

Referat/oppsummering fra møte den 15.02.18:

Møtet ble avholdt i JM's lokaler i Damsgårdsveien 69.

Til stede:

Styreleder Torstein Vik, styremedlem Asbjørn Helland, varamedlemmene Arne Kristiansen og Berith Andersen, Eierseksjonssameiet Løypetona II

Tor Midtun, prosjektsjef JM

Stian Raunehaug, prosjektsjef JM

Nanette Allers-Hansen, advokat, Advokatkontoret Fløien (referent)

Tema for møtet:

Gjenstående reklamasjoner i Eierseksjonssameiet Løypetona II med særlig henblikk på muggsoppsanering.

Muggsoppvurderinger garasjeanlegg:

- 22.11.17 Mycoteam: Registrert rik vekst av muggsopp og/ eller bakterier på samtlige prøver
- 18.01.18 Mycoteam: Nærmere undersøkelser anbefales; vurdere omfang og tiltak for å fjerne vekst og redusere risikoen for ny vekst.
- Det har frem til nå ikke vært mulig for JM å anslå noen konkret fremdriftsplan for muggsaneringen. Dette da JM's konsulenter vurderer at det er mulig feil utførelse fra entreprenør. Årsaken til fukt i garasje må avklares, før fremdriftsplan for saneringsarbeidet kan fastsettes. En teori er at grunnmurspappen som gir fuktisolasjon av grunnmur ikke er korrekt plassert. JM har nå rettet en reklamasjon mot utførende entreprenør. Entreprenøren skal grave opp rundt grunnmuren til garasjen for å gjennomgå om grunnmurspappen er lagt riktig. Arbeidet vil starte opp onsdag eller torsdag i uke 8. Styret må få avklaring om hvilken dag arbeidet starter slik at det kan gis varsel om flytting av biler som står parkert langs garasjen.
- Det ble fra styrets side stilt spørsmål ved om ikke rett utbedringsløsning ville være isolering av garasjens yttervegger slik Mycoteam anfører. Det fremkommer helt tydelig skille mellom de vegger i garasjen som ligger mot terreng og de som ligger over bakken. Dette har også tidligere vært påpekt overfor JM. JM er av den oppfatning at dette kan være en mulig løsning, men at byggtekniske sakkynndige må vurdere årsak og aktuell utbedringsløsning. Basert på erfaringsgrunnlag starter man altså opp med å vurdere grunnmurspappen først. Dette kan være en mulig årsak, men ingenting er sikkert.
- JM opplyser at på naboeiendom har det vært dreneringsproblematikk i grunnen.

Det kan ikke utelukkes at dette kan være en mulig årsak til fukt i garasjen. Styret opplyser at det tidvis tydelig er vått på asfalten der syklene står og at fuktigheten muligens trenger opp fra grunnen.

- Styret uttrykker et ønske om at JM jobber med å utrede alternative årsaksforhold parallelt, slik at man kommer til bunn i saken så raskt som mulig. JM opplyser at de selvsagt har et ønske om å finne årsaken de også. JM eier fortsatt to leiligheter i sameiet.
- Styret opplyser at ventilasjonsanlegget i garasjen går kontinuerlig. Dette var JM's representanter ikke kjent med. I utgangspunktet skulle ventilasjonsanlegget være innstilt på sensor som slo inn basert på eksosnivå i garasjeanlegget. Ventilasjonsanlegget har imidlertid på et tidspunkt vært bygget om og går altså kontinuerlig, noe det er behov for grunnet fuktproblematikken i garasjen. Til tross for dette er det likevel svært høy luftfuktighet der.
- Avfuktere/tørkeanlegg for bodene i garasjen har kanaler direkte ut i garasjen. Raunehaug kommenterer at dette skulle vært rettet opp for lengst og er overrasket over at dette fortsatt er slik. Dette gjør selvsagt situasjonen i garasjen verre. Fuktigheten i bodene synes å ligge jevnt over på 70-80 %. Raunehaug kommer innom og ser på dette dagen etter.

Øvrige feil og mangler - fremdrift:

- Det ble også foretatt en gjennomgang av mangelslisten sist revidert 08.01.18.
- Basert på tilbakemeldinger fra JM på møtet, samt styrets etterfølgende kontroll er listen nå oppdatert pr. dags dato og følger som vedlegg til dette referatet/oppsummeringen. Noen av punktene JM hadde fått opplyst av sine leverandører at var utbedret var likevel ikke det da styret gjennomgikk punktene.
- JM har en målsetning om at utbedringsarbeidene, med unntak av soppsaneringen, er ferdig innen påske (uke 13).

Kontakten mellom JM og sameiet:

- Underveis i møtet ble det snakket litt om hvordan styret ønsker at kommunikasjonen med JM skal foregå. Styret savner bedre informasjonsflyt og setter pris på informasjon om tilbakemeldinger uten at dette må etterspørres hver gang. Styret ønsker tett oppfølging og informasjon om det som skjer. Styret opplever at de tidvis er for lite oppdatert også i forhold til det behov for informasjon beboerne i sameiet har.
- JM har forståelse for dette, men ofte har de ikke informasjon å gi da de gjerne har utfordringer med kontakten med sine underleverandører. Samtidig etterspør JM tidvis bedre informasjon fra styrets side.
- Det presiseres at all kommunikasjon mellom partene generelt skal gå via sameiets advokat. Styret er fast bestemt på at enkeltstyremedlemmer ikke skal ta direkte kontakt med JM eller deres arbeidsfolk/underentreprenører.