

Status reklamasjoner i H9 fellesområder/ -infrastruktur



Thorleif Heine-Eriksen
Styreleder
Hundsund 9 Boligsameie
19. November 2024

Hundsund 9 Boligsameie

Reklamasjoner fra ferdigstillelse 2013



Innledning

- ▶ Hundsund 9 boligsameie ble overlevert for 11 år siden og vi har i løpet av disse årene hatt veldig mye dialog med byggherre for å få lukket feil og mangler.
- ▶ Reklamasjonsperioden på 5 år ga oss nok tid til å finne feil og mangler på bygningsmassen. Denne perioden sammen med resten av tiden frem til i dag er brukt på å finne årsakssammenheng for feil og mangler, samt å finne gode løsninger for utbedring.
- ▶ Tiden som er lagt ned i arbeidet med oppfølging av alle sakene har vært betydelig og hvileløs innsats fra styret gjennom hele perioden er årsaken til det resultatet vi ser i dag.
- ▶ Alle feil og mangler er i dag enten utført eller under utbedring av byggherre under reklamasjonsretten i henhold til Bustadsoppføringslova.

Bakgrunn for Reklamasjoner

- ▶ Gjennom 2016 og frem til høsten 2018 så oppdaget styret flere mangler ved byggenes konstruksjoner. Disse ble reklamert på til Hundsund AS, som inngår OBOS-konsernet, suksessivt. Selger aksepterte utbedringsansvar for de meldte reklamasjoner
- ▶ Noe utbedringsarbeid ble utført i denne perioden (for eksempel ble teglfasade hvor det oppsto deformasjoner, de- og remontert). Andre utbedringer ble ikke gjennomført, tilsynelatende fordi selger rettet ansvaret videre til sin underleverandør for utbedring
- ▶ Det har i hele perioden fra 2016 til 2018 vært en dialog mellom klager (Hundsund 9) og innklagede (Hundsund AS) om hvordan og når utbedring skulle skje. Innklagede ga ved flere anledninger skriftlig uttrykk for at innklagede ikke skulle løpe fra sitt ansvar
- ▶ Høsten 2018, rett før 5-års fristen for utløp av reklamasjonen i.h.t bustadoppføringsloven ble partene ved Styret i Hundsund 9 på den ene siden og Hundsund AS på den andre side enige om å utsette foreldelsesfristen til 30.08.2022, da arbeid med å finne gode utbedringsløsninger var utfordrende

Utsatt Foreldelsesfrist

- ▶ I perioden fra høsten 2018 frem til utløp av foreldelsesfristen 2022, så observerte styret i samråd med fagkyndig vurdering at de fleste utbedringene ikke var fagmessig utført. Dette førte igjen til at nye mangler oppstod
- ▶ I denne perioden så frafalt klager noen reklamasjoner i samråd med fagkyndig og juridisk vurdering, da disse enten var åpne for tolkning eller at mangel var foreldet
- ▶ Våren 2021 så sendte klager brev til innklagede og ba om at de viktigste manglene ble prioritert utbedret
- ▶ Innklagede besvarte dette brevet med at de opplistede punktene om utbedring var korrekte og at klager ble informert om fremdriftsplan noen dager senere
- ▶ Foreldelsesfristen 2022 nærmet seg uten at noen av punktene var forsøkt utbedret

Forliksklage

- ▶ Hundsund 9 boligsameie v/styret ba advokat om å sende forliksklage 20. august 2022 da fristen for reklamasjoner var i ferd med å utløpe og vi ikke hadde fått svar fra OBOS Fornebu/Hundsund AS på en rekke spørsmål som vi hadde fått utarbeidet fagrapporter på
- ▶ Tilsvar fra OBOS kom til Forliksrådet 7. november 2022, men vi fikk ikke informasjon om dette før vi fikk dom/forkynnelse 21. november 2022 fra Forliksrådet om at *"saken innstilles fordi det er lite sannsynlig at saken vil egne seg for videre behandling i forliksrådet, jf.tvisteloven §6-11"*
 - ▶ *"Hvis virkningen av avbrutt foreldelse av kravet ikke skal opphøre, er fristen for stevning 1-ett-år fra Forliksrådet innstilte behandling"*
- ▶ Dette betydde at fristen for foreldelse ble satt til 21. november 2023, og dersom ikke manglene ble utbedret ville sameiet kunne stevne OBOS for retten. Forliksklagen resulterte i at foreldelsesfristen ble avbrutt

Dialog med OBOS

- ▶ Dialogen med OBOS har vært vanskelig da de innrømmet, men ikke utbedret mangler
- ▶ De tilbudte løsningene for utbedring var ofte ikke dokumenterte som pre-akseptable ytelser eller var standard løsninger
- ▶ Etter en ny runde med dialog, hvor vår advokat sendte et brev om de diskuterte løsningene den 20. januar 2023 hvor vi på noen punkter imøtekom deres tilbud fra høsten 2022, fikk vi en relativt positiv respons fra OBOS 6. februar 2023
- ▶ Gjennom 2022 fremskaffet sameiet fagrapporter som støttet våre løsninger, hvorav OBOS bestemte seg for å bruke noen av disse
- ▶ Vår Advokat sendte 21. februar 2023 et brev til OBOS om at Styret stilte seg positive til å gå i dialog og få start på arbeidene med reklamasjoner

Det som var viktig med løsningene

- ▶ Styret oppfattet OBOS svar av 6. februar 2023 som en konstruktiv tilbakemelding og så positivt på å få en god avklaring og slutt på prosessen rundt reklamasjonene. ***Det var viktig for styret å få godkjente løsninger i henhold til TEK 10 og dokumentasjon på dette***
- ▶ Av de resterende reklamasjoner så fremsto det nå 4 saker hvor mangelen var så omfattende at partene var helt enig i at utbedring måtte utføres. Disse var:
 1. Teglfasade - Feil beslagsløsning som førte til vanninntrenging
 2. Inngangspartier - Dør og vinduer montert i teglvegg og ikke i klimavegg
 3. Stoppekraner - Mangel på rør-i-rør skap for lekkasjehindring
 4. Balkongdekker - Mangel på tetting av skjõt mellom betongelementene

Eksempler på mangler som ble frafalt

▶ Hovedrømningsvei

- ▶ Krav om sprinkling i felleganger/ trapperom frafalt da det var installert sprinkelanlegg i alle leiligheter og at leilighetene hadde branndører spesifisert til å holde 30 minutter ved brann i trapperom

▶ Beslag rundt vinduer

- ▶ Alle vinduer som stikker ut gjennom teglfasade skal ha drensbeslag over for å lede vann vekk fra klimavegg. Vi klarte ikke å fremvise at dette ikke var utført slik tegningene viste

▶ Gesimsbeslag

- ▶ De nye gesimsbeslagene ble montert av et autorisert selskap, som mente at skruer anbefalt av produsent var for kraftige og kunne føre til lekkasje

▶ En mindre lekkasje gjennom yttertaket

- ▶ Her var det tvil om dette var en lekkasje eller om det var restfuktighet i konstruksjonen. Da dette var vanskelig å fremprovosere så frafalt vi reklamasjonen

Reklamasjonssaker utbedret eller planlagt som et resultat av forliksklagen

- ▶ Nå, etter 11 år med betydelig innsats fra styret så klarte vi endelig å få til en omforent avtale med OBOS om løsninger for 4 viktige reklamasjonssaker. Disse 4 reklamasjonssakene var så betydelige med mulighet for store konsekvenser om de ikke ble utbedret, at styret ikke kunne akseptere fravik fra byggestandardene. Disse var:
 1. Teglfasade - Sokkelbeslag ved overgang betongsokkel og teglvegg var feilmontert og førte til vanninnstrømning mellom teglvegg og klimavegg
 2. Inngangspartier - Dør og vinduer var montert i teglvegg og ikke i klimavegg som førte til frost/rim med etterfølgende mugg
 3. Stoppekraner - vanninstallasjon ble bygget uten rør-i-rør skap som kunne forårsake store skader ved lekkasje
 4. Balkongdekker - Mangel på tetting av skjøt mellom betongelementene som førte til vanninntrenging og frostskafer i betongen

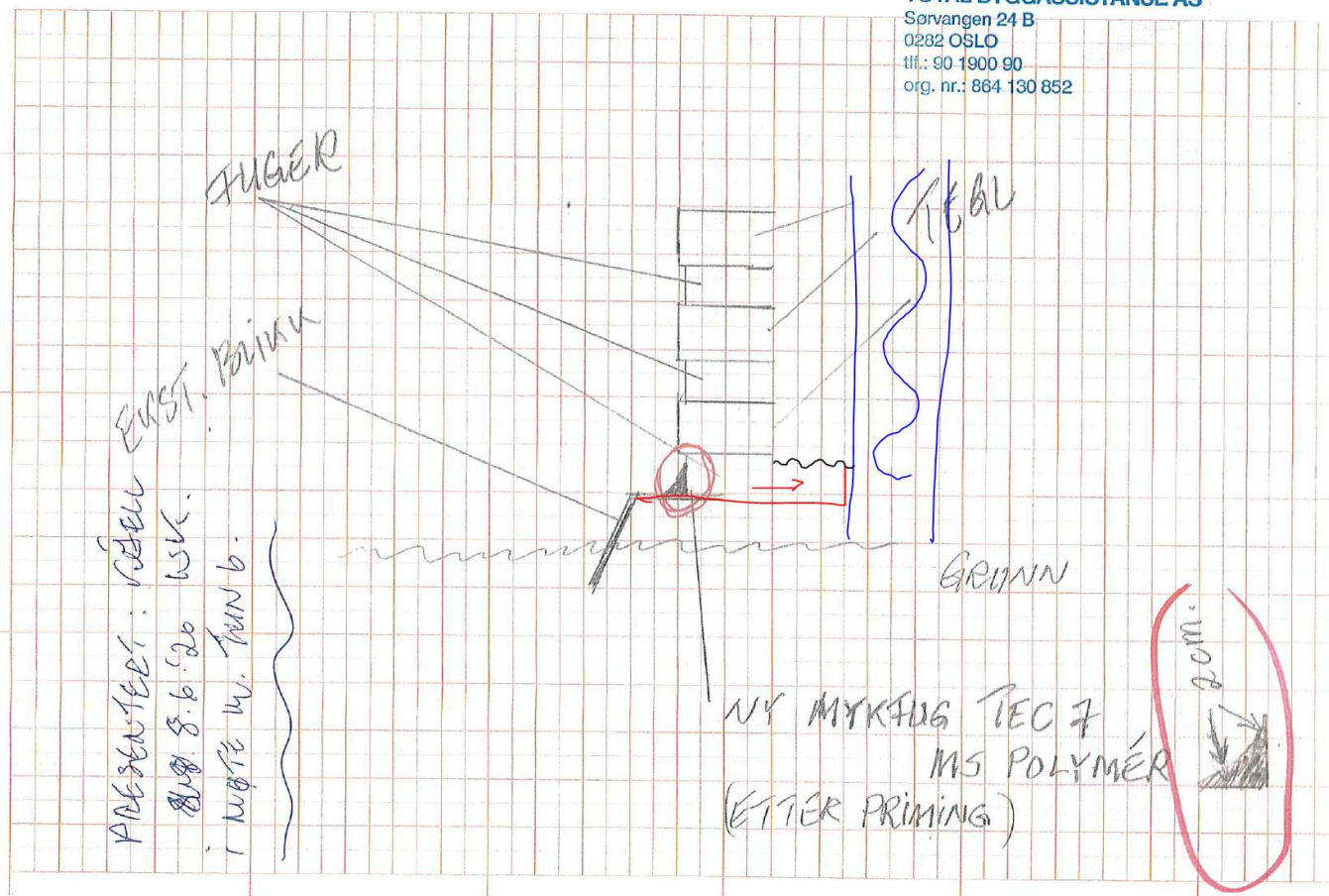
Teglfasade - Sokkelbeslag

- ▶ I 2017 holdt nordveggen på Lilleruts vei 3 på å skli ut. Denne ble delvis bygget opp igjen. COWI rapport dokumenterte at det var 6 cm på 100 cm utglidning. Vinduer oppover etasjene måtte også rettes opp
- ▶ Beslaget nede rundt alle bygg var ikke forskriftsmessig og det helte innover som resulterte i at vann ble stående på innsiden av teglsteinsveggen, som igjen førte til frostsprengning og utskyvning av vegg
- ▶ Flere rapporter påpeker dette, senest en OPAK rapport fra juni 2021.
- ▶ OBOS kom med en skisse til løsning i 2018 som de ikke kunne dokumentere ville fungere og som styret var usikker på om var en tilfredsstillende løsning. Etter at en ny løsning ble presentert i februar 2023 så godkjente styret løsningen. **Arbeidet med dette er nå ferdigstilt.**

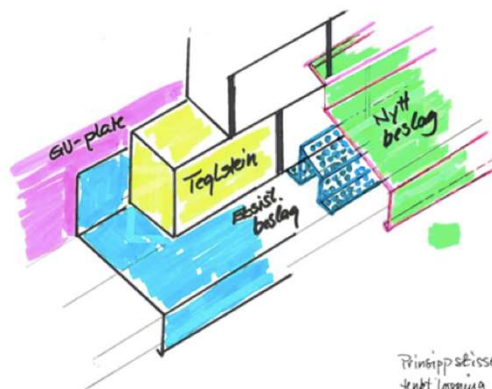
Teglfasade - Sokkelbeslag

TOTAL BYGGASSISTANSE AS

Sørvangen 24 B
0282 OSLO
tlf.: 90 1900 90
org. nr.: 864 130 852



Teglfasade - Sokkelbeslag



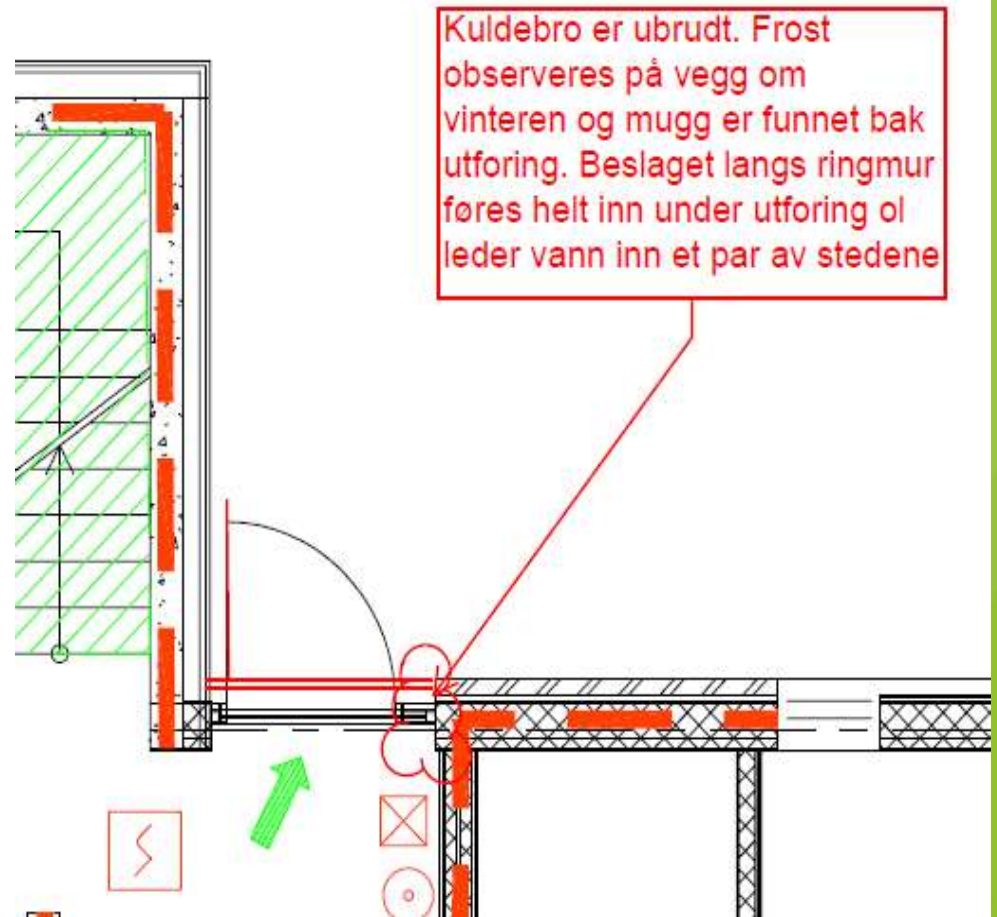
Prinsippetisse
tekn. løsning 28/6-18



Inngangspartier 1

- ▶ OBOS innrømmet tidlig at inngangsdørene og vinduene i fellesgangene var satt feil inn. Dette ble også dokumentert i rapport fra OPAK i juni 2021
- ▶ OBOS foreslo en kontantutbetaling istedenfor å utbedre denne mangelen, noe styret takk nei til.
- ▶ OPAK foreslo i sin rapport en løsning som OBOS godkjente. **Arbeidet med dette er nå ferdigstilt**

Inngangspartier 2



Inngangspartier 3

- ▶ Under arbeidet med inngangspartiene så ble det oppdaget råte på flere veggstendere i Lilleruts vei 5. Ved åpning av vegg så ble det konstatert at vann hadde trukket inn under GU gipsen i klimaveggen og inn i isolasjonen.



- ▶ I tillegg så ble det gjort åpning i alle veggene i alle fire bygge med konstatering av fukt i vegg



Inngangspartier 4

- ▶ Da dette tilsynelatende er en følgefeil av feil sokkelbeslag på teglvegg, så har OBOS akseptert ansvar for denne mangelen
- ▶ Arbeidet med å reparere ytterveggene for Lilleruts vei 5 er nå under utførelse. Da fukt også ble oppdaget for de andre byggene så vil en eventuell utførelse tas til våren etter en vurdering om skade med 3.part.

Stoppekraner 1

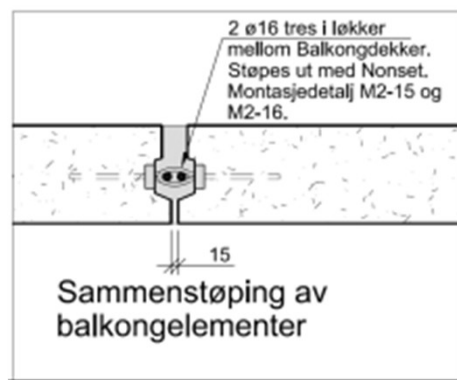
- ▶ Arbeidet med å gjennomføre ombygging av stoppekraner og fordelingsstokker i himling i leilighetenes bad ble gjennomført i løpet av høsten 2023/ våren 2014. Løsningen ser ut til å fungere tilfredsstillende og vanninstallasjonen skal nå være i henhold til TEK-10
- ▶ Løsningen består av elektrisk styrte ventiler på varmt og kaldt forbruksvann og tilhørende sensorer for lekkasje. Fordelerstokk med de elektrisk styrte ventilen er bygget inn med vanntette Litex plater

Stoppekraner 2

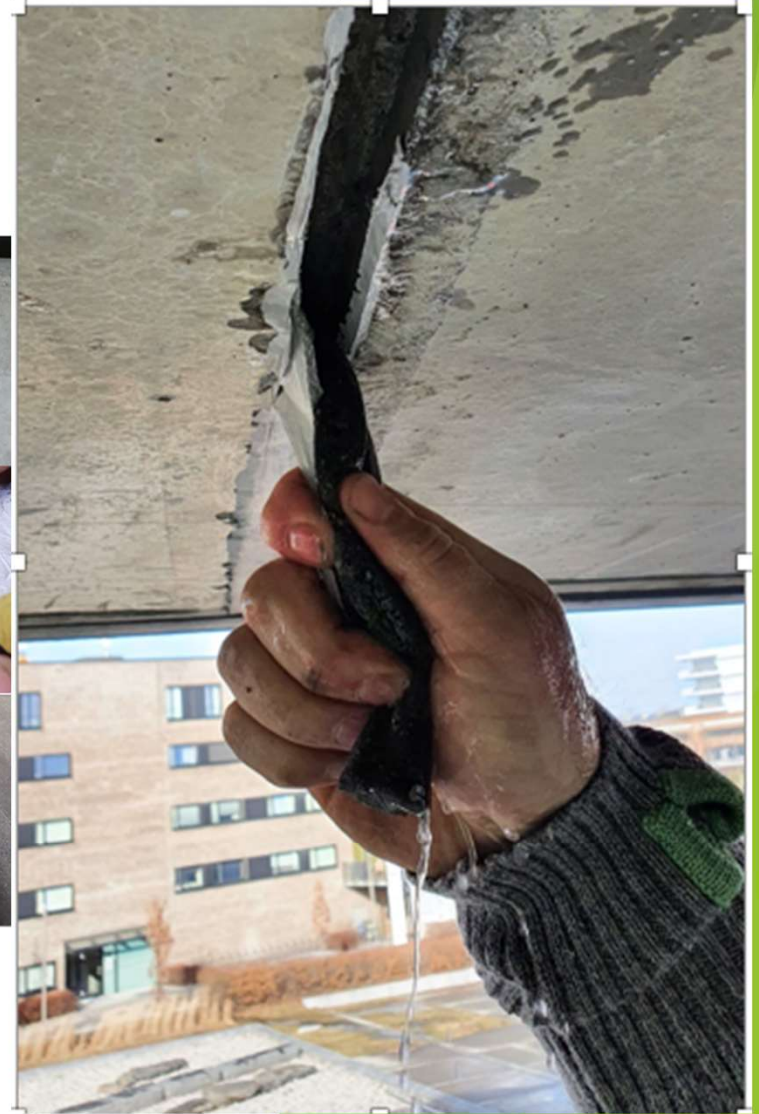
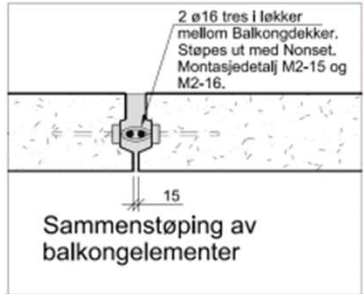


Balkongdekker - Problemet med løsning etablert i perioden 2018 til 2022

- ▶ Ved å bruke et vanntett fugemateriale på undersiden av fuge, så resulterte dette i innebygget fukt og problem med frostsprengning vinterstid.



Bildene viser manglende heft til underlaget, hulrom og kanaler mellom fuge og betong, fuktig våt betong under fuge.



Bildene viser manglende heft til underlaget, hulrom og kanaler mellom fuge og betong, fuktig våt betong under fuge.

Balkongdekker

- ▶ Arbeidet med utbedring av skjøt mellom betongelementene startet høsten 2024, men ble avsluttet da temperaturen sank. Resten av arbeidet vil bli utført til våren.
- ▶ Løsningen er en epoksymasse som skal lime sammen elementene. Dette skal hindre at vann trenger inn i betongen i skjøten og blir liggende.



Hvilke erfaringer kan trekkes av reklamasjonsprosessen?

- ▶ Da denne prosessen har gått over 11 år så har det vært flere styresammensetninger over tid. Vi har vært spesielt heldige da 2 styremedlemmer har vært tilgjengelig i styret i nesten hele perioden fra overtagelse.
- ▶ Erfaringer som kan trekkes fra prosessen er:
 1. Uten kontinuitet av 2 dedikerte styremedlemmer så ville det vært vanskelig å holde oppe presset mot byggherre over så lang tid
 2. Å ha styremedlemmer med høy teknisk kompetanse har vært uvurderlig. Det å forstå teknisk forskrift samt å kunne ha en kritisk vurdering av forslag til løsninger. Og sist men ikke minst, kunne ha en fagmessig diskusjon med innleide fagkonsulenter fra OPAK, COWI, Norconsult, etc. for en akseptabel løsning.
 3. Ha en juridisk person/ advokat som er villig til å stå i hele prosessen

Hvilke erfaringer kan trekkes av reklamasjonsprosessen?

► Andre tiltak som kan nevnes er:

1. Da det finnes uttalelige sameier som opplever mye av det samme, så kunne det vært opprettet en interessegruppe. F.eks. gjennom Huseierforeningen. Da kunne mye av argumentasjonen og løsninger vært gjenbrukt.
2. En interessegruppe kunne også påvirke kommunens plan og bygningsetat slik at de kunne følge opp byggetillatelser bedre under bygging for å påse at tillatelsen følges.

Et styre - sammensetning



Thorleif Heine-Eriksen
Styreleder
Hundsund 9 Boligsameie
19. November 2024

Å etablere et fungerende styre for et sameie

- ▶ Da mesteparten av et styres arbeid dreier seg rundt drift og vedlikehold, så er det par punkter som bør vurderes ved etablering:
 1. At medlemmene innehar teknisk kompetanse om mulig og er dedikerte for oppgaven
 2. At et styre har medlemmer hvor alle har en konkret oppgave/ bidrag. Medlemmer uten en kompetanse som bidrar til etterlevelse av lover og regler, innkjøp av tjenester eller Teknisk/ økonomisk kompetanse tar bare en plass uten å bidra
 3. Ha en god avtale med en advokat som kan stå hele veien for kontinuitet

Sameie - Tiltak før innflytting



Thorleif Heine-Eriksen
Styreleder
Hundsund 9 Boligsameie
19. November 2024

Tiltak kjøperne kan gjøre før innflytting

- ▶ I perioden fra byggestart til innflytting så skriver alle kjøpere ansvar og myndighet over på byggherre. For å redusere muligheten for mangler i denne perioden, så kunne kjøperne etablere et interimsstyre hvor oppgaven var:
 1. Innhente en konsulentavtale fra en rådgivende Ingeniør Bygg (RIB) for utførelse av en begrenset kvalitets kontroll over byggeperioden
 2. Delta i regelmessige (månedlige) statusmøter med byggeledelsen
 3. Motta kopi av prosjektrapporter for oppfølging