Vellenes Fellesorganisasjon, Landskonferanse 2. mars 2019

Aase Prosjekt AS

1991 Elisabeth Aase etablerer firmaet **Aase Byggeadministrasjon** som et enkeltmannsforetak.

2005 Selskapet har vokst til **ti medarbeidere**

2017 **Oppkjøp** av Siv.ing Trond Thorvaldsen AS

2018 Navneendring fra Aase Byggeadministrasjon til **Aase Prosjekt**.
Aase Utvikling AS etableres.

2019 **Aase Teknikk** AS skal etableres.

Aase-familien utgjør i dag en kompetent stab på om lag **50** tømrermestere, ingeniører og sivilingeniører med bred praktisk erfaring og høy teoretisk kompetanse. Gjennom sine prosjekter forvalter og skaper Aase-familien verdier for en samlet verdi på over 10 milliarder kroner.

Elisabeth Aase er i dag arbeidende styreleder.

Et fremtidsrettet, attraktivt og anerkjent kompetansehus innen bygg- og eiendom

Dagens tema

Overtakelse av fellesområder

Velforeningens medvirkning

Hvor gamle skal ungene bli før lekeplassen er ferdig?

Ansvar for prosjekter

Byggeprosjekter i nærmiljøet

Byggeprosjekter i nærmiljøet

Hvor gamle skal ungene bli før lekeplassen er ferdig?

Velforeningens medvirkning

Ansvar for prosjekter

Overtakelse av fellesområder

Byggherreforskriften

Byggherreforskriften beskriver pliktene som byggherren har gjennom hele bygge- eller anleggsprosessen. Disse skal sikre at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Manglende koordinering ved planlegging og gjennomføring av prosjekter, er medvirkende årsak til mange ulykker.

Forskriften gjelder for all bygge- eller anleggsvirksomhet, og omfatter:

- oppføring av bygninger.
- innrednings-, utsmykkings- og installasjonsarbeid.
- montering og demontering av prefabrikkerte elementer.
- riving, demontering, ombygging og istandsetting.
- sanering og vedlikehold.
- alminnelig anleggsvirksomhet, for eksempel tunneler og bruer.
- graving, sprenging og annet grunnarbeid.
- annet arbeid som utføres i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider, for eksempel midlertidig verksted for vedlikehold av maskiner som blir brukt på bygge- eller anleggsplassen.

Permanente virksomheter som utfører bygge- eller anleggsarbeid er ikke omfattet, for eksempel skipsverft eller fabrikker for produksjon av ferdighus.

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) – Roller iht. byggherreforskriften

- Byggherren
- Byggherrens representant
- Koordinator for prosjekteringen
- Prosjekterende
- Koordinator for utførelsen
- Arbeidsgiver og enmannsbedrifter

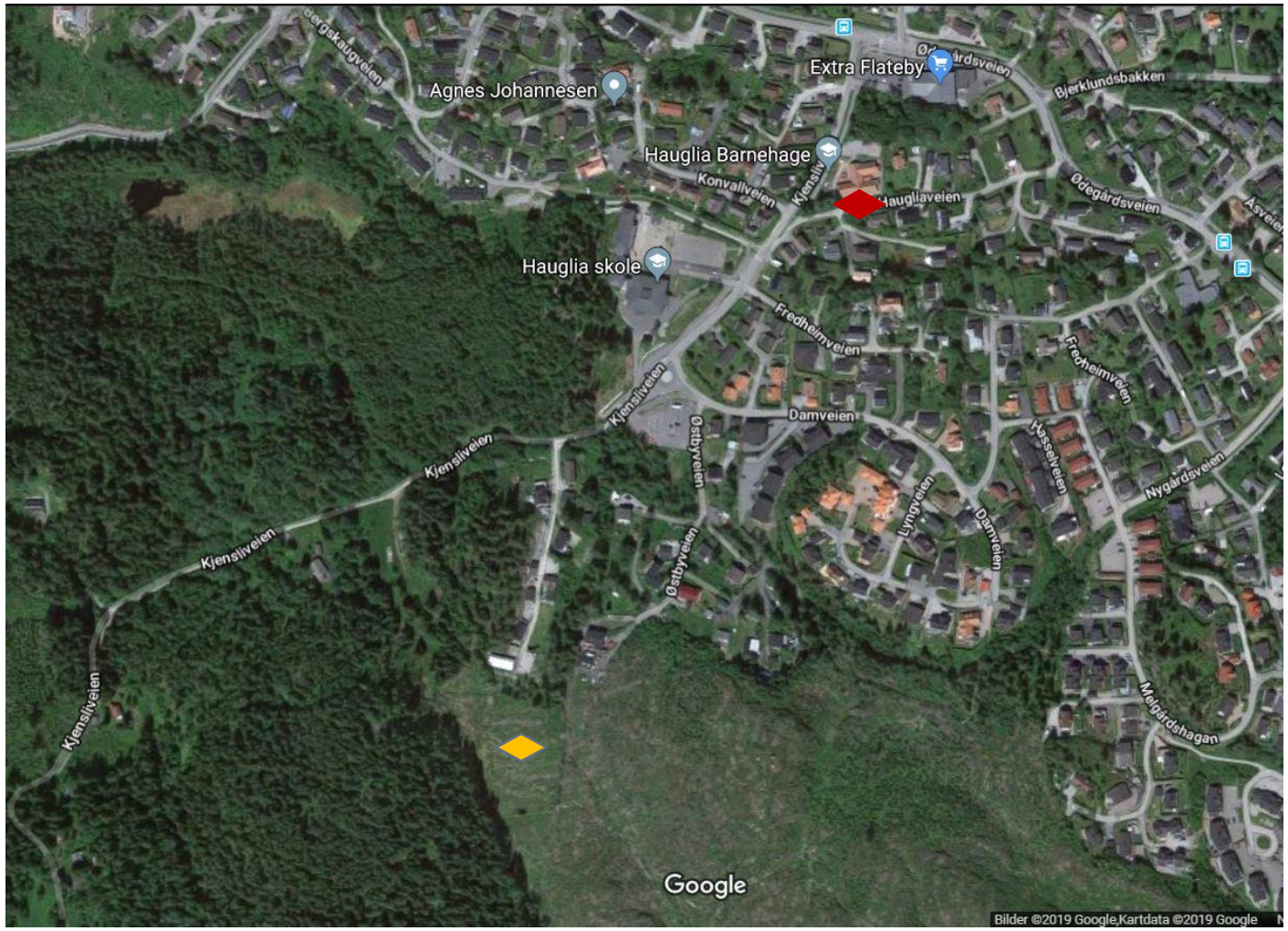
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA-plan)
SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Byggherreforskriften gjelder ikke når byggherren er forbruker, med unntak av plikten til å sende forhåndsmelding.

I forbrukerforhold anses hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø for å være ivaretatt gjennom kravene i bustadoppføringslova, håndverkertjenesteloven, arbeidsmiljøloven og internkontrollforskriften.

Privatperson som bygger hus er dermed ikke omfattet av byggherreforskriften.

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) - Risikovurdering

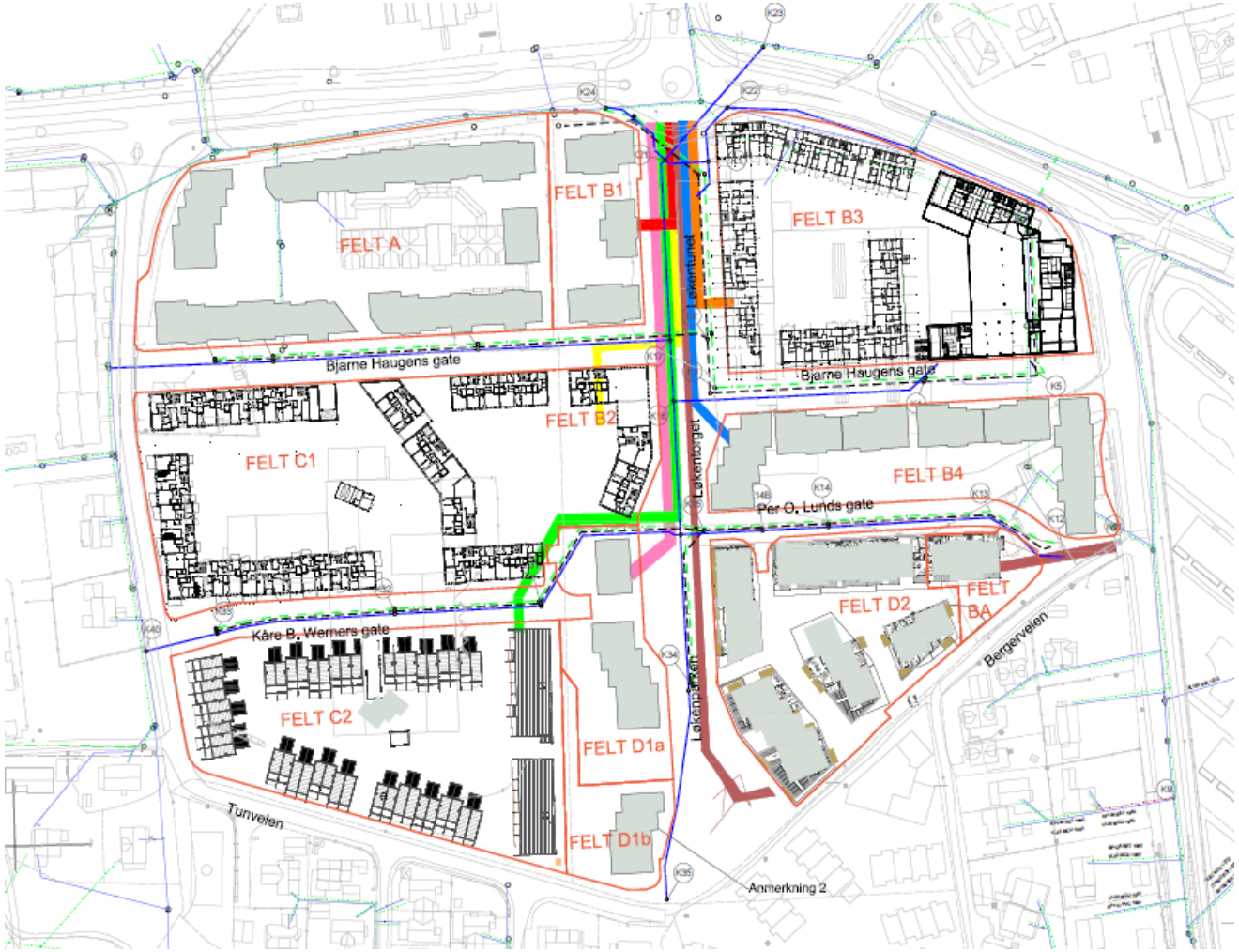


170 000 m3 masse skal sprenges for opparbeidelse av nye tomteområder.
*Avstand **fra** **til** er 500 meter*

Risikofaktorer?

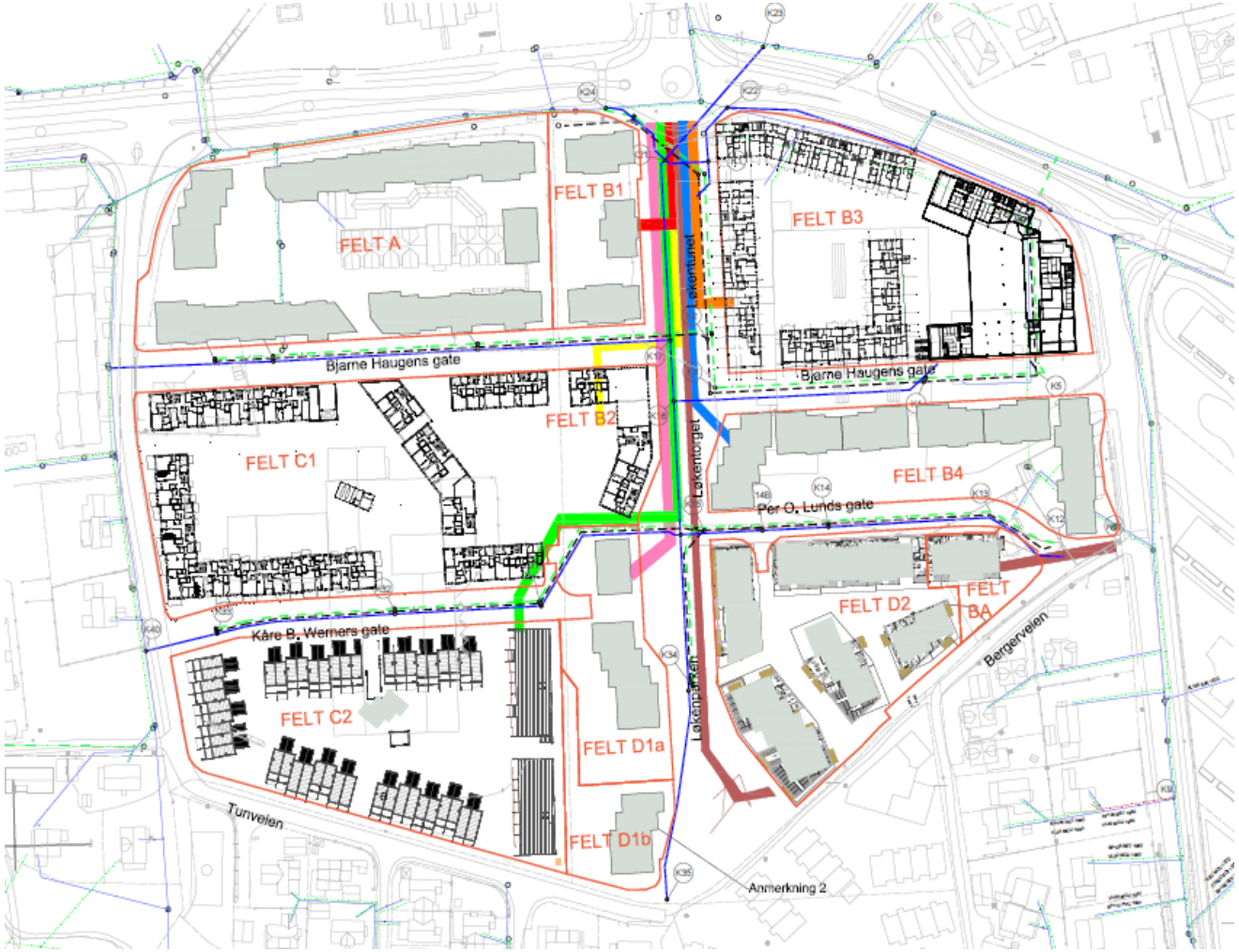
Samordning SHA for fellesområder som benyttes av utbyggere i utførelsesfasen

- Allmenningen er en del av Skårer Syd som er et nytt byutviklingsområde i Lørenskog kommune i Akershus.
- Dette prosjektet er et av flere på og langs Allmenningen, der det bygges flere boligblokker med gatetun i nord, torg i midten og park i sør.
- I forbindelse med byggingen av blokkene, skal det prosjekteres VA-ledninger, avfallssug og fjernvarme tilhørende et møtepunkt mellom blokkene.
- Det vil være anleggstrafikk og annen ferdsel gjennom området til og fra omliggende bygge- og anleggsplasser.



Samordning SHA for fellesområder som benyttes av utbyggere i utførelsesfasen

- Området består av ulike felt. Fra ferdig bygget, under bygging og ikke startet opp.
- Det er ulike utbyggere og entreprenører.
- Alle benytter felles tilkomstvei (såkalt allmenningen) og vil omhandle Løkenparken, Løkentorget og Løkentunet, samt alle tverrgående gater.
- Utbygging vil forgå i forskjellige faser slik at adkomster og anleggsområder vil endres iht. avtalte faseplaner.
- For å ivareta SHA og HMS vil en samordning og god kommunikasjon være nødvendig for å ivareta alle som ferdes i dette område.



Faksimile fra Aftenposten 2005

Ferdigstillelse av fellesområder – utklipp fra Aftenposten på Nett
Jeg har kjøpt en nybygd leilighet, med innflytting juni 2006. Prospektet viser fine fellesområder og Akerselva med sti i nærheten. Det ser dog ut som det kan bli avvik fra det prospektet viser til det vi faktisk får hvis vi flytter inn.
Fellesområdene skal være klare i løpet av 2006, men de kan ikke love noe. Akerselva må graves ut og stien må lages. De vet ikke når det skal gjøres og det kan kanskje ta tid siden de antakeligvis må bruke området til bo-brakker og transport. Hva kan vi kreve ferdigstilt før vi flytter inn?
Hvilke muligheter har vi til å klage hvis Akerselva ikke står ferdig før i 2008, eller enda senere, når hele området skal være ferdig?
Hvilke rettigheter har vi da det kan være så store avvik fra det prospektet viser til slik leiligheten fremstår ved innflytting?
Takk for hjelpen

Svar:
Spørsmålene er mange og svært omfattende. Jeg må ta utgangspunkt i spørsmålene gjelder fellesområder som omfattes av fellesareal i et ordinært boligselskap; dvs borettslag eller eierseksjonssameie.
Det er da styret i boligselskapet som har rett til å påtale mangler og forsinkelser gjeldende fellesareal. Styret må undersøke om den inngåtte avtale omfatter bestemmelser om overtakelse av fellesarealer eller bare omfatter ferdigstillelse av de enkelte leilighetene, videre om avtalen omfatter salgsprospekt, spesiell beskrivelse av uteareal på annen måte mv.

Jeg måtte nok hatt ytterligere opplysninger for å ha mulighet til å svare mer utførlig på spørsmålene.

Hilsen Dag Stadheim

Reklamasjon

- Melding til selger om at man vil gjøre **krav** gjeldende
- Man mener noe ikke er i henhold til kontrakt eller lovverk
- Reklamasjon må gjøres **innen rimelig tid** – kan ikke forholde seg passiv
- Endelig reklamasjonsfrist på **fem år** etter overtakelse
- I noen tilfeller lengre reklamasjonsfrist: garanti fra selger eller grov klanderverdig opptreden fra selger

Når foreligger en mangel?

- Resultatet er **ikke i samsvar med avtalen**
- Man mener noe **ikke er i henhold til kontrakt eller lovverk**
- Prospekt og leveransebeskrivelser er en del av avtalen
- Selger har gitt **manglende eller uriktige opplysninger**
- Resultatet er **ikke faglig godt utført**
  - Plan- og bygningsloven
  - Teknisk forskrift
  - NS3420
  - Byggforsk sine detaljblader
- Innhent en vurdering av en takstmann

Overtakelsesforretningen

- Befaring av utførte arbeider
- Overtakelsesprotokoll
- Åpenbart synlige feil må gjøres gjeldende
- Kan nekte å overta før mangler er utbedret i noen tilfeller – skal mye til

Etter overtakelse

- Reklamere til selger innen rimelig tid (maks 3 måneder) etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget
- Nøytral reklamasjon er tilstrekkelig
- Følge opp med en mer detaljert reklamasjon

Holde tilbake penger - beløp baseres på faglige vurderinger (**takstrapport**).

Retting - krev at mangler rettes med mindre det medfører urimelige kostnader eller ulemper. Retting skal skje **innen rimelig tid**. Kan utsette retting til ettårsbefaring dersom praktisk.

Prisavslag - kreves dersom mangel ikke blir rettet eller selger motsetter seg retting. Prisavslag = kostnadene ved å få mangelen rettet. Dersom urimelig høye: prisavslag lik verdireduksjon som mangelen medfører. Vurder å innhente takst fra takstmann.

Heving / Erstatning - skal mye til – dokumentasjonskrav.

Hva om entreprenøren/selger går **konkurs**?
- Bankgarantier/ rette krav mot bakre ledd/konkursboet.

- Eierseksjonssameier er ikke et eget **rettssubjekt**
- Styret må derfor ha **fullmakt** fra de enkelte seksjonseierne for å kunne gjøre krav gjeldene mot selger på vegne av sameierne
- Konsekvensen av at feil rettssubjekt reklamerer er at selger kan avslå reklamasjonen, og at senere reklamasjon fra riktig rettssubjekt **kommer for sent**
- Løsningen må være at **styret innhenter fullmakter** fra seksjonseierne

Ansvar i byggesaker

- **Tiltakshaveren** (byggherren) må sørge for å ha bestemte fagfolk til å stå **ansvarlige** for bygge- og anleggsarbeider som er av en viss størrelse.

- Dette er arbeider der loven krever en **Søknad om tillatelse til tiltak** som også skal inneholde en søknad om **ansvarsrett.** Ansvarsretten er nærmere regulert i **plan- og bygningsloven** og den tilhørende **byggesaksforskriften** (SAK).

- Ved to-trinns søknad søkes det først om **rammetillatelse**. Det vil si at rammene rundt tiltaket er ferdig, som byggets utforming, størrelse og plassering i terrenget. Ansvarlig utførende er ikke bestemt i denne fasen. Kommunen gir tillatelse til å gjennomføre prosjektet på visse vilkår.

- Når vilkårene i rammetillatelsen er oppfylt og tiltaket er ferdig prosjektert, sendes det inn søknad om **igangsettingstillatelse**. Igangsetting kan søkes i flere trinn, og følge framdriften i prosjektet. Det er en vanlig og hensiktsmessig framgangsmåte i litt større byggesaker.

- Når alle **arbeidene er utført** må det søkes om **ferdigattest**.

Overtakelse av fellesområder - oppsummering

- Vurder å kreve **ferdigattest** (utstedes av kommunen) fra utbygger før overtakelser
- Søk bistand hos takstkyndig / ingeniørfirma
- Påse at det skrives **protokoll** fra ferdigbefaringer og overtakelser
- Krev å få notert reklamasjoner før signering av protokoller
- Pass på å reklamere **skriftlig**, det holder ikke å bare vise misnøye
- Ved feil og mangler, krev utbedringstiltak eller prisavslag.
- Pass på at det settes **frister** for utbedring av manglene.
- Avklar **hvem** som kan reklamere (styret/den enkelte seksjonseier).

Takk for meg!

Aina Staveland Johnsen
Aase Prosjekt AS