

Informasjon fra styret – 6/19

Status på reklamerte punkter.

Det har nå snart gått 3 år siden vi flyttet inn, og fremdeles ser det ut til at det er byggeforhold som ikke er i samsvar med gjeldende byggeforskrifter. Her følger en liste over status på forhold som det er reklamert på.

Reklamerte saker som er blitt utbedret:

- Snublekant på øverste trinn på trappen mellom boligdel og næringsdel.
Utbedring utført.
- Øverste del av trappehåndløper på trapp ned til næringsdel, mangler avslutningsbøyle med avrundet kant.
Utbedring utført.

Reklamerte saker som er lovet utbedring, men ikke er utbedret. Utbedring lovet på styremøte 7/2-2019:

- Sprekker i STO-puss. Flere vegger og hjørner.
Utbedring lovet.
Ikke mottatt rapport om at utbedring er utført. Fortsatt synlige sprekker.
- Ikke tilfredsstillende monterte musebånd.
Utbedring lovet.
Ikke mottatt rapport om at utbedring er utført. Fortsatt glippe mellom bånd og ytterpanel.
- Åpen/synlig isolasjon ved ringmur på hus 3A.
Utbedring lovet.
Ikke utbedret.
- Ventilasjonsrist over vinduer og dører, for ventilerings/lufting av kledning, feil montert.
Utbedring lovet.
Ikke utbedret.
- Det står igjen skruer i garasjeveggen ved gangbroen. Skruene gnisser mot brobjelken og forårsaker at det danner rustflekker der overflatebehandlingen er blitt borte. Bjelkene har rustflekker pga overflateskader.
Utbedring lovet.
Ikke utbedret.
- Oppgang 3J. List ved inngang er løs - feste (over sikringsskap) EL-kanal/list festes.
Utbedring lovet.
Ikke utbedret.

Tilleggspunkt:

- Ved utbedringsarbeidet vedrørende lekkasjen i betongdekket over garasjen, ble det påvist at et lite område (en lomme) av dekket/membranen lå lavere enn dreneringspunktet som skulle drenere området. Forholdet er meddelt utbygger.
Utbedring ble lovet, men det er ikke blitt dokumentert at det har blitt utbedret.

Reklamerte punkter som er delvis utbedret:

- Feil montering og feil på komponenter i røyklukeanlegg i B-blokk.
Utbedring delvis utført.
Gjenstår å flytte WSK-boksene noe lavere på veggene, samt å ordne blekk rundt lukeåpningene.
- Lekkasje i betongdekket mellom bolig og næringslokalene under (Kiwi), samt i betongdekket over garasjen. Det er lekkasje både i skjøt mellom betongelement og gjennom betongelement.
Utbedringsarbeid utført. Må vente til våren for å se full virkning.
Fortsatt drypp i Kiwibutikk.
- EL-kanaler i garasjehimling er i ferd med å falle ned. Kanalen festes forsvarlig. Brannisoleringen reetableres slik at det tilfredsstillers forskriftskravene.
Utbedring sees i sammenheng med lekkasjen, og i sammenheng med fjerning av provisoriske renner og himlinger.
- Spiroanal i garasjehimling er tilgriset. Kanalen må byttes når lekkasjen er tettet, og provisorisk himling demonteres/fjernes.
Utbedring sees i sammenheng med lekkasjen.
Spirokanal ikke byttet. Renner og provisoriske himlinger er ikke fjernet.

Reklamerte punkter som er uavklarte:

- HC-plassene i garasjen er for små j.fr. skrivet «VEDRØRENDE SØKNAD OM FERDIGATTEST BREGNEFARET 1 – GNR/BNR 107/697» adressert til Stein Halvorsen Arkitekter AS, datert 30.01.2019. Kravet ihht kommuneplanbestemmelsen er 4,5 x 6 meter. Våre er 3,8 x 5 meter.
Kommunen har gitt pålegg om utbedring. Utfall uavklart.
- De utvendige trappene på A-husene var 100 cm brede i trinnhøyden. I følge TEK10 skal fri bredde i trappa være 110 cm. Er trappene definerte som hovedtrapp, er fri bredde 120 cm.
Kommunen har gitt pålegg om utbedring. Trappene ble utvidet med 10 cm. På grunn av innvendige håndløpere er fribredde i hoftehøyde ca 96 cm.
Utfall uavklart.

- Plassering av takoverbygde sykkeloppstillingsplasser.
Saken er under juridisk behandling. Utfall uavklart.
- Gjennomtrenging av frityrlukt i bad og bod i boligseksjon 1 ved avsugstopp i kebabrestaurant under bolig.
Kommunen skal føre tilsyn. Utfall uavklart.
- Sprekk i mur over kebabkiosk. Det har begynt å gro i sprekken. Forholdet er meldt utbygger og kommune. Utbygger mener det ikke har noen praktisk betydning.
Utbedring uavklart.
- Gressplen ovenfor og nedenfor (syd og nord for) A hus. Plenen syd for A-husene har relativt store groper.
Utbedring uavklart.
- Skråningen mellom søppelcontainere og steintrapp. Jordmassen/barken siger/sklir ned og underliggende membran blir eksponert (synlig). Det bør etableres netting under barken, slik at barken blir liggende stabilt. Det bør fremlegges dokumentasjon på hekkplantenes rotsystem, om rotsystemet kan påføre underliggende membran skader.
Utbedring uavklart.
- Det viser seg at det ikke er lagt lyddepdende materialer mellom betongdekket og parketten i gulvene mellom etasjene. I flg TEK10 § 13-7.(2) skal byggverk *«prosjekteres og utføres slik at lydnivå fra trinnlyd og strukturlyd fra et brukerområde dempes slik at andre brukerområder sikres tilfredsstillende lydforhold.»* Forholdet er meldt utbygger og kommune.
Utbedring uavklart.

Reklamerte punkter som er avviste:

- Store og små søkk i asfalt over hele tunet.
Utbedring avvist.
- Gressplen oppå garasjetaket. I flg Rammetillatelse av 10.09.2013 og Endringstillatelse av 15.05.2014, skal arealet beplantes og være ferdig opparbeidet før brukstillatelse/ferdigattest kan gis.
Utbedring avvist.
- Sikringsbrakettene for sikring av ristene på gangbroen, løsner.
Utbedring avvist.

I kjøpekontraktene våre står det at *"Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard..."*. Vår erfaring så langt er vel at det kan være tvil om at arbeidet er utført etter

god håndverksmessig standard. Stemmer det, har vi ikke fått den varen som samsvarer med beskrivelsene.

Det alvorlige i dette er at feil og mangler som ikke blir avdekket før ferdigattest blir utferdiget, må sameiet regne med å stå økonomisk ansvarlig for. Det finnes visstnok en garantirett på 5 år, men det beste er at ting er i orden og rett utført, den dagen ferdigattesten skrives ut. Styret har fokus på dette både i forhold til byggherre, og i forhold til Byggesaksavdelingen i kommunen.

Ekstraordinært årsmøte.

Som det tidligere er opplyst om blir det et ekstraordinært årsmøte i sameiet den 18. november 2019. Hovedsaken der blir etablering av ladeanlegg for el-biler.

I etterkant av det ordinære møtet, blir det lagt opp til et uformelt beboermøte, der vi kan ta opp ting «en har på hjertet».

04.11.2019

Styret i Bregnefaret sameie

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