

Reklamasjoner i sameiet

status pr. 21.1.2022

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.
- 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 som utbygger har akseptert;
Bygningsmasse - Betongkonstruksjon - VVS-anlegg - Elektrisk anlegg - Diverse
- Styret har gjennom hele 2021 hatt faste møter med utbygger på disse og andre saker hver uke/14.dag
- Vedlagte status viser oppdateringer etter arbeider utført i perioden nov'21 – jan'22

1. Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5 år

1. Bygningsmasse – 4 punkter	Tiltak	Status
Ytterpanel A. Brannsikkerhet Vil ha bekreftelse på Møre Royal panel og godkjenning for brannsikkerhet.	Dette er en bransjesak. Avhengig av uttalelse fra brannrådgiver. Pr dato ingen avklaring på nasjonalt behov.	
B. Panelbord skjøter i samme fag er ikke korrekt utført (ref. takstmann)	Sjekket igjen i jan'22 og ikke funnet feil og «friskmeldes».	
C. Lekkasje ved nøddør i vest v/ leil nr 18	Utbedret. Dørkarm skiftet ut, gulv utbedret.	
D. Vannansamling på parapet bak bygg 5	Ikke utbedret enda. Uenighet om det er reklamerbart.	
E. Kontrast på trappeneser	Utført alle trapper innendørs. Utendørs utføres våren '22	

1. Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

2. Betongkonstruksjon - 6 punkter	Tiltak	Status
A. Lekkasjer i p-hus (og korridorer)	Mange runder utført av Reptec AS. Arbeidene primært i p-hus fortsetter videre i 2022.	
B. Lekkasje i vannrør gulvvarme i p-hus plan 2, kontinuerlig drypp uansett vær over svært lang tid.	Endelig løst ved injisering av tetningsmasse, jan'22. Trykktest ok og all drypping er borte.	
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.	Arbeid utført i 2021 av Reptec. Nye lekkasjer i sprekk fra fug oppstått. Nye tiltak må utføres!	
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 og vil ha ekstern vurdering.	

1. Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

2. Betongkonstruksjon forts.	Tiltak	Status
E. Frostsprengning i fundament til nøddør bygg 4 bakside.	Utbedret nov'21	
F. Desinfisering av vegger sportsboder; etter utbedring med bedre ventilasjon og mindre kondens bør vegger vært desinfisert mot sopp.	Utbedret nov'21	

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)	Gjenstår sluttarbeider i 4 seksjoner. Utføres ila jan'22.	
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	Sameiet mottok høsten '21 komplett funksjonsbeskrivelse.	
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)	Tiltaksplan diskutert for utbedring jan/feb'22. Deretter oppfølging med målinger.	
H. Legionella, mangelfull informasjon , ikke omtalt; FDV og rutiner	Videre behov avhenger av resultat av punktet over.	
I. Trommelkollektor i sjø til gulvvarmeanlegg er skadet, må på land og utbedres (meldt som forsikringssak)	Saken utbedret sommeren '21. Dekket av forsikring.	
J. Systemoversikter VVS er mangelfullt utført, med overstrykninger og feilmerkinger.	Ikke utført. Rørlegger monterer oversikt i teknisk rom ila jan/feb'22	

1. Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

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

1. Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

5. Diverse	Tiltak	Status
A. Ventilasjonsvifter p-hus kjører for fullt. Vurderer installasjon av fuktsensor.	Ikke definert som en mangel fra utbygger. Sameiet 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)	Utbygger og sameiet holder på med saken for å få kommunen til å ta ansvar. Diverse møter og forslag vurderes. Kommunen vurderer løsning med pumpekum/hus. Ikke avklart.	
C. Sprinkleranlegg: Sprinklerhoder utendørs; mye rust og irr på hodene	Enig med rørlegger om utbedringer etter behov (maling og utskifting). Utføres 1.kv. '22.	
D. Lekk takrenne ved leil 38	Utbedret.	
E. Plexiglass skulldører , byttes på alle 4 skulldører pga dårlig kvalitet og innfesting.	Ferdig utbedret okt/nov' 21	
F. Kloakklukt i leiligheter og i sameiet	Ikke løst. Prøvd med ulike filtre for utlufting. Ser det i sammenheng med overvannsproblemene.	