

Oppdatering 19.april 2024:

Sak 9 C – 'Håndtering av vannskade': En utfordring av styrets virkelighetsoppfatning basert på klar og tydelig dokumentasjon fra boligeier.

- **Vannskade på Bryggetorget 9:** En arbeidsoperasjon på toppbalkongen førte til vannskader som spredte seg nedover til andre balkonger.
- **Forsikringselskapets rolle:** Ved store vannskader vil en erfaren entreprenør undersøke etter ytterligere skader, da vann naturlig renner nedover.
- **Tidligere hendelse:** En eier som forårsaket skade i toppetasjen i den vestlige (venstre) del i oppgangen måtte dekke alle vannskader nedover, noe som sparte andre seksjonseiere for store utgifter.
- **Nåværende situasjon:** Østlige delen av Bryggetorget 9 opplever lignende vannskader, sannsynligvis på grunn av toppetasjens tidligere eiers gulvarbeid uten hensyn til membranen.
- **Styrets handlinger:** Styret har dekket arbeidet med ny membran på toppetasjens balkong, men eierseksjonen under har ikke fått respons på krav om forsikringsinvolvering eller faglige rapporter.
- **Rust- og råteskader:** Alvorlige rust- og råteskader under balkongen i 6. etasje ble ikke hensyntatt av styret.
- **Rapport fra takstmann 18.mars då:** Takstmann fant uakseptable råteskader og rust langs kantene på taket under balkongen i 6. etasje. Han fant også vannansamling på membran under gulvbelegget på balongen i 5.etg. "Overskuddvann" må derfor ha funnet vei nedover til andre balkonger.
- **Konsekvenser av skadene:** Seksjonseiere i lavere etasjer rapporterer om vannsøl/-lekkasje fra balkongen over.
- **Ansvar for reparasjonskostnader:** Det argumenteres for at kostnader for reparasjoner som følge av ukontrollert arbeid ikke skal belastes seksjonseierne i østre fløy.

Det tilsvarende må være: Ingen sameier skal alene belastes for byggtekniske skader.

PS: Kan dette også gjelde for skade på fasade?

Oppdatering 19.april 2024:

Sak 9 C – 'Håndtering av vannskade': En utfordring av styrets virkelighetsoppfatning basert på klar og tydelig dokumentasjon fra boligeier.

Dette er et eksempel på hvordan en arbeidsoperasjon med påfølgende vannskade på et topp-balkong kan gi vannskader nedover på andre balkonger.

Vi har kontaktet forsikringsselskap som sier at ved betydelige vannskader vil en erfaren forsikringsfaglig entreprenør alltid se etter andre skader; «vann renner nedover».

For noen år siden hadde Bryggetorget 9 slik vannskade på den vestlige (venstre) del av trappeoppgangen. Eier som forvolte skade i 7.etasje måtte betale all vannskade som var påført seksjonene nedover: Det sparte seksjonseierne for store utgifter.

Bryggetorget 9 sin østlige del (høyre i trappeoppgangen) har nå tilsvarende vannskade, som trolig skyldes tidligere eiers arbeid med utskifting av gulvbelegg på den øverste balkongen (Her 6.etasje.); uten at man hensyntok membranen.

- Styret har hittil dekket alt arbeide med legging av ny membran. Til tross for våre gjentatte krav om forsikringsinvolvering og faglige rapporter, har vi ikke fått noen reaksjon. Styret har heller ikke merket seg alvorlig utvikling av rust og råteskader under balkongen i 6.etg.
I ettertid melder flere av seksjoneierne i etasjene under, om vannsøl/lekkasje fra balkongen over.
- Faglig kompetent takstmann var på befaring på vår balkong i 5.etg torsdag 18.mars 2024. Det ble funnet uakspetabile råteskader og rustskader langs kantene i taket (under 6.etasjes balkong-gulv). Fordi en erfaren taksmann vet hva han gjør, ba han om at jeg skulle ta opp noe av gulvet på min balkong: Der fant han fuktighet og vann på oversiden av en membran som lå der! Det betyr at gulvedekket på balkongen i 5.etg hadde fungert etter planen, og at overskudd av vann hadde rent nedover- langs veggen- til etasjen under. Og slik videre.

Vi mener at kommende utgifter for reparasjonene som er følgeskader av et «ukontrollert» arbeide, eller «plutselige hendelser» som det heter på forsikringspråket, ikke skal beastes sameierene i østre fløy i Bryggetorget 9.

Det tilsvarende – med tilbakevirkende kraft – må være:
Ingen sameier skal alene belastes for byggtekniske skader.

PS: Kan dette også gjelde for skade på fasade?

Oppdatering 15.april 2024:

Årsmøtet i Sameiet Dokkbygningen Aker Brygge står overfor viktige avgjørelser. I lys av 'Styrets vurdering' av Sak 9 C, 'Håndtering av vannskade...', presenterer vi her en klar og tydelig respons som utfordrer styrets nåværende virkelighetsoppfatning.

1. Vår dokumentasjon viser tydelig: Tidligere eiers unnlattelse av å rapportere endringer på balkongen i 6. etg, den påfølgende skaden på membranen, og den kritiske vannlekkasjen som fulgte. Det er ikke snakk om treverk som står under vann eller muligheter for avrenning: Lekkasje i form av dråper over hele gulvet gir skader over tid.
2. Vi stiller spørsmål ved styrets tolkning av forsikringsdekning: Også følgeskader vil dekkes.
3. Vår henvendelse i dag er **ikke** en forespørsel om erstatning for balkonggulvet i vår leilighet i 5. etasje. Vi ønsker mest å klargjøre at kjernen i vår sak er ansvaret for reparasjonen av membranen under balkonggulvet i 6. etasje, samt de alvorlige råteskadene som har blitt påvist under denne balkongen – som også utgjør taket til vår balkong.
4. Vi etterlyser respons på våre forespørsler om en forsikringsfaglig inspeksjon
5. Vi krever en grundig gjennomgang av balkongens tilstand og en rettferdig vurdering av ansvaret for reparasjonene. Forskjellsbehandlingen som har kommet til syne må adresseres, og vi ber Årsmøtet om å sikre at kostnadene for reparasjon av balkongen i 6. etasje ikke urettmessig pålegges sameierne.
6. Det er avgjørende at Årsmøtet forstår at vårt forslag er konsentrert om å ta stilling til disse reparasjonsansvarene, og ikke om kostnadene for reparasjonen skal fordeles på sameierne. Vi står overfor en situasjon hvor inhabilitetsspørsmålet vedrørende styreleder Fossheim og resten av styret må tas på alvor, da de har vist støtte til Fossheim i denne saken. Dette reiser bekymring om styrets evne til å handle upartisk i Sak 9 C.