

## Informasjon fra styret – 5 november 2020

### Lekkasjer mellom terrassegulv og panel – øst og vestside

I styrets informasjon, som ble distribuert i uken som gikk, ble lekkasjer og vanninntreden fra verandaer og terrasser reist som et tema.

Temaet ble aktualisert under et kraftig regnvær med sterk vind den 26. september. Vinden trengte vann inn under panelet i yttervegg mot øst og vannet fant veien over den beskjedne kanten (hulkil) som skal demme opp for rennende vann, og ned i taket i utbygget kjøkken og soverom i leiligheten under. Lekkasjene skadet leilighetene til styreleder Knut Skoe og nestleder Stig Paulsen. Dette har fått lokale ryktesmeder til å ta frem konspirasjonsteoriene. Derfor er det nødvendig for styret å understreke at oppbygging av skadede lyskasser og vegg, denne gangen utbedres uten belastning på sameiets økonomi. Styret iverksetter nå tiltak med tetting over andre utbygg i sameiet og i neste omgang; alle verandaer mot øst. De akutte hendelsene har aktualisert dette arbeidet. Faren for lekkasjer har ved flere anledninger vært vurdert de siste 20 årene. ABBLs tekniske eksperter har påpekt faren. Tidligere styrrer har vurdert faren og bedrifter som har utført betongrehabilitering i blokkene har gjort det samme.

Tidligere vurderinger har ikke resultert i tetting ved verandaene. Det har vært beslutninger for sin tid basert på at problemet ikke har vært fremtredende. I etterpåklokskapens lys kan man tenke at dette arbeidet burde vært utført

langt tidligere. Det er ikke styrets anliggende.

Når styret nå har besluttet å gjennomføre arbeidet har det altså sin bakgrunn i flere forhold:

- De akutte hendelsene illustrerer at faren for slike lekkasjer er reell
- Tidligere advarsler fra ABBL, Consolvo m.fl.
- Arkitekt Per Marlow, som har ansvaret for flere av utbyggene de

(...) Siden 70-tallet er lokalklimaet endret med tyngre nedbør, flom og påfølgende skader. Byggeforskriftene har av den grunn også blitt skjerpet på dette punkt. Slik vi oppfatter situasjonen, kan ekstrem nedbør medføre at konstruksjoner under samtlige av terrassene i sameiet er i umiddelbar fare for vanninntrenging og lekkasjer, spesielt gjennom kuldebro-løsningen. Løsningen kan også medføre mugg og soppvekst i eksisterende ytterveggskonstruksjoner.

Vi vil derfor varsle sameiet om dette for om mulig å unngå ytterligere skader.

Vanligvis er det slik ansvaret for vedlikehold av terrasser er sameiets ansvar, på lik linje med byggets øvrige tak og fasader.

Hvis tekking og membraner er mangelfulle eller av for dårlig kvalitet i forhold til bygningsforskriftene, bør sameiet derfor både varsle leilighetseierne og vurdere felles tiltak snarest.

Per Marlow / Kirsten Maurstad Nielsen

Marlow Arkitekter as

senere årene, kjenner blokkene og har nettopp advart styret om en økt fare for slike lekkasjer;

Etter lekkasjene den 26. september tok styret kontakt med Selvaag Prosjekt for å få faglig hjelp til

## Informasjon fra styret

November 2020

*Fossum Boligsameie skal til enhver tid fremstå som et attraktivt og moderne sted å bo for nåværende og fremtidige seksjonseiere*

• **INFORMASJON Fossum Boligsameie —5. november 2020 Fortsetter**

å håndtere lekkasjene, sikre mot ytterligere skader og bistand til fremtidig sikring.

Selvaag Prosjekt ble kontaktet fordi selskapet nødvendigvis kjenner byggene våre godt – og fordi vi var sikre på at de kunne frigjøre ressurser for oss raskt.

Selvaags kontakter har nå sikret verandaene over de to gjeldende leilighetene og Selvaag er i gang med å planlegge et prosjekt for samme type sikring av de øvrige verandaene på østsiden. Prosjektet vil i det videre innhente tilbud etter konkurranseutsetting.

#### **Styrets plikter**

Som nevnt innledningsvis distribueres det for tiden e-mail mellom enkelte seksjonseiere som bl.a. stiller spørsmål om styret i det hele tatt kan ta en slik beslutning. Det er særlig to kommentarer som blir gjentatt; Kan styret ta slike beslutninger etter at de har trukket seg? Har styret fullmakt til å ta slike beslutninger uten årsmøtets velsignelse? Svaret på begge spørsmål er ja.

I Informasjonsnotatet alle mottok mandag 2. november skrev vi om styrets prioriteringer frem til nytt styre tiltrer; «I styrets tidligere notat forpliktet vi oss til følgende: Styret vil i perioden frem til dette (ekstraordinært årsmøte) sørge for å følge opp påbegynte tiltak samt sørge for at helt nødvendig driftmodus opprettholdes. I tillegg må akutte og alvorlige hendelser ivaretas slik eierseksjonsloven (esl) forplikter et styre. Det kan vi ikke

overse.»

Vi henleder derfor oppmerksomheten mot de to siste setningene over. Eierseksjonsloven og våre vedtekter er helt klare på at alt utvendig vedlikehold er sameiets ansvar. Skader som manglende vedlikehold kan påføre den enkelte seksjonseier, er beskrevet i eierseksjonslovens § 35 "et sameie (les styret) som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt (etter §33) skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter".

Forsikringsvilkårene er på sin side helt klare på at skader forårsaket av vanninntrengning mellom terrassegulv og vegg dekkes ikke av forsikringen.

All den stund vi nå er blitt gjort klar over problemområdet og vi har mottatt en advarsel basert på oppdatert klimaforståelse er det styrets oppfatning at det ville være en unnlåtelsessynd IKKE å ta advarslene til følge – og gjøre noe med det.

**Med vennlig hilsen**

**Fossum Boligsameie**

**Styret**

## Informasjon fra styret

November 2020



*Fossum Boligsameie skal til enhver tid fremstå som et attraktivt og moderne sted å bo for nåværende og fremtidige seksjonseiere*

