhver pris !

Næste skridt kan blive, at advokat må hyres til at føre ens sag !

Pas på med ikke at lade stå til ! (dømt passiv)



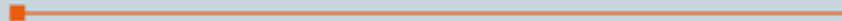


E/F Øresund Strandpark – Etape 1



NOGEN SPØRGSMÅL !!!!

FAT MOD og HELD OG LYKKE MED GENNEMGANGEN og DET
VIDERE FORLØB





E/F Øresund Strandpark – Etape 1

