

Velkommen til beboermøte

13.november 2021



Agenda

1. Status reklamasjoner / utestående utbedringer av sameiets fellesområder
2. Vannmålerprosjektet; utfordringer, avregning, økonomi og videre
3. Trommelkollektor/varmepumpe sjø – ble vist undervannsfilm fra situasjonen og arbeider
4. Diverse infosaker
5. Tips & råd
6. Diverse

Reklamasjoner - status

1. Reklamasjoner overfor utbygger

- Utbygger engasjerte i nov'20 tredjeparts VVS-rådgiver til gjennomgang av sameiets VVS-anlegg og løsninger mht vannsikkerhet og ihht TEK10 standard. Dette arbeidet ble utført for BT1 i nov-des '20 med rapport i jan '21. Utbedringsarbeidene ble utført i 1.kv, '21.
- Styret ikke fornøyd med sluttrapport fra VVS-rådgiver, hadde forventet klarere svar ihht TEK10.
- Styret vurderer for sameiets egen kostnad å innhente en ny VVS-rådgiver.
- Sameiet meldte inn en rekke reklamasjonssaker til utbygger i juni 2021 innen den gjeldende 3 års foreldelsesfrist som gir grunnlag for 5 års garanti, dvs til juni 2023 og 2024.
- Det er meldt inn 34 punkter i følgende kategorier;
Bygningsmasse - Betongkonstruksjon - VVS-anlegg - Elektrisk anlegg - Diverse
- Utbygger har signert og akseptert listen og signert på forlengelsesfrist.
- Styret har gjennom hele 2021 hatt faste møter med utbygger på disse og andre saker med 1-2 ukers frekvens.

1. Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5 år

1. Bygningmasse – 4 punkter	Tiltak	Status
Ytterpanel A. Brannsikkerhet Vil ha bekreftelse på Møre Royal panel og godkjenning for brannsikkerhet.	Bransjesak. Avhengig av uttalelse fra brannrådgiver. Få utbygger til å følge opp.	
B. Panelbord skjøter i samme fag er ikke korrekt utført (ref. takstmann)	Oppfølging mot utbygger etter gj.gang av Vedlikeholdsplan (2022)	
C. Lekkasje ved nøddør i vest v/ leil nr 18	OK, er utbedret. Dørkarm skiftet ut, gulv utbedret.	
D. Vannansamling på parapet bak bygg 5	Ikke utbedret enda.	
E. Kontrast på trappeneser	Testing av ulike farger til markering. Besluttet sort tape. Utføres på alle trapper i nær fremtid.	

1. Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

2. Betongkonstruksjon - 6 punkter	Tiltak	Status
A. Lekkasjer i p-hus (og korridorer)	Mange runder med utbedringer utført av Reptec AS. Arbeidene fortsetter videre i 2022.	
B. Lekkasje i vannrør gulvvarme i p-hus plan 2, kontinuerlig drypp uansett vær over svært lang tid.	Identifisert som lekkasje i vannrør til gulvvarme. Vil bli utbedret uke 46/21.	
C. Lekkasjer og injiserte riss p-hus plan Vi vil ha forsikring om at vann- inntrengning over tid ikke skal medføre svekkelse av armering i betong og dermed svekket konstruksjon.	Venter rapport fra Reptec og utbygger på utført arbeid.	
D. Mangler lekkasjesperrer langs søyler /vegg i p-hus (skal vel ikke kunne lekke ved spyling av p-dekket da det vil gi samme problem som punktet over?)	Utbygger ikke enig i at det er et krav eller del av prosjektering. Sameiet er uenig.	

1. Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

2. Betongkonstruksjon forts.	Tiltak	Status
E. Frostsprengning i fundament til nøddør bygg 4 bakside.	Ikke utført.	
F. Desinfisering av vegger sportsboder; etter utbedring med bedre ventilasjon og mindre kondens bør vegger vært desinfisert mot sopp.	Ikke utført	

1. Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

3. VVS-anlegg	Tiltak	Status
A. Defekte/feilmonterte vannmålere og energimåler.	Byttet ut og kontrollert ved montering av automatisk avlesning (Techem)	
B. Lekkasjesikring (siklemikk, sjakt/skap ihht krav, ikke tilstrekkelig enkel tilgang for utbedringer)	OK. Er blitt gjennomgått i bortimot alle seksjoner i BT1 (mangler et fåtall)	
C. Tilgjengelighet/utskiftbarhet (stengeventiler bak plexiglass, manglende inspeksjonsluker/skap)	Inspeksjonsluker/sjakt blitt montert hos 11 seksjoner. Stengeventiler merket.	
D. Funksjonsbeskrivelse, FDV og brukermanualer; VVS-anlegg, varmepumpe, energianlegg	Venter komplett dokumentasjon fra rørlegger/E.Olsen AS	
E – F. Vanntrykk svakt og vekslende i flere leiligheter.	Vanntrykket justert med inntil 1,5 bar, særlig problem i bygg 1 og 5	

1. Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

3. VVS-anlegg forts...	Tiltak	Status
G. Vanntemperatur KV og VV; for varmt KV og farlig varmt VV (diverse målinger av beboere)	Ikke løst. Mulig ikke noe å gjøre med det, men sameiet vil ha en bedre faglig vurdering og uttalelse.	
H. Legionella, mangelfull informasjon , ikke omtalt; FDV og rutiner	Ikke løst. FDV/rutinebeskrivelse for gjennomspyling med varmt vann.	
I. Trommelkollektor i sjø til gulvvarmeanlegg er skadet, må på land og utbedres (meldt som forsikringssak)	Saken utbedret. Dekket av forsikring.	
J. Systemoversikter VVS er mangelfullt utført, med overstrykninger og feilmerkinger.	Ikke utført.	

1. Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

4. Elektrisk anlegg	Tiltak	Status
A-C. Feilaktig merking av hovedbrytere. (Vesentlig og forskriftsstridig). Manglende samsvar mellom merking dokumentasjon. Ufullstendige kurslister viser at dokumentasjonen ikke er endelig	Ikke utført.	
D. Gjennomføre visuell inspeksjon av alle elektrotekniske anlegg for å kartlegge anleggets samsvar med gjeldende forskrifter og normer.	Ikke utført.	
E. Vurdere valg av vern, selektiviteten i anlegget , back-up-beskyttelse og innstillinger av vern.	Ikke utført.	
F. Kontrollere anleggets dokumentasjon og vurdere samsvarheten med de gjeldende forskrifter og normer.	Ikke utført.	
G. Nødlis lamper som er lekk/kondens	Utbedret flere ganger, men fortsatt ikke OK	
H. Defekte lysarmaturer innendørs	Utbedret	

1. Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

5. Diverse	Tiltak	Status
A. Ventilasjonsvifter p-hus kjører for fullt. Mangler sannsynligvis fuktsensor	Ikke korrigert, og ikke definert som en mangel fra utbygger. Diskuterer løsning med Caverion	
B. Overvannsproblemer ved regnvær; bobling i dusj og toaletter ved kraftig regnvær, inklusiv pumpekum mellom nr 44-46. (utbygger har sak mot kommunen)	Sameiet har sendt brev til kommunen, og utbygger og sameiet hadde møte med kommunen sept'21. Ser på løsning med pumpekum/hus.	
C. Sprinkleranlegg: Sprinklerhoder utendørs; mye rust og irr på hodene	Ikke korrigert, men rørlegger har innrømmet å levere alle nye. Vil bli byttet ut i 2022.	
D. Lekk takrenne ved leil 38	Utbedret.	
E. Plexiglass skulldører , byttes på alle 4 skulldører pga dårlig kvalitet og innfesting.	Delvis utbedret. Leverandør vil også foreta bytte av det siste	
F. Kloakklukt i leiligheter og i sameiet	Ikke løst. Prøvd med ulike filtre for utlufting. Ser det også i sammenheng med overvannsproblemene.	

Vannmålerprosjektet

2. Vannmålerprosjektet - historikk

- Leilighetene ble overtatt med energimåler og varmtvannsmåler for å kunne avregne forbruk varmtvann- /golvvarme
- Avlesningen pr 31.12.18
 - Få innleverte data ila 3 mnd periode i 2019 (kun 20% av seksjoner)
 - Data ble avlest på forskjellige tidspunkt
 - Noen målere er vanskelig å få avlest manuelt
- Utredning om automatisk avlesning ble iverksatt og orientert om på årsmøtet 2019

2. Vannmålerprosjektet - vedtak

Vannmålerprosjektet

- Ønske om automatisk avlesning av målere (radiosendere)
- Ønske om at vann-/avløpsavgift til Risør kommune betales etter forbruk vann, istedenfor etter størrelse på leiligheten

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 19.11.19

Vedtak innebærer

- Installasjon av kaldtvannsmåler i hver leilighet
- Installasjon av radiosender på kaldtvannsmåler, varmtvannsmåler og energimåler i hver leilighet
- Avtale med Techem om å forestå avregning av både varmtvann, gulvvarme, samt vann og avløps avgift etter vannforbruk

2. Vannmålerprosjektet - innebærer

Avregning for 2018 og 2019 ble utsatt og avventet radiosendere for automatikk og få Techem til å utføre jobben

- Installasjonen dradd ut i tid – rørleggere/elektrikere/covid mv
 - Installasjon slutført sommer 2020
 - Underveis; mange feil, reklamasjoner på målere som ikke virket (21stk)
-
- Fra 2021 betaler alle for sitt reelle forbruk av energi til oppvarming av varmt- vann, gulvvarme og til forbruk av kaldt-/varmtvann kaldtvann.
 - Fra 2021 faktureres akontobeløp pr. måned for vannforbruk sammen med fellesutgiftene, som vil bli avregnet den enkelte seksjon en gang pr år.
 - Risør kommune vil fortsatt fakturere den enkelte seksjon for det faste abonnementsgebyret.

2. Vannmålerprosjektet - utfordringer

Avregning for 2018, 2019 og 2020 – skulle vært utført i 2021 men møtte på store utfordringer:

- Dårlig tallgrunnlag – feil avregning – flere målere med feil (21stk)
- Techem ønsket ikke avregne på grunnlaget og krediterte honoraret sitt
- Fram Forvaltning rådet styret til ikke å foreta historisk avregning
- Styret har fått uttalelse fra advokat Ytterbøl som mener det kan sette strek over avregning varmtvann/gulvvarme frem til og med 2020 pga dårlig tallgrunnlag
- Alle seksjoner har i perioden innbetalt akonto etter brøk og blitt inntektsført i sameiets årsregnskap

2. Vannmålerprosjektet - fremover

Avregne etter forbruk – rettferdig modell

- Store leiligheter som brukes lite betaler for høy akonto ifht. forbruk
- Små leiligheter med fastboende og flere personer har for lav akonto ifht. forbruk
- Innkrevd akonto har vært så høy at de fleste skal ha penger igjen, også fastboende

Avregnet for 1. halvår 2021 utført

- Alle har nå blitt avregnet for 1. halvår 2021
- Andre halvår 2021 vil bli avregnet ila. 1. kvartal 2022
- Inkludert i avregningen for 2021 er også vann- og avløpsavgift
- Informasjon om avregningen, se www.techem.no

2. Vannmålerprosjektet - alternativer

Alt 1: Ikke avregne varmtvann/gulvvarme etter forbruk for 2018-2020

- Fordeler
 - Krever ikke ekstra kostnader ved å bruke fagfolk mv.
 - Vil ikke påvirke sameiets økonomi
- Ulemper
 - Urettferdig for de som har brukt lite varmtvann/gulvvarme

2. Vannmålerprosjektet - alternativer

Alt 2: Avregne varmtvann/gulvvarme etter forbruk for 2018-2020

- Fordeler
 - Rettferdig modell, forutsatt riktig skjønn
- Ulemper
 - Dårlig tallgrunnlag, skjønn kan bli feil
 - Kostbart å leie inn fagfolk for å estimere forbruk
 - Tapper sameiet for egenkapital og vi må øke felleskostnader for å dekke dette
 - Vanskelig å fakturere tidligere seksjonseiere etter så lang tid
 - Vanskelig å estimere forbruk mellom eierne i samme seksjon
 - Store utbetalinger til tidligere seksjonseiere (som de nok ikke forventer)
 - Tidkrevende, kan bli mange spørsmål vedr skjønnsmessig avregning, hvem skal svare på dette?
 - Kan bli tvister

2. Vannmålerprosjektet

Omgjøring av styrets vurdering krever ekstraordinært årsmøte som det må stemmes over:

Alt 1: Ikke avregne varmtvann/gulvvarme etter forbruk for 2018-2020

- Da vil innbetalt akonto etter brøk fram til 31.12.20 anses som vanlig felleskostnader
- Vil ikke få noen innvirkning på sameiet økonomi

Alt 2: Avregne varmtvann/gulvvarme etter estimert forbruk for 2018-2020

- Da må vi få fagfolk til å estimere et forbruk og lage en avregning basert på dette
- Vil generere en netto utbetaling til seksjonseiere på ca. 700 000 kr.
- Sameiet må kreve dette inn igjen via økte felleskostnader

Tips & Råd

Tips & Råd – behandling av parkett

Tips fra Jens Petter i nr 46, til behandling av gulvene i Flisvika, standard gulv som ikke er behandlet hverken med lakk eller hardvoks, og tåler dårlig vann.

«Vi bruker olje på gulvet 1 - 2 ganger i året. Den er enkel å bruke, tørker fort og lager ikke skjolder»

«Vannsøl må tørkes bort med det samme ellers blir det svarte flekker. Disse går det ikke an å vaske bort på vanlig måte»



Jens Petter Trangrud

19. aug. 2019 · 📍

Hei naboer i Flisvika!

Mange av oss har nå bodd i leilighetene våre i over et år. Det har fått meg til å tenke litt vedlikehold av parkettgulv.

Jeg regner med at de fleste har oljet Boen-parkett som oss. I anvisningen leser jeg at til vasking og flekkfjerning benyttes Boen Floor Soap. Regelmessig vedlikehold utføres med Boen Oil Freshen Up. Disse produktene lagerføres ikke i Risør.

I telefonsamtale forteller Boen at OSMO 8016 er såpe og OSMO 3029 er gulvolje og at dette er de samme produktene som deres egne.

Montér i Risør forhandler OSMO-produkter. Jeg har funnet de omtalte produktene i deres hylle:

Vask- og pleiemiddel 8016 kr. 209,-

Rens- og vedlikeholdsvoks kr. 389,- (1 liter. Forbruk 1-2 teskjeer/m²)

Er du medlem av Huseiernes Landsforbund får du 20% rabatt.

Lykke til!

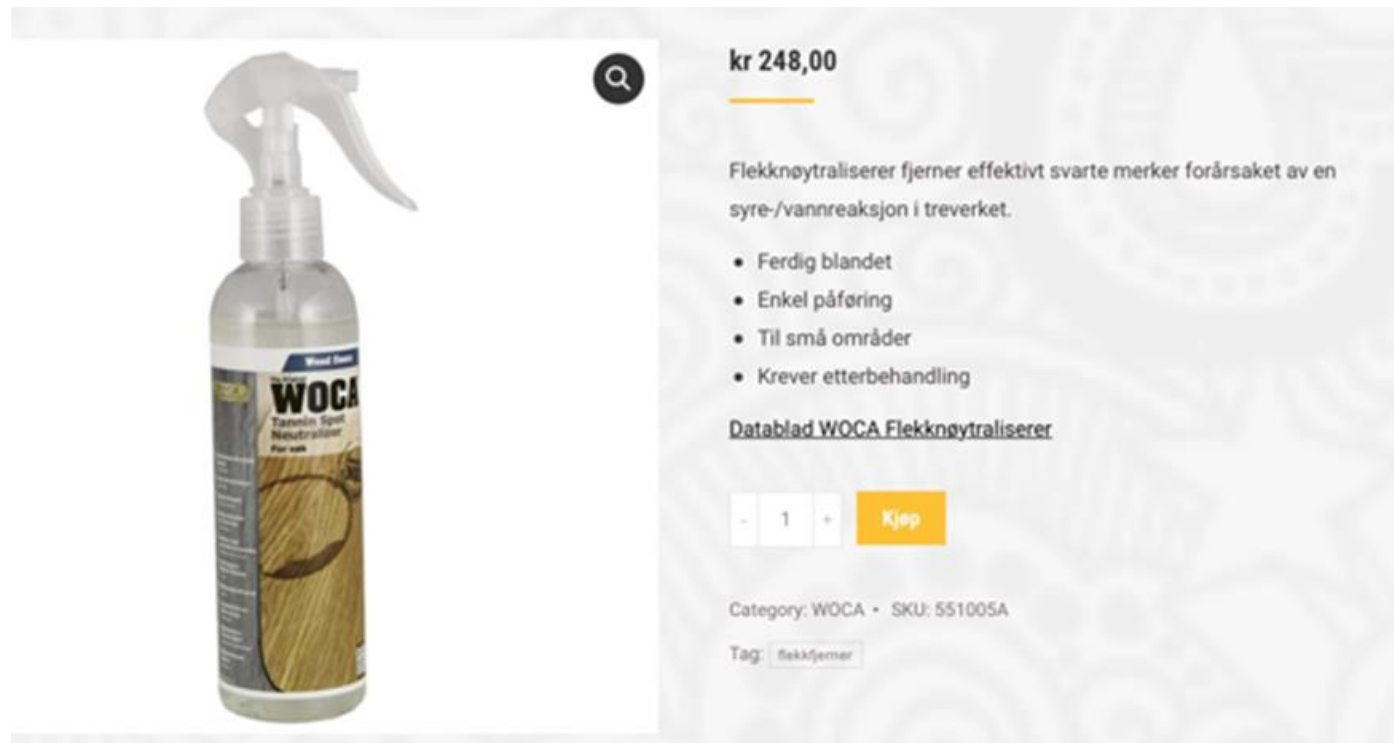
Hilsen Jens Petter



Tips & Råd – behandling av parkett

Flekknøytraliserer fra Woca som er en dansk treoljeprodusent. Andre oljeprodusenter har tilsvarende produkter. Disse produktene inneholder oksalsyre som er et stoff som kjemisk fjerner de svarte flekkene eika har fått av vann.

For leiligheter med større belastning på gulvet kan det kanskje være lurt å endre overflatebehandling. Det er visstnok mulig, men kan kreve litt forarbeide.



Tips & Råd - annet

- Husk å **bytte batterier i termostatt**, f.eks hver høst. Da slipper du at batterier plutselig er tømt ila vinteren og at leiligheten blir kald.
- Husk å **rengjøre sluk på terrasse** hver høst for å unngå at sluk går tett og flommer over.
- **Låseskrue som stabiliserer glassrekkverket**, kan løsne og falle ned langs glasset. Festes lett igjen ved å trekke den opp til toppen av rekkverk, putte en syl e.l. inn i lite hull på siden av ringen og trekke til.

Diverse

- **Anbud elbilladere** – få fastpris fra elektriker på installasjon for BT og BT 2.
- **Vaktmesterlager og lagerrom** innenfor p-plass Tangengata nr 44
- **Solcelleanlegg** - prosjekt vurderes men krever engasjement til deltakelse i prosjektgruppe.
- **Informasjon Sameiet Flisvika Båthavn**

Innspill fra møtet

- **Parketten tåler lite, og får lett vannflekker**

Tiltak: Boen Parkett kontaktes for uttalelser om problemer/tiltak og informasjon om hvilke ulike løsninger som er valgt i Flisvika

- **Ladestrøm på p-plass**

Tiltak: Sjekke mulige løsninger for strømuttak på enkeltplasser

- **Vindusvask;** ønske om samlet anbud om våren for de som ønsker

Tiltak: sameiet forespør Resolve og Grande Renhold om tilbud

- **Lås/kode på elbillader**

Tiltak: sameiet sjekker mulighet for å låse egen lader

- **Polstring vegg/stolper utsatte p-plasser**

Tiltak: Foreslått at sameiet tar et samlet grep for polstring hvor det er behov