

Referat fra møtet mellom Sameiet Årvolltoppen og JM

Sted: CCvest

Dato: 30.01.2019

Til stede fra JM: Arnt Ivar Lund, Torbjørn Mahle og Fred Solvik

Til stede ra Sameiet Årvolltoppen: Morten Johan Ringøen (styreleder) og Marius Klausen (rådgiver fra Eiendomsanalyse AS)

Referenter: Morten Johan Ringøen og Marius Klausen

Innledning

Morten Johan Ringøen avklarer bakgrunnen for møtet. Sameiet Årvolltoppen mener det skjer lite av faktiske utbedringer på reklamasjoner. Dette møtet med referat vil sameiet bruke som beslutningsgrunnlag for å finne ut av hvordan de vil gå frem videre.

Generelt om utlevering av etterspurt dokumentasjon

Årvolltoppen spør om JM's generelle holdning til å gi ut dokumentasjon som etterspørres.

JM vil ikke gi ut hele kvalitetssikringssystemet for Årvolltoppen siden det er et internt dokument og inneholder forretningshemmeligheter.

Sameiet Årvolltoppen har ikke bedt om hele kvalitetssikringssystemet, det må bero på en misforståelse. Det er kun dokumentasjon for at systemet har vært i bruk i den aktuelle byggesaken/ tiltaket som er etterspurt, og da for bygningsdeler hvor det er avdekket feil.

Det sameiet konkret har spurt om er dokumentasjon som det uansett er et lovpålagt krav om at skal foreligge i tiltaket jf. forskrift om byggesak (SAK 10) § 5-5. JM viste til at «all» slik dokumentasjon var sendt inn til bygningsmyndighetene, men det medfører ikke riktighet. Selve søknaden og det som sendes inn i den forbindelse omfattes i utgangspunktet ikke av samtlige dokumentasjonskrav i tiltaket, men det følger bl.a. av krav til styringssystem og krav stilt i TEK 10 kapittel 2 og 3 at foretakene har denne dokumentasjonen. Siden det medfører brudd på loven å ikke ha denne dokumentasjonen tilgjengelig, kan ikke styret se at det skal være spesielt byrdefullt for JM å fremlegge denne.

Særlig aktuelt for de fremløftede problemstillingene er dokumentasjon for prosjektering og utførelse, dvs.

1. tegningsmateriale og annet produksjonsunderlag jf. SAK 10 § 5-5 bokstav b og
2. dokumentasjon for oppfyllelsen av byggt teknisk forskrift kapittel 2 og § 3-1 tredje ledd jf. SAK 10 § 5-5 bokstav e.

Begrunnelsen for å etterspørre dokumentasjon for prosjektering og utførelse er at denne dokumentasjonen kan medvirke til å gi svar på:

- Skyldes avdekkede avvik feil i prosjektering (PRO), utførelse (UTF) eller begge deler.

- Er det gjennomført lovpålagt kvalitetssikring av utførelsen i tråd med ansvarshavendes erklæringer?
- Fremleggelse av dokumentasjon for PRO og UTF kan medvirke til å vurdere risiko skjulte feil og omfang av avdekkede feil i tilknytning til konstruksjoner hvor feilen er bygget inn.

Enighet om å gå igjennom sakene på sakslisten og vurdere hvert tilfelle hvor det er ønske om å få dokumentasjon.

Konkrete saker som ble tatt opp

Her følger de konkrete sakene som ble tatt opp. Diskusjonene er i liten grad referert, hovedsakelig er det bare det partene ble enige om som er tatt inn i referatet. På slutten av dokumentet ligger fotografier som det vises til i enkelte punkter.

1. Parapet

Fotografier dokumenterer uvanlig utførelse av arbeid.

JM enig i at sameiet har en god nok konkret grunn for å be om dokumentasjon for det aktuelle forholdet.

2. Lufting av panel og platekledd fasade

Fotografier dokumenterer manglende lufting.

JM enig i at sameiet har en god nok konkret grunn for å be om dokumentasjon for det aktuelle forholdet.

3. Brannsikring

Alle innmeldte avvik er ikke lukket. JM bekrefter også at det er et avvik på de sprinklerhodene som har gitter.

Årvolltoppen har gjentatte ganger etterspurt brannkonsept og tilhørende branntegninger. (mer enn det?). JM ga tilsagn om at dette skal skaffes til veie for sameiet.

Sameiet presiserte igjen at man også her – med henblikk til omfanget og antallet påpekte feil – bes fremlegge dokumentasjon jf. SAK 10 § 5-5 bokstav b og bokstav e som viser at tiltaket er tilstrekkelig prosjektert, og at utførelsen er kvalitetssikret i henhold til prosjekteringen. Fasit viser jo at flere forhold er beheftet med avvik, og innsyn i dokumentasjonen kan medvirke til å verifisere årsaken til avdekkede avvik og om det finnes flere avvik som må lukkes. Eventuelt om det er grunn til å føre kontroll med anlegget (dersom det avdekkes prosjekteringsfeil eller -unnlaterelser). Det er snakk om et slukkeanlegg, konsekvensen av feil kan være alvorlig.

Det er også problematisk at man ikke har fått verifisert effektiviteten til slukkeanlegget, med tanke på at man i så lang tid har kjent til problemet med at det er montert hindringer for sprinkelhodene som antas å medføre brudd på prosjekteringsforutsetningene.

JM lover snarlig avklaring av spørsmålet om slukkeanlegget innehar de forutsatte ytelsene, herunder med hensyn til hindringer i nærheten av sprinkelhoder.

4. Fuktsikring mot grunn

Svar på hvilken dokumentasjon vi kan få innen fredag 8. februar. Svaret inneholder dokumentasjonen JM er villig til å dele. JM uttrykte at de «måtte se hva de hadde» av dokumentasjon. Sameiet minner om at det ikke er bedt om dokumentasjon ut over hva som er et lovpålagt krav etter SAK 10 § 5-5.

5. Håndtering av fukt i garasje (vannspeil)

JM har foreslått etablering av fall fra yttervegger til midt av garasje med omlag 1:160. I midten er tenkt etablert en 30 mm høy renne med bredde 300 mm. Sameiet presiserer at det ikke er reklamert på selve garasjegalvet, men på brudd på funksjonskrav til fukt stilt i TEK, herunder TEK 10 §§ 13-14 og 13-18. TEK 10 stiller også generelle krav til brukbarhet.

Sameiet avviser ikke JM sitt løsningsforslag, men mener JM må vise at løsningsforslaget er resultat av prosjektering i samsvar med kravene som stilles i TEK 10 kapittel 2, herunder verifikasjon av oppfyllelse av de funksjonskrav som per i dag er brutt, og som det er reklamert på. Dette blant annet for at sameiet skal kunne gjøre en konkret vurdering av om rettingsforslaget vil løse problemet. Er for eksempel ventilasjonsløsningen i garasjen prosjektert for å håndtere et gitt fukttilskudd?

Sameiet viste for øvrig til rapporten «*Vurdering av fuktforhold i felles garasjeanlegg og tilstøtende bygningsdeler. Sameiet Årvolltoppen*» datert 27.02.18 og utarbeidet av Eiendomsanalyse.

En annen relatert problemstilling som ble tatt opp igjen er vann som renner ut av garasjen og blir til issvuller under garasjeporten. Når issvullene blir store nok, medfører det at garasjeporten oppfatter dette som en hindring. Da begynner porten å gå opp og ned kontinuerlig til isen er fjernet eller porten til slutt går i stå og service må tilkalles.

6. Garasjeport

Garasjeporten har etter sameiets mening krevd service vel ofte. En fjær røyk i sommer/høst. Ifølge informasjon sameiet har fått er det alt for tidlig at en slik fjær ryker etter under tre år i bruk.

JM skal følge opp reklamasjonen. Årvolltoppen sender JM alle fakturaer fra Norport som dokumentasjon.

7. Dør ved garasjeport

Om vinteren hever bakken seg på utsiden av døren ved siden av garasjeporten slik at døren stopper i bakken. Det gjør det vanskelig å gå inn med en sykkel og ikke minst med barnevogn.

JM enig i at dette må utbedres. JM gir tilbakemelding til sameiet om en dato det senest skal være utbedret.

8. Belysning trapperom

Alle lyskilder i trapperom og ganger er ikke i orden. Begge parter enige om at det har tatt for lang tid. JM forklarer at problemet er produsenten som ikke har klart å levere nye lamper, samtidig som JM ikke presset på for å få det fikset p.g.a. sammensatt problem mot brannsikring.

Årvolltoppen har forståelse for at JM har hatt behov for å samordne ulike faggrupper i denne saken (slukkeanlegg vs. belysning).

Det sameiet derimot ikke har forståelse for, er at det ikke er informert om forsinkelsene denne samordningen har medført, og at ikke JM uoppfordret og på et langt tidligere tidspunkt iverksatte midlertidige tiltak

JM enig i at midlertidige tiltak kunne vært iverksatt tidligere og på eget initiativ.

JM utarbeider en form for en rutine for en skal gå frem med eventuelle fremtidige problemer med lyskildene.

Oppsummering

Innen tirsdag 26. februar skal Sameiet Årvolltoppen ha mottatt:

1. etterspurt dokumentasjon for parapet og
2. etterspurt dokumentasjon for lufting av kledning
3. etterspurt dokumentasjon knyttet til brannsikkerhet
4. dokumentasjon knyttet til fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen, herunder overvannshåndtering, omfyllingsmasser, byggegropp mv.
5. prosjektert komplett løsning for retting av feil jf. «5 Håndtering av fukt i garasje»
6. dato for når dør ved siden av garasjeport senest skal være utbedret
7. rutine for eventuelle fremtidige ødelagte lyskilder
8. forslag til dato for befaring av konstruksjoner mot grunnen (garasjeanlegg mv) angjeldende fukt (samtlige forhold som gjelder fukt i kjeller og sikkerhet mot fukt tilført utenfra (og fra grunnen). Ventilasjon inngår i problemstillingen. Torsdag i uke 8 er foreslått.

Bilder tatt 29.01.19:



Bilde 1 «Glass» i takluke er ikke festet.



Bilde 2. Samme som foregående.



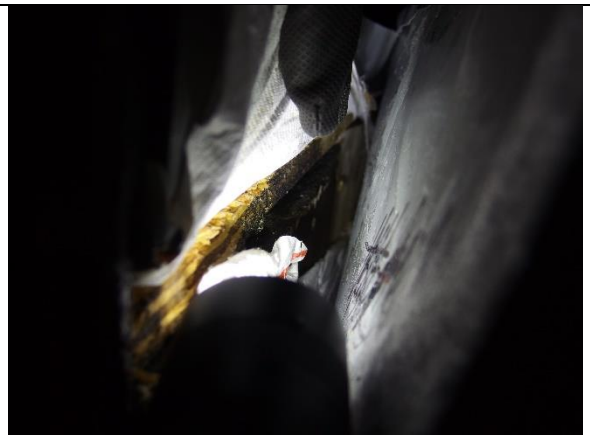
Bilde 3. Feil i vindtettsjikk mv. parapet (Årvollveien 70).



Bilde 4. Samme som foregående.



Bilde 5. Oversiktsbilde parapet.



Bilde 6. Parapet.



Bilde 7. Ikke lufteåpning i nedkant av utlektet plateledning. Østvendt vegg Årvollv 76.



Bilde 8. Samme som foregående.



Bilde 9. Ikke lufteåpning i nedkant av utlektet plateledning. Nordvendt vegg Årvollv. 76.



Bilde 10. Samme som foregående. Bilde tatt mot speil som viser tett beslag i underkant av utlekningslag for plateledning.



Bilde 11. Nær altdekkende vannspeil i garasje 29.01.19.



Bilde 12. Resultat av 46 min logging av luftfuktighet i garasjeanlegg (v/ oppgang til nr 78) ettermiddag/ kveld 29.01.19.

