

Til årsmøte i Sameiet Sandakerveien 74

Oppsummering av 2019

Siste halvdel av 2018 var preget av byggestans på fasadearbeidene etter at problemene med byggets brannsikkerhet ble oppdaget. Som forklart på forrige årsmøte gikk prosjektet da over til å bli et søknadspliktig prosjekt, og vi måtte vente på tillatelse fra plan- og bygningsetaten for å kunne fortsette arbeidene. På senhøsten 2018 fikk vi delvis tillatelse til å fortsette på de deler av arbeidene som plan og bygg vurderte til å være ikke-søknadspliktige. Deler av arbeidene i atriet ble gjenopptatt og vindtettingsarbeider i B-bygget ble utført i desember. Januar 2019 fikk vi byggetillatelse fra plan og bygg, og fasadearbeidene ble gjenopptatt. I februar valgte vi å fortsette arbeidene på fasade ut mot Sandakerveien (Fase 3) før vi hadde fullført området mot Sandakerveien 72 som allerede hadde stillas (Fase 1). Dette var en helhetsvurdering for å begrense total byggetid:

- 1) Vi visste at det ville ta tid før en løsning på brannsituasjonen i 5. og 6. etasje ville være klar og fase 1 kunne fullføres. Samtidig gjenstod det mye arbeid på resten av fasaden som måtte utføres før eller siden, og da ble det vurdert som mest hensiktsmessig å starte på dette mens vi ventet på prosjektering for å fullføre fase 1.
- 2) På grunn av erfaringene fra fase 1, hvor det var svært mange uforventede feil og mangler på veggoppbygging, forventet vi at det samme ville være tilfelle på resten av fasaden. Jo før vi oppdaget manglene, jo tidligere kunne dette meldes vider til rådgivere for prosjektering av løsning.

Samme vurdering ble gjort i mai da vi rigget til stillas på baksiden av bygget (fase 2). Dette fordi kostnadene for forlenget byggetid er betydelig høyere enn kostnadene for økt stillasareal.

I juni jobbet vi for å fullføre fase 1 slik at de som hadde hatt stillas utenfor stuevinduet i lengst tid skulle få dette ned før ferien. Da ytterveggen ble gjenoppbygd oppdaget man at enkelte balkonger hadde beveget seg og ikke var tilstrekkelig innfestet. Nedrigg av stillas ble derfor satt på vent frem til løsning for sikring av balkongene ble prosjektert. Balkongene i 5. og 6. etasje ble sveiset fast i august og september. Og demonteringen av stillaset startet i slutten av september. Resterende stillas på fase 1 blir tatt ned denne uken.

I oktober/november ble det montert stillas i atrium for å reparere rekkverk som sitter løst og for å etablere en ny, fuktsikker løsning på beslag på dekkeforkantene, for å hindre vannskader på treverk og isolasjon under svalgangene. Det er forventet at stillaset blir stående ut januar 2020.

Fremdrift videre

Arbeid innvendig i leilighetene

Arbeid med ventilasjonssjakter innvendig i leilighetene startet i oktober og vil fortsette videre i 2020. Til nå har 40 leiligheter i A-bygget blitt utbedret. Det er ikke sendt ut en plan for arbeidene da arbeidsmengde i hver leilighet varierer noe, men vi tar kontakt ca. 2 uker i

forveien for å avtale dato for utbedring. (Hvis vi ikke har tatt kontakt enda, betyr det at vi ikke har kommet så langt på listen). Se info-mail om disse arbeidene, sendt i oktober. Oppfordrer alle beboere som ikke har levert kopi av nøkkel, evt. ekstranøkkel, om å gjøre det snarest mulig. Vi vurderer å utbedre flere leiligheter per dag etter nyttår og jobbe i A- og B-blokk parallelt.

Tetting av rør og gjennomføringer gjennom betongdekkene, og korrekt oppbygging av ventilasjonssjakter er ett av kravene brannrådgiver har satt for å få bygget i forskriftsmessig godkjent stand. Dette må utføres i alle leiligheter.

En annen operasjon, som etter pålegg fra brannrådgiver må utføres i hver enkeltleilighet, er bytting av eksisterende ventilatorer (vifte over komfyr) til kullfilter-/gjenvinningshetter. Det har nylig blitt gjort en kartlegging av hvilke hetter som finnes i de forskjellige leilighetene, og de fleste vil få installert nye ventilatorer som er mer eller mindre lik de eksisterende. En del beboere har byttet kjøkkenhette selv, og vi prøver å beholde de så langt det er mulig, men i alle leiligheter vil ventilasjonsrør over komfyr kobles fra hovedsystemet og gå til «gjenvinning». Luften går da gjennom et kullfilter og føres ut gjennom en ventil/rist som vi prøver å plassere så diskret som mulig samtidig som funksjonen ivaretas. Sammenlignet med arbeidene i ventilasjonssjaktene er dette er en forholdsvis enkel operasjon som blir koordinert av en egen ventilasjonsleverandør.

Vi må altså inn i alle leiligheter minimum to ganger. I noen leiligheter i 5. og 6. etasje måtte vi først inn en gang for å brannisolere søyler, men dette arbeidet er nå ferdig. Leiligheter i 6. etasje, midtfløy mot Sandakerveien krever mer omfattende utbedring. De leilighetene det gjelder skal ha fått beskjed om det.

Stillas

Stillas på fasade mot Sandakerveien 72 og riggområde tas ned denne uken. Mesteparten av brannisoleringsarbeidene som måtte gjøres i ytterveggen er ferdig og det jobbes med å gjenoppbygge veggen på fasade mot Sandakerveien og på baksiden mot rundkjøring. Vi har satt frist for å starte demontering av gjenstående stillas mot Sandakerveien 2. mars, og på baksiden 27. april. Men hvis mulig, vil stillas bli tatt ned tidligere.

Stillas i atrium demonteres fra 20. januar. Se vedlagte oversiktstegning.

Hvorfor tar arbeidene så lang tid?

Prosjektet har hele veien lidd av mange uforutsette avvik og situasjoner man ikke var klar over på forhånd, og det er registrert over 600 uregelmessigheter av større eller mindre alvorlighetsgrad på bygget. Beskrivelsen som er underlaget for våre arbeider, er basert på dommen fra lagmannsretten, og det er selvfølgelig uheldig både for sameiet og for vår fremdrift at det er såpass stor avstand mellom beskrivelsen og faktisk situasjon. Dette er også bakgrunn for at sameiet kommer med nye krav mot tidligere utbygger. På en annen side har det vært vanskelig å oppdage disse feilene i forkant av arbeidene, ettersom de fleste feil og mangler har ligget skjult bak blikkplater og gips.

De fleste registreringer og avvik dreier seg hovedsakelig om dårlig håndverk og lite selvkritisk utførelse fra tidligere utbygger. Eksempelvis finner vi gammelt søppel og betongrester i veggsgjikt hvor det skal være isolasjon, manglende vindsperre og dampsperre på store deler av arealet, beslag rundt vinduer og dører har vært feilmontert, vanninntrenging som fører til vannskader og råteskader på gips og treverk, og det er store felter bak vindsperre hvor det er helt åpent inn til innvendig gips. I utgangspunktet skulle det kun utføres overfladiske arbeider fra utsiden, men nå utbedres det helt inn til innvendig gipsgjikt fra utsiden, og omfanget på jobben har økt betraktelig. Etter hvert som prosjektet har gått fremover har det gått raskere å få løst disse problemene på plassen, ettersom en del av problemene er «gjengangere» hvor man kan bruke tidligere prosjekterte løsninger på nye tilfeller. Utførelsen tar tid, men det er overkommelig.

Henviser også til avviks- og endringsoversikt som styret har sendt ut i forkant av møtet. De utgjør til sammen en oppsummering av alle de 600 uregelmessighetene som har blitt registrert underveis i prosjektet.

Den største enkeltendringen er brannsituasjonen i bygget, spesielt i 5. og 6. etasje i A-blokken. I de to øverste etasjene er byggets bæresystem laget av stål, og som mange har fått med seg har det ikke vært brannisolert. Tilstrekkelig brannsikring er et ufravikelig krav i byggeteknisk forskrift og det har satt oss i en situasjon hvor man ikke kunne fullføre kontraktsarbeidet uten å samtidig lage en løsning for at bygget skulle kunne oppnå forskriftskravene til brann. På dette fagfeltet er lovverk og forskriftskrav svært firkantet, med lite rom for kompromiss. Brannsikring av bærekonstruksjonen i et allerede ferdig innflyttet byggeprosjekt, er på ingen måte en standard arbeidsoppgave i bransjen, og det har vært utfordrende både for rådgivere, for utførende og for sameiets representanter.

Det er uheldig at de branntekniske manglene ble oppdaget underveis i prosjektet, for det tar tid å finne gjennomførbare løsninger. Det er for det første faglig utfordrende for rådgivere å finne gode nok byggetekniske løsninger når dokumentasjon av utførelse fra tidligere utbygger er mangelfull, og as-built-tegninger ikke stemmer overens med det vi ser. Prosjektering og utførelse har tidvis gått i rykk og napp, når man har prosjektert en utbedring basert på tegninger og antakelser, men oppdager under utførelse at situasjonen i virkeligheten er helt annerledes. Da må man ta en ny runde med rådgivere før det kan utbedres. Vi kommer borti svært mange forskjellige situasjoner som krever flere runder med detaljprosjektering av rådgivere.

Det er vanskelig for oss som utførende å legge en optimal fremdrift for våre arbeidere, når arbeidsflyten til stadighet blir avbrutt av nye situasjoner som krever ny prosjektering. I tillegg er tilkomst utfordrende når vi jobber på et allerede ferdig og bebodd bygg. Mesteparten av utbedringene må dermed tas fra utsiden, og vi har måttet hente inn flere underentreprenører bl.a. murerfirma for å demontere en god del teglstein i de to øverste etasjene, selv om man i det lengste ønsket å unngå det.

Ettersom tidligere utbygger ikke har hatt tanke for brannisolering i sitt arbeid, har det også vært nødvendig med omfattende gjenoppbygging av bindingsverk i yttervegg ved søyle- og bjelkepunkter for å kunne brannisolere. Vi har fått noen tilbakemeldinger fra beboere om skader på innvendig gips etter at tømmerne har utbedret ytterveggen. Ber alle som har opplevd

dette om å ta kontakt slik at vi får oversikt og kan komme inn og utbedre i ettertid.

Vi ser for oss at de resterende fasadearbeidene vil gå uten større forsinkelser fremover. Stålkonstruksjoner i ytterveggene er brannisolert etter rådgiveres instruksjoner og det gjenstår nå å gjenoppbygge veggene før stillas kan demonteres.

Moderne Byggfornyelse AS
Joachim Henne Holmbek