

SAK 2 Råteskader bygg

2.1 Beskrivelse av saken

Råteskader på bordkledning på alle bygg, og i særdeleshet brun kledning for bygg 6 og 8 har vært kjent over noen år.

Vestbo ved teknisk rådgiver Svein Åge Johnsen har bistått oss i prosessen med å evaluere alternativer for utbedring.

Konklusjonen er at på bygg 6 og 8 må all kledning skiftes ut (estimert til totalt 660 m²), mens på bygg 3, 5 og 7 er det tilstrekkelig å skifte ut de bord som er identifisert som råtnet.

I tilbudsunderlaget som er sendt ut via Vestbo er arbeidets omfang beskrevet som følger.

3. Avgrensning av arbeidets omfang – kledning

- Full utskifting av kledning omfatter kun bygningsdeler med brun kledning, slik disse er angitt på fasadetegninger og/eller markert i konkurransegrunnlaget. På disse flatene skal eksisterende kledning, lekter og vindsperre fjernes i sin helhet og erstattes med ny oppbygning i henhold til kontraktens krav.
- På bygningsdeler med hvitmalt kledning inngår ikke full utskifting. Her skal kun nødvendige utskiftninger og utbedringer utføres der dette avdekkes som nødvendig under arbeidets gang. Slike arbeider skal utføres som timebaserte oppdrag.
- Timebaserte arbeider skal ikke igangsettes uten skriftlig bestilling og godkjenning fra byggherre eller den byggherre har gitt fullmakt, med mindre forholdet er akutt og nødvendig av hensyn til sikkerhet eller bygningsmessig skade.
- Timebaserte arbeider avregnes etter entreprenørens oppgitte timepris inkludert merverdiavgift (mva).

Tilbudsinnydelse er sendt til 4 bygmestere, hvorav 3 har gitt pris på jobben.

På bygg 6 og 8 er det i tillegg til utskifting av tre kledning, også forespurt på skifte til fasadeplater fra Rockpanel type A2 8 mm ([Rockpanel Colours](#) og [asset.pdf](#)).

2.2 Bordkledning vs Rockpanel

Vestbo har opplyst følgende.

Levetid på Rockpanel:

- Selve platene holder ofte 40–50 år eller mer
- Farge/overflate kan holde 15–30 år før behov for oppfriskning
- Minimalt med vedlikehold sammenlignet med tre

Fordelene med Rockpanel:

- Tåler fukt og frost svært godt
- Råtner ikke
- Stabilt materiale (slår og vrir seg lite)

Levetid bordkledning: 20–40 år

- Vedlikehold: Høyt (maling/beis)

Ulemper:

- Råtefare
- Krever jevnlig vedlikehold

Vestbo oppgir at en bør ha vask av Rockpanel 2-5 år, mens bordkledning bør vaskes 1-2 år. Dette er et nivå på vask som overgår det som er utført historisk på Solsiden.

Vestbo sin anbefaling er at en skifter til Rockpanel fasadeplater.

2.3 Utseende på bygg 6 og 8

Fasadeplater vil endre stilen på bygg 6 og 8, men også komme i kontrast til treverk på 3,5 og 7.



2.4 Mottatte tilbud

Vestbo har forespurt 4 leverandører hvorav 3 har gitt tilbud.

Tilbudene er vist i tabellen nedenfor. Byggmesterkompaniet er klart Lavest på pris. Av konkurransehensyn er de to andre leverandørene som ga tilbud benevnt x og y.

	Tilbud ex mva	Tilbud inkl mva	Timepris ex mva	Timepris inkl mva
Byggmesterkompaniet				
Rockpanel	kr 1 970 000	kr 2 462 500	kr 662	kr 828
Bordkledning	kr 1 801 600	kr 2 252 000	kr 662	kr 828
Leverandør x				
Rockpanel	kr 3 127 144	kr 3 908 930	kr 760	kr 950
Bordkledning	kr 2 490 036	kr 3 112 545	kr 760	kr 950
Leverandør y				
Rockpanel	kr 3 240 000	kr 4 050 000	kr 780	kr 975
Bordkledning	kr 2 880 000	kr 3 600 000	kr 780	kr 975
Differanse dyrest billigst				
Rockpanel	kr 1 270 000	kr 1 587 500	kr 118	kr 147
Bordkledning	kr 1 078 400	kr 1 348 000	kr 118	kr 147

Tilbudene har forutsetning om unntak for kostnader forbundet med beslag rundt vinduer. Estimert på budsjett anbefalt fra Vestbo på 250.000 kr. ex mva.

Skifte av bordkledning på bygg 3, 5 og 7 vil utføres med betaling pr time medgått. Estimert fra Vestbo er 500.000 kr. ex mva.

2.5 Styrets innstilling

Styrets innstilling er at en går for Rockpanel fasadeplater på bygg 6 og 8. Hovedargumentet er at dette vil gi en mer vedlikeholdsvennlig fasade. Fargemessig så er styrets innstilling å ha plater i mest mulig lik brunfarge som dagens brunfarge.

Styret anbefaler Byggmesterkompaniet som leverandør ut fra pris, og anbefaling fra Vestbo. Byggmesterkompaniet har lang erfaring fra installasjon av Rockpanel.

Total budsjettet kostnad blir da kr 2.720.000 ex mva (1.970.000 + 250.000 + 500.000).

Inklusive mva er vi på 3,4 mill.kr. Det er da ikke hensyntatt usikkerhet. Legger vi på 15% for usikkerhet er estimert 3,9 mill.kr.

2.6 Finansiering

Sameiet har ca 2 millioner kroner i likvide midler i bank. Styrets anbefaler at 0,9 millioner kroner av likvide midler benyttes. Det er da fortsatt noe fleksibilitet igjen for å hensynta noe uforutsette utgifter.

Med estimert kostnad er finansieringsbehovet 2,9 millioner kroner.

Styret anbefaler en nedbetalingstid på lånet på 10 år.

Estimert månedskostnad på lånet på annuitet blir ca 32.000 kroner pr mnd (6% rente, annuitetslån). Styret vil ta beslutning på endring i leie når en ser de faktiske kostnader etter gjennomføring.

2.7 Styrets forslag til vedtak.

1. Brunnt treverk på bygg 6 og 8 skiftes ut med fasadeplater. Farge mest mulig lik eksisterende brunfarge.
2. For bygg 3, 5 og 7 skiftes ut bordkledning som ved inspeksjon viser seg å være råtne.
3. Kostnadene finansieres ved å ta opp lån i bank med 10 års nedbetalingstid fra ferdigstillelse. Byggelån etableres for byggefasen.
4. Byggmesterkompaniet velges som leverandør.
5. Vestbo vil stå for byggeledelse på oppdrag for Sameiet Solsiden.