

Dato: 28. mai 2002

Til: Sameiet Grefsen Terrassehus v/ Kjell Huslid.

Kopi til:

Fra: Einar Renaa

Oppdrags nr 01262

Emne: Rehabilitering av vestfasaden på sameiets blokk E.

Sameiet Grefsen Terrassehus vedtok på sameiermøtet 25.04.2002 ikke å gjennomføre den foreslåtte rehabilitering av vestfasaden på blokk E med BMR AS som entreprenør.

Vedtaket antas å bygge på oppfatninger blant et flertall av deltakerne om at:

- (1) det er ikke behov for en rehabilitering som foreslått,
- (2) det er ikke så mye skader som forutsatt,
- (3) det er ikke valgt "riktig" entrepriseform og/ eller entreprenør.
- (4) arbeidet kan utføres helt eller delvis på dugnad.

Til disse synspunkter har vi følgende kommentarer:

1. Vi har lagt til grunn at bygningen har så alvorlige skader at tiltak må settes i verk. Vi har derfor anbefalt og beskrevet en komplett rehabilitering i tråd med vanlig faglig standard og norm for betongrehabilitering.
2. Skadeomfanget er vurdert ut fra de observerte skader og erfaring med hva man i tillegg normalt finner av skjulte skader i prosessen, samt erfaring og kjennskap til sameiets bygningsmasse. Fordelingen mellom de enkelte skadetyper er skjønnsmessig.
3. Tilbudsgrunnlag og forslag til avtaledokument (kontrakt) er utarbeidet i tråd med "Norm for betongrehabilitering" og Norsk Standard. Entrepriseform er generalentreprise, dvs. med bare en kontraktspart å forholde seg til.

Tilbudene inneholder enhetspriser for de enkelte ytelser.

Tilbudssummer fremkommer av tilbudenes enhetspriser og tilbudsgrunnlagets mengder.

Kontraktssum fremkommer av tilbudssum for det aktuelle tilbud med justering for endringer avtalt i kontraktsforhandlinger.

En kontrakt basert på dette prinsipp er videre ingen fastpriskontrakt, men riktigere betegnet som en enhetspriskontrakt med oppgjør etter godkjent utført og oppmålt mengde.

Sluttsummen for arbeidene avhenger derfor av arbeidsomfanget. Bli arbeidsomfanget redusert fordi det er mindre skader enn forutsatt så vil sluttsummen reduseres tilsvarende.

4. 7 anerkjente entreprenørfirma i bransjen ble invitert til å gi tilbud hvorav 4 leverte tilbud. Av de 4 innkomne tilbud var BMR's tilbud klart gunstigst både i pris og tid for utførelse. De øvrige tilbud var fra 31 til 60 % høyere i pris og hadde lengre byggetid. Avklaringer med BMR AS for å finne mulige besparelser resulterte i en reduksjon på ca. kr. 605 000,- til den foreslåtte kontraktssum på kr. 2 375 623,- inkl. mva.
5. Tanker om å utføre arbeidet på dugnad vil vi på det sterkeste advare mot. Betongrehabilitering skal ivareta stabilitet og bæreevne i konstruksjonen og må utføres av kvalifisert personell, og egner seg derfor definitivt ikke som dugnadstiltak. Plan- og bygningsloven krever sentral godkjenning for foretak som skal utføre slikt arbeid, og betegnende nok er all betongrehabilitering der definert som tiltaksklasse 3, dvs. med høyest krav til kompetanse hos de som skal utføre arbeidet. Betongrehabilitering er dessuten fysisk tungt arbeid som krever tyngre utstyr, samtidig som det fordres erfaring og kunnskap i valg og riktig bruk av verktøy og materialer for å oppnå tilfredsstillende resultat. Arbeid utført helt eller delvis i egen regi vil dessuten ikke gi grunnlag for garanti,

hverken fra entreprenør eller materialleverandør, siden arbeidet ikke er utført av kvalifisert personell.

Mangelfullt utført rehabilitering kan til og med i verste fall resultere i en akselerert skadeutvikling.

6. Kontrakten for rehabilitering av Blokk E var utformet med opsjon for videreføring til de øvrige blokker dersom sameiet skulle ønske dette. Avtale om videre arbeid skulle i så fall gjøres for ett år ad gangen og omfanget skulle da også avtales for hvert år. Oppgjør skulle være etter kontraktens enhetspriser med justering for prisstigning i hht. bransjens prisindeks. Det er derfor ikke riktig å kalle det et prøveprosjekt, men avtalegrunnlaget for senere blokker ville selvsagt kunne justeres på grunnlag av de erfaringene man gjorde, både på denne og de påfølgende blokker.
Avtaleforslaget ga således sameiet mulighet til å fortsette rehabiliteringen med samme entreprenør dersom det ble vurdert å være ønskelig, eller avslutte oppdraget.
Videre tempo i rehabiliteringen ville også være opp til sameiet.
7. Den foreslåtte rehabilitering er helt klart nødvendig vedlikehold.
Det er registrert skader på blokk E som krever umiddelbare tiltak og det må antas at det finnes lignende skader flere steder. Utsettelse av rehabiliteringen vil derfor medføre at midlertidige strakstiltak må iverksettes for å sikre bygningene mot potensielt farlige situasjoner som følge av nedfall av betongbiter.
Utsettelse av rehabiliteringen vil dessuten bety at skadeutviklingen får fortsette, og skadeomfanget vil øke med akselererende hastighet. Skadeomfang og kostnadene ved rehabilitering vil følgelig øke jo lengre man utsetter rehabiliteringen.
8. Betongrehabilitering av sameiets bygninger kan neppe gjennomføres uten bruk av stillas. Betongrehabilitering er fysisk tungt arbeid som krever en sikker og stabil arbeidsplattform. Dessuten skal bygning og personell under arbeidsstedene sikres mot skade fra nedfall av betong som pigges løs o.l., noe som vanskelig kan gjøres på annen måte.
9. Blokk E har enkelte skader som må utbedres umiddelbart av sikkerhetshensyn.
Dette kan utføres med adkomst fra lift da dette her er mulig med innkjøring fra nord. Tilsvarende tiltak på de øvrige blokkene vil imidlertid kreve andre løsninger da området foran vestfasaden der ikke er tilgjengelig for lift eller kran av tilstrekkelig kapasitet.
Vi anbefaler derfor at en profesjonell entreprenør kontaktes for å få utført slike tiltak.

Einar Renaa.