

BREGNEFARET SAMEIE

## Informasjon fra styret – 5/19

### Dokumentering av utført arbeid.

Styret har i noen anledninger bedt om dokumentasjoner av arbeid som er utført, både i anledning det opprinnelige arbeidet og det nåværende utbedringsarbeidet. Forespørselen har gått til alle byggeaktører i prosjektet. Fram til nå har vi ikke mottatt noen slik dokumentasjon. Dette ble tatt opp med Huseiernes Landsforbund (HL) med forespørsel om sameiet har en hjemmel til å kreve dokumentasjoner. HL henviste til Byggeteknisk rådgivning som mener at sameiet har en rett til å kreve, og henviser til **TEK10 § 2-3 Dokumentasjon av løsninger**.

Den §'en sier: «*Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.*» 'Prosjekterende' i denne sammenhengen er firmaet som tegnet prosjektet, altså Stein Halvorsen Arkitekter AS. (Det prosjekterende firmaet blir også kalt Ansvarlig søker.)

På en påfølgende forespørsel om dokumentasjon svarer arkitektfirmaet slik: «*Vi har tidligere redegjort for ansvarsforholdene i saken og orientert om hvilke foretak som har ansvar for hva. Er det flere spørsmål til hvordan ting er utført bes dere ta direkte kontakt med entreprenør. Hverken ansvarlig søker eller prosjekterende arkitekt (som har vært våre roller i byggesaken) kan besvare henvendelser som går direkte på hva andre fagområder har prosjektert eller utført.*»

Dette svaret fra arkitektfirmaet ble forevist Byggeteknisk rådgivning som er helt klar i sin uttalelse: «*Når det står «Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon ....», så menes det at 'Prosjekterende' skal det.*»

Styret fortsetter dette arbeidet.

### Trinnlyd/-støy.

En av punktene det er blitt bedt om dokumentasjon på er om det er lagt inn trinnlydisolasjon i gulvene (etasjeskillerne). Dette med trinnlyd er et punkt som er blitt tatt opp av beboere i sameiet, og er derfor bakgrunnen for forespørselen etter dokumentasjon, og for at det er søkt på nettet etter informasjon om temaet. Det er også kommet forslag om å leie inn firma som kan teste om lydisolasjonen er innenfor krav til lydisolering. Det ser ut til at slik test vil koste ca 30.000,- kr.

Byggherre kunne ikke svare på om det var gjort. Spørsmålet gikk derfor videre til arkitektfirmaet. Første gang Stein Halvorsen Arkitekter AS får spørsmålet, svarer de slik: «*Trinnlyd  
Oppbygging gulv i fht. Akustikk er prosjektert av Sweco as  
Utført av Asker entreprenør (totalentreprenør) i hht. Prosjektert.*»

Neste gang de får forespørsel svarer de som angitt lenger opp. Disse svarene er altså i flg. Byggeteknisk rådgivning ikke de riktige svarene. De mener at når «*Prosjekterende skal ....*», så skal de.

**TEK10 kapittel IV** omhandler **Lyd og vibrasjoner**. I § 13-7 **Lydisolasjon, 2. ledd** står det: «*Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lydnivå fra trinnlyd og strukturlyd fra et brukerområde dempes slik at andre brukerområder sikres tilfredsstillende lydforhold*».

For å dempe trinnlyd legges det en skumgummiduk, 3 til 5 mm tykk, alt etter isolasjonseffekt, mellom betongen og parkettgulvet. Og gulvet bygges flytende. Dvs parketten skal ikke ha fast kontakt med den faste konstruksjonen i bygget, som vegger, betonggulv etc.

Jeg tok vekk sokkellistene under kjøkkenbenken for å sjekke hvordan 'ting var gjort'. Jeg kunne ikke se noen skumgummiduk som angitt i nettinformasjonen. Den eneste duk jeg så var den normale underlagsduken, 1-1,5 mm tykk, som legges under parketten. Se bilde.



I flg. Byggeteknisk rådgivning er ikke den ment som noen trinnlydisolasjon. Det ser dermed ut til at gulvene våre ikke er utstyrt med trinnlyddempende isolasjon. Stemmer det, kan det være et avvik ihht TEK10 § 13-7 (2). Dette blir meldt fra om til kommunen.

## Foreldelsesfrist.

På sist ordinære årsmøte ble det ganske kort orientert om foreldelsesfristen. Foreldelsesfristen er en sak som er regulert i «Lov om foreldelse av fordringer (foreldelsesloven)», en lov som regulerer hvor lenge en fordring/krav kan bli stående før den 'går ut på dato'. I flg. loven er fristen satt til tre år.

Sameiet vårt blir tre år nå i desember. I den sammenheng ble det tatt opp med HL hva det kan bety for ting/saker sameiet har reklamert på visavis utbygger. HL gir følgende svar:

*«Det er riktig som du påpeker i din henvendelse, at et krav på utbedring av mangler kan foreldes etter tre år, jf. foreldelsesloven § 1 første ledd, jf. § 2.*

*For krav som oppstår ved mislighold, regnes foreldelsesfristen på tre år fra den dag da misligholdet inntreffer. Ved skjulte feil og mangler, vil det normalt være grunnlag for tilleggsfrist på ett år fra fordringshaver fikk eller burde skaffet seg kunnskap om fordringen, jf. foreldelsesloven § 10 første ledd.*

*Dersom skyldneren erkjenner ansvar overfor fordringshaver, avbrytes foreldelsen, jf. § 14. Det vil i så fall løpe en ny foreldelsesfrist på tre år, normalt regnet fra erkjennelsen, jf. § 20. For ditt og sameiets vedkommende, innebærer dette at dersom entreprenøren har erkjent ansvar for påberopte feil og mangler, må det være erkjennelsestidspunktet som skal legges til grunn for å beregne når foreldelsesfristen løper ut.»*

Dette betyr i praksis at feil/mangler som det er blitt reklamert på, kan 'gå ut på dato', at utbedringen kan treneres ut over de tre årene, og saken blir dermed foreldet.

Styret har fokus på saken. Fortsatt har vi reklamerte forhold som ikke er utbedret.

## Lekkasjen i betongdekket.

Foreløpig er det usikkert om lekkasjene er tettet. Det drypper et sted i Kiwi-butikken, og det drypper fortsatt fra noen punkter i garasjen. Det er viktig at vi alle følger med på om dryppingene fortsetter.

## Ekstraordinært årsmøte.

Det å bygge ut infrastruktur for ladning av el-biler er et punkt sameiet ikke kommer utenom. Det vil bli utlyst til ekstraordinært årsmøtet i løpet av november måned.

## Dugnad

Det blir dugnad tirsdagene 8. og 15. oktober. Vel møtt.

04.10.2019

Styret i Bregnefaret sameie

(se også hjemmesiden <http://bregnefaret.no>)