Arkivsak-dok. 151 - 15 

Saksbehandler: Gro Fløysvik

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 08.10.2015

**Utbedringer «Vitenfabrikken»**

**Bakgrunn for saken:**

I forbindelse med prosjektet «Vitenfabrikken II» er det oppdaget en at det var lekkasjer fra taket og inn i 4 etasje i Solaveien 10, fra overgang tak / vegg. Taket på Solaveien 10 ble fullstendig rehabilitert i 2011/2012 og er ikke en del av prosjektet. Det er heller ikke økonomi i prosjektet til å utbedre de skader som fremkommer nå. Det er derfor behov for en avklaring på hvordan dette skal løses og finansieres.

**Saksopplysninger:**

Ved en tilfeldighet ble nevnte skader oppdaget. Ved nærmere undersøkelser kan det se ut som om det ikke er lagt papp ut / ned forbi takavslutning. Konstruksjonen er utsatt for fukt og kondens, noe som vil medføre råteskader over tid. Teknisk løsning medfører at vann ledes inn i konstruksjonen. Dette bør absolutt utbedres for å unngå videre fuktskader i bygget. Dersom utførelsen er lik på alle fire sidene av taket, må disse også utbedres. I nåværende prosjekt er det satt opp stilas og riggplass som begge kan benyttes i dette arbeidet. Uten utbedring vil heller ikke det siste prosjektet kunne gjennomføres da lekkasje/fukt vil bli kledd inn i nye vegger. Kostnadene med utbedringen er estimert til **kr. 160 000 eks mva,** forutsatt oppstart slik at de kan være ferdige til november (planlagt nedmontering av stillas). Dette er så langt å anse som en reklamasjonssak

Når det gjelder fasaden på Solaveien 10 som vender mot byggetrinn 1, var denne rehabiltert som en del av byggetrinn 1 pga brannkrav. Det viser seg nå at det er tatt noen uheldige valg i forbindelse med montering av de kostbare brannvinduene i denne fasaden. I stedet for å rive de de gamle vindusrammene og lage en godkjent innfesting mot murkonstruksjonen, har de nye brannvinduene blitt satt inn i de gamle trerammene. Deretter er det lagt på puss utenpå de gamle trerammene. Pussen er i ferd med / har ramlet av. For å få en brannteknisk godkjent løsning må dette utbedres slik at brannvinduene mures inn i fasaden på fagmessig måte slik at brannmotstand og byggteknisk herdighet blir ivaretatt. Det er ikke økonomi i «Vitefabrikken 2» til å ta disse utbedringene. Hvert vindu må heises ut (de er 120 kg hver) og lagres. Gammel ramme må fjernes og omkringliggende konstruksjon må meisles bort før oppbygging av nytt. EI60 vinduene er mindre enn åpning, og det må forskales og pusses for ny innfesting. Det må tilpasning og tilskjæring av vindusbrett i skifer. Dette gjelder 14 vinduer og 2 dører. Å utføre dette på et senere tidspunkt vil medføre større skader på ny-rehabiliteringen både innvendig og utvendig, samt driftsstans for museet i lengre tid i 2, 3 og 4 etg. En utsettelse av utføring vil gi større økonomiske konsekvenser. Utbedringer nå vil kunne utnytte eksisterende riggplass og stillas. Manglende utbedring nå kan få konsekvens for brukstillatelse.

Pris for utbedring er estimert til **kr. 415 000 eks mva**

I forbindelse med befaring av takk og fasader, er det også oppdaget behov for utskiftning av skifer (dråpeskifer) på det rehabiliterte taket. Opp til 10 % av skiferen anslås til å være i så dårlig forfatning at det er behov for utskifting, både utfra en funksjonsmessig side men aller mest ut fra en sikkerhetsmessig aspekt da dårlig stein eller deler av denne kan falle ned på gaten under. Det anslås at kostnaden beløper seg til ca **kr. 100.000 eks mva.**

De totale kostnadene vil dermed beløpe seg som følger:

Utbedring tak                                   160.000,- (reklamasjonssak)

Utskifting skifer                               100.000,-

Utbedring brannvinduer             415.000,-

SUM      675.000,-

Mva: 168.750;-

Margin 85.000,-

**TOTAL Sum inkl mva og margin                 928.750,-**

**Vurderinger:**

I «Vitenfabrikken 1» har Rambøl vært prosjektleder og Frøiland bygg utfører (generalentreprenør). Prosjektet har hatt en ramme på 3 mill kr (periodisk bevilgning), det viser seg nå at belastningen er på 4,3 mill kr. Prosjektet er ikke sluttmeldt, overforbruket er sannsynligvis finansiert ved generell finansiering i kommunen ved årsslutt. Både Rambøl og Frøiland bygg er begge er varslet om reklamasjonssak. Det er gjennomført møte med dem 06.10.2015 og det skal gjennomføre befaring på byggeriet onsdag den 7/10-15.

Hvorvidt prosjekterende og entreprenør påtar seg ansvar for skadene, er ikke avklart når saken skrives. Rambøll/Frøiland skal dersom de aksepterer ansvar, ha mulighet for å iverksette utbedrende tiltak. Dersom vi ikke får en umiddelbar avklaring med dem, og utbedringene lar vente på seg, vil dette få følger for pågående arbeider med «Vitefabrikken 2» hvor Sagen er utførende. Dette vil i så fall få en fremdriftsmessig og økonomisk konsekvens for pågående prosjekt.

|  |  |
| --- | --- |
| Oppsummering av funn og antagelser, taket på Solaveien 10 | |
| S:\Eiendom\KF-eiendom\PERSONLIGE\Oddgeir\Bygg\Kulturbygg\Vitenfabrikken\Bilder\HPIM2278.jpg | Bildet viser gammelt sutak med plast. Det har blitt lektet oppå gammelt sutak.  Problemet ser ut til å være at ny papp ikke har blitt ført ned over gammelt sutak. Nedre del har ikke papp.  Bildet tatt 19/1-2012 |
| S:\Eiendom\KF-eiendom\PERSONLIGE\Oddgeir\Bygg\Kulturbygg\Vitenfabrikken\Bilder\HPIM2277.jpg | Ferdig tak viser beslag ned i renne. Det ble fjernet to lengder beslag i forbindelse med lekkasjepunktet, og konstruksjonen under var lik over det åpnede strekket.  Bildet tatt 19/1-2012 |
| C:\Users\grofloy\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\P5YRA6ZW\DSC_0119.jpg | Her er beslag fjernet i forbindelse med lekkasje på veggen i 4 etg. Lekkasje vises fra overgang tak/vegg-konstruksjon.  Det er kun beslag som dekker nedre del av taket, pappen stopper et stykke opp.  De nye platene bærer preg av fukt, noe som kan være både direkte av regn eller av kondens.  Papp burde vært ført ned over det gamle sutaket.  Bildet tatt september 2015, tak langs Eidsvollgaten |
| S:\Eiendom\KF-eiendom\PERSONLIGE\Oddgeir\Bygg\Kulturbygg\Vitenfabrikken\Bilder\HPIM2279.jpg | Det ser ut til at det kan være ulik festing av takrenner, og noe usikkert om konstruksjonen er lik på alle sider.  Bildet tatt 19/1-2012 |

**Oppsummering:**

Dårlige tekniske løsninger, som ikke er en del av prosjektet har blitt oppdaget under rivningsprosessen i byggetrinn 2. Problemene må utbedres for ikke å gi langsiktige skader på bygget og sikre kvaliteten på rehabiliteringen. Utbedring av taket utgjør reklamasjonsdelen, som tilsvarer 160 000 + mva. Sikkerhetsmessige forhold i forbindelse med løs skifer og bygningens brannmotstand er forhold som tilsier umiddelbar utbedring.

**Forslag til vedtak:**

1. Det igangsettes utbedring av tak og brannvinduer, samt skifte av skifer til en sum av 950 000 kr. Mht utbedring av tak søkes dette dekket som en reklamasjon.
2. Utbedringsprosessen administreres av pågående prosjekt, Vitenfabrikken byggetrinn 2.
3. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging mht nødvendig finansiering av arbeidene.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 06.10.2015.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder