

## Tilbudsmaterialet for rehabilitering av vestfasaden

OBOS PROSJEKT AS har nå utarbeidet tilbudsmateriale for rehabilitering av vestfasaden – et dokument på ca 80 sider. Dokumentet er sendt ut til seks entreprenører og tilbudsfristen er ca 25. januar 2005. Dokumentet gir klar indikasjon på at rehabiliteringen blir en omfattende jobb og at beboere i rehabiliteringsfasen vil være forhindret til full livsutfoldelse på sin terrasse. Dette skyldes bl.a. at stillase ben blir plassert på terrassegulv, markisen blir tatt ned, og i perioder må vinduer tildekkes og terrassedør må holdes lukket. Det kan også bli aktuelt å tildekke vestfasaden med plast for at arbeide kan utføres i regnvær. Det er sannsynlig at beplantningen i terrassekassene - særlig store trær - må fjerne da disse kan bli i veien for stillasen. Ødelagt beplantning vil ikke bli refundert.

For å gi sameierne /beboerne ytterligere innblikk i forutsetninger og gjøremål for rehabiliteringen kan bl.a. følgende refereres fra tilbudsmaterialet:

*Fremdriften av byggarbeidene skal være kontinuerlig. Bindende byggetid kreves oppgitt i tilbudsskjema. I utgangspunktet har TH (styret) sett for seg at arbeidene for blokkene E og D utføres i løpet av sesongen 2005, mens arbeidene med blokkene C, B og A utføres i 2006. HE(entreprenørene) kan presentere alternative forslag til fremdrift. Av hensyn til beboerne skal arbeidene utføres innenfor normal arbeidstid som er mellom kl. 07.00 - 17.00 mandag til fredag. TH (styret) skal på forhånd forespørres ved ønske om å arbeide utenfor ordinær arbeidstid. Hvis TH (styret) finner det til særlig ulempe kan han nekte arbeid utover normal arbeidstid.*

OBOS PROSJEKT's betongekspert har foretatt inspeksjon på flere terrasser og rapportere følgende i tilbudsmaterialet:

*Ved en visuell gjennomgang av terrassene høsten 2004, så vi følgende:*

*Det er utført begrenset med maling i tak. På skilleveggene er det derimot stor variasjon fra vegger med få malingslag til vegger med mange lag maling av ulik type.*

*Takene har enkelte synlige korrosjonsskader.*

*De fleste skader pga korrosjon er observert i skilleveggene der armeringsoverdekningen har stor variasjon. Stikkprøver viser at skilleveggene har armering mot begge sideflater*

*Beslaget på skilleveggene som dekker gulvmembranen er slisset inn i betongen. Det er observert betongskader i dette området.*

*I etasje 7, 8 og 9 har blomsterkassene et rekkverk som er laget av galvanisert firkantprofil. Der rekkverket er festet i kassen ( 5 stk pr. kasse ), er det lett å finne betongavskalling pga korrosjon på firkantprofilen og armeringen i kassen.*

*Det er få synlige korrosjonsskader på blomsterkassene og brystningselementene.*

*Beslag i forkant dekker, har mye avflasset overflatebehandling.*

Tilbudsmaterialet spesifiserer alt det arbeide som skal utføres således:

***Følgende konstruksjonsdeler av armert betong skal rehabiliteres:***

*Terrassene mot vest fra dekke over garasje til tak.*

*Gavlvegger ( untatt stenlagt vegg mot syd som skal vaskes)*

*Gangbroer*

*Garasjetak under blokk E*

***Terrasser ( hovedmengden av arbeidene):***

*Demontering og remontering av markiser*

*Begrenset mekanisk reparasjon av synlige skader i skillevegger, tak, blomsterkasser , konsoller og brystningselementer.*

*Blomsterkasser, utbygging av rekkverksbøyler i kassene i 7, 8 og 9 etasje.*

*Beslag i forkant dekker byttes.*

*Etablering av nye beslag på toppflaten av skillevegger.*

*Utskifting av nedløpsrør som ligger utenpå konstruksjonen, dvs fra undersiden av 7 etg og ned til bakkenivå. Alle sluk er innstøpt i dekke, sluk som er skadet skal skiftes*

*Skillevegger og tak med forkanter påføres CO2 – brems av tykkfilmstype, betongelementene påføres en diffusjonsåpen maling.*

*Det legges tilleggsisolasjon i ut dekke i himling over 6 og 7 etasje.*

**Opsjon:** *Omtrekking av terrasse (gulv) skal tilbys den enkelte sameier som tilvalg.*

**Opsjon:** *Utskifting av skyvedørsfelt fra stue mot terrasse skal tilbys den enkelte sameier som tilvalg.*

**Opsjon:** *Dekker i 6, 7, 8 etasje og 10 etasje kan påføres fleksibel tykkfilmsmembran og skal tilbys.*

Sameierne bør merke seg følgende opplysning i tilbudsmaterialet fra OBOS PROSJEKT :

*Styret ønsker å reparere etter prinsippet begrenset mekanisk reparasjon. Begrenset mekanisk reparasjon innebærer å reparere synlige skader og følge korrodert armering inntil all aktiv rust er fjernet. Dette betyr at det etter endt reparasjon kan være deler av armeringen som ligger i karbonatisert betong og at styret tar en kalkulert risiko for at det kan oppstå nye skader i fremtiden. Dog skal det ikke oppstå nye skader i utførte reparasjoner.*

*Vi oppfordrer entreprenørene og kommentere de ovennevnte forhold.*

*Mengdeoverslaget av betongskader er svært usikkert. Denne posten må vurderes av entreprenørene på befaringen og entreprenør plikter å kommentere denne posten i tilbudsbrevet. Det endelige svar får en imidlertid først når arbeidene er i gang, noe*

*både entreprenør og byggherre må være inneforstått med. Underveis vil det med stor sannsynlighet avdekkes forskjellige forhold som ikke er ivaretatt av mengdeoppsettet og som i fellesskap må prosjekteres. Byggherren må derfor også ta økonomisk høyde for uforutsette forhold. Det presiseres at entreprenørene får anledning til å gi et alternativ med fastpris for hele eller deler av arbeidene, men med samme krav til kvalitet.*