

Til seksjonseiere i
Sameiet Vannkanten Stavanger

Stavanger 21.02.2024

Informasjon om vedlikehold og budsjett

Styret ønsker å informere seksjonseierne i Sameiet Vannkanten om at det vil bli ekstraordinære kostnader ved vedlikehold i 2024. Nedenfor gir vi en redegjørelse for hva som er utfordringene og hvordan styret vil gå frem.

Kortversjonen er at vi ser for oss å bruke deler av vedlikeholdsfondet, men vi må også øke felleskostnadene for neste år mer enn tidligere varslet. Ut over dette vil styret komme tilbake til denne saken på årsmøtet i april 2024.

Budsjettet for neste år

Sameiet har et vedlikeholdsfond som nå er på 1,1 mill. Et sameie som vårt bør bygge opp et vedlikeholdsfond på minst 20.000 kroner per boenhet, noe som tilsvarer 2,5 til 3,0 millioner. Vi har i neste års budsjett økt innbetalingene på grunn av det forventede vedlikeholdsbehovet. For en boenhet på 90 kvadratmeter vil det bety økte felleskostnadene på 282 kroner per måned.

Dette er en økning som kommer i tillegg til justering av felleskostnadene som er varslet tidligere.

Dersom det blir behov for ytterligere innbetalinger til vedlikehold, vil dette bli en årsmøtesak.

Reklamasjoner

Styret har arbeidet mye med reklamasjoner og feil ved byggene. Noen av feilene har blitt rettet av utbygger. De feilene vi arbeider med nå har det ikke vært mulig å oppdage tidligere. Etter at fristen for reklamasjoner gikk ut, har flere feil blitt synlige.

Vi møtes nå med avslag fra Backe med begrunnelse av at reklamasjonen(e) er gjort etter at den «absolutte» fristen for reklamasjon er gått ut.

Loven sier at man må reklamere innenfor 5 år. Det er et unntak, dersom man kan påvise at feilen skyldes «grov uaktsomhet», kan man fremdeles ha et krav. Det kan være vanskelig å få medhold i retten for grov uaktsomhet, da må det være alvorlige og systematiske feil som har fått store konsekvenser. I noen av sakene har styret engasjert advokat. Vi vil her kort redegjøre for hvor de gjenværende sakene står per i dag.

De som eventuelt ønsker fylldigere informasjon om dette kan henvende seg til styret.

Vinduer

Som de fleste husker hadde vi for et par år siden en runde med lekkasjer i enkelte vinduer. Dette ble stort sett oppdaget ved at vinduskarmene på innsiden ble fuktige og svullet opp. I denne saken fant vi ut at det var levert en type vinduer beregnet for vertikale vegger og en annen type vinduer for vegger med 4,6 grader helling, slik det er i de skrå veggene. Det viste seg at mange vinduer ble montert i feil type vegg. Ifølge produsenten NorDan vil vinduer beregnet for skrå vegg som er montert i vertikale vegger ikke representere fare for lekkasje. Ved de øvrige feilmonteringene KAN det oppstå lekkasjer. Styret har foreløpig ikke sett noen systematikk i lekkasjer og feilmonterte vinduer.

Backe avviser at dette er grovt uaktsomt og hevder det kun er en mangel som er reklamert for sent. Vi har likevel fått skiftet ut noen av vinduene.

Styret har diskutert dette med advokat for å vurdere risikoen ved en eventuell rettssak. En utvendig sjekk av vinduer er omfattende og kostnadskreven. Vi har besluttet å skifte ut vinduer som lekker på sameiets regning etter hvert som problemene oppstår. Dersom det framkommer over tid at det kan påvises systematiske feil, vil vi ta saken videre mot Backe.

Takhatter kloakkrør

Kloakkrørene i sameiet luftes ut via et rør som går gjennom taket. Det er totalt cirka 50 slike takhatter. Vi har oppdaget at monteringen av de vi hittil har sjekket ikke er fagmessig utført. Takhattene er ikke sikret mot at vann og kondens kan renne inn i taket og isolasjonen under. Dette ble oppdaget ved at det for en tid siden oppsto fuktskader i himlingen i taket i leiligheten under en feilmontert takhatt. Vi har nå sjekket 4 av takhattene i ulike bygg, og vi finner samme feil på alle. Denne saken er tatt opp med Backe. De innrømmer at det er gjort feil ved disse takhattene vi har sett på, men mener det er reklamert for sent. Styret vil nå sjekke ytterligere 6 takhatter, og dersom feilen er den samme på alle mener vi at vi kan dokumentere «grov uaktsomhet». Også denne saken behandles via vår advokat.

Byggenes kledning

Kledningen på byggenes vegger og tak er termotre levert fra Moelven. Denne kledningen skal i utgangspunktet være nærmest vedlikeholdsfri.

Fasadevask

Det er grønske på byggenes nordside, tydeligst på sidene ut mot sjøen. Grønsken må fjernes. Planen er å gjøre det i 2024. Det er kostbart, men nødvendig for å hindre større råteskader.

Trekledning tak

På takene er det tak-kledning i termotre. Vi har oppdaget at det er spredte råteskader i enkelte områder, spesielt i skjøter mellom panel. Disse må utbedres. Vi har tatt det opp med Backe, samt med leverandøren - Moelven. Sistnevnte sier at slik kledning ikke skal brukes på tak. I henhold til Norsk Standard skal INGEN type tre, heller ikke trykkimpregnert, brukes dersom hellingen er under 27 grader.

Utskiftning av alt treverk på taket vil bli svært kostbart. Vi vil utbedre råteskadene og Moelven anbefaler å bruke oljebasert beis hvert 5-8 år for å avhjelpe råteutviklingen. Saken er ikke ferdigbehandlet i styret.

S1704 – Sameiet Vannkanten Stavanger
v/OBOS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO
Org. nr.: 913 884 299

Lekkasjer garasje

Det er nå kun et par steder hvor det fremdeles kommer inn vann utenfra via lekkasjer når det regner. Backe arbeider fremdeles med å rette disse.

Med hilsen
styret

S1704 – Sameiet Vannkanten Stavanger
v/OBOS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO
Org. nr.: 913 884 299