

Ås Kommune  
v/Nils Erik Pedersen

Sendt per epost: Nils.Erik.Pedersen@as.kommune.no

Oslo, 15.06.2018

### **Utbedring av fuktskader mv. – Rådhusplassen 29**

Viser til møte 7. juni 2018 mellom Urbanium Eiendom AS og Ås kommune angående Rådhusplassen 29, vår oppfølging den 8. juni, befaring i deres lokaler i Rådhusplassen 29 11. juni og videre løpende dialog.

Urbanium har et sterkt ønske om å levere Ås kommune lokaler som svarer til de naturlige forventninger kommunen har som leietaker av lokaler i Rådhusplassen 29. Med de utfordringer som har vært mtp. lekkasjeutfordringer og rapporter om dårlig inneklime, samt vedtak om pålegg fra Arbeidstilsynet, har vi forståelse for at deler av kommunens virksomhet anser situasjonen som uholdbar. Nedenfor følger en oppsummering av våre planlagte tiltak for en utbedring av lokalene.

Kommunen presenterte i møte den 7. juni 2016 et forslag om at virksomheten kan fraflyttes i en kortere periode rundt sommerferien, mot at gårdeier forestår bygningsmessige utbedringer og håndterer avvik. Dette er en unik mulig mulighet for Urbanium til å gjøre både innvendige og utvendige utbedringer som ellers ikke ville kunne blitt gjennomført. Vi ga 8. juni beskjed om at vi ønsker å gjennomføre dette prosjektet. Under følger en oppsummering av hvilke prosesser vi har startet og forslag til hvordan Urbanium ønsker å gjennomføre dette prosjektet.

Urbaniums prosjektteam består av Joakim Nordin og Bjørn Hroar Framstad. Teamet er godt i gang med kartleggingen av de prosjekter som må gjennomføres for å utbedre skader etter lekkasjer samt har tatt kontakt og avklart tilgjengelighet med leverandører innen relevante fag. Dette er oppsummert i vedlagte prosjektplan.

#### *Mycoteam rapporter og tiltaksliste*

Prosjekt teamet tar utgangspunkt i rapport fra Mycoteam datert 27. mars 2017, og innarbeider øvrige avvik fra rapport etter Mycoteams befaring 4. juni 2018 og 15. juni 2018.

Vi har i dag 15. juni hatt en dialog med Mycoteams saksbehandler som har sjekket forhold fra rapporten fra 2017, og kommet til enighet om at de utarbeider en rapport for status iht. rapporten fra 2017.

Neste steg i kartleggingen er et møte mellom Ås kommune og prosjekt teamet der vi sammen kartlegger kontorer og områder der det har vært problemer. Dette er viktig for at vi skal få med oss alle arealer som skal undersøkes av Mycoteam. Vi har en tiltaksplan fra 2017, men vi ønsker at det utføres en ny gjennomgang for å kvalitetssikre arbeidene som skal utføres. Etter dette møtet kommer Mycoteam tilbake for å gjennomføre en ny kontroll på eventuelle plasser som ikke er kontrollert tidligere. Vi håper at vi kan få til et møte for å se på dette i løpet av neste uke (uke 25).

Urbanium AS Haakon VII's gate 2, 0161 Oslo tlf 22 37 20 00 e-post post@urbanium.no org.nr. 946 810 207 www.urbanium.no

Sammen med Mycoteam vil vi etablere en skånsom saneringsprosess, spesielt i forhold til rengjøring og fjerning av innvendige bygningsdeler samt sikring av saneringsområdet og innbo. Vi vil igjennom nye luftanalyser og overflateprøver dokumentere at avvikene er håndtert. Dører inn til rom der det ikke skal foregå arbeider blir tettet forsvarlig for å sikre at det ikke kommer byggestøv etc. inn i arealer som ikke er berørte av arbeidene.

#### *Utbedring og tetting av tak*

Prosjektteamet har vært i kontakt med takentreprenører med tanke på en gjennomgående takreparasjon. Sluttresultatet skal være et tak som er fritt for eventuelle gamle fuktskader og som har en tilstrekkelig robusthet.

Ettersom vi gjør en mer omfattende reparasjon av taket, vil vi også vurdere å bytte ut ventilasjonsaggregatet med et nytt aggregat som har integrert kjøling. Prosjekteringen for dette arbeidet har startet men grunnet tidsknapphet har vi ikke ferdigprosjektert dette ennå og det gjenstår noen avklaringer før vi kan si om dette er gjennomførbart på to måneder.

#### *Gjennomføring av prosjektet*

Prosjekteringsteamet kommer til å jobbe videre med planlegging og prosjektering fortløpende, og kommer med en mer detaljert tiltaksplan for prosjektet innen 25.06.2018.

En forutsetning for at vi skal få til det som er planlagt er at vi får fri tilgang til arealene fra 1. juli 2018 frem til 31. august 2018 og at Ås kommune har en representant som kan bidra i kartleggingen av de arealene som har hatt problemer.

Når det gjelder Arbeidstilsynets pålegg om vedtak i brev av 8. september 2017, fremgår det av vedtaket at Arbeidstilsynet har valgt å rette pålegget mot Ås kommune. Dette innebærer slik vi oppfatter det at det er Ås kommune som fortsatt må ha den direkte dialogen med Arbeidstilsynet og etterkomme deres eventuelle pålegg. Vi vil selvfølgelig likevel være disponible i denne dialogen dersom ønskelig, nå som vi får gjennomført nødvendige oppgraderinger og utgangspunktet endres.

Ås kommune vil ha leiefritak i perioden fra 1. juli 2018 frem til lokalene overtas og innflyttes ca. 2 måneder senere.

#### *Forlengelse av leieavtale*

Vi tar i dette prosjektet sikte på å fjerne og legge et nytt tak over byggets 4. etasje, kontroll og utbedringer av tak over 3. etasje, oppgradere ventilasjonsanlegget med innregulering av luftmengder samt å heise ned og fjerne enkelte av dagens installasjoner som altså erstattes av nye maskiner. Vi ble i møtet forespeilet en utvidelse av leiekontrakten med 2 år til 31.12.2022 ved gjennomføring av et fullstendig prosjekt for utbedring av feil og mangler ved bygget. Vi ber om en formell avklaring av en slik forlengelse, så vil vi på vår side bruke denne anledningen til å gjøre disse oppgraderingene.

Dersom dere har noen spørsmål til dette er det bare å ta kontakt.

#### Status på hendelser i løpet av denne uken:

- Prosjektteamet har hatt en ny befaringsmandag 11. juni 2018 på Rådhusplassen 29, for å se nærmere på prosjektet.

- Mycoteam AS har vært på befaringer for å se hva status er iht. rapporten som ble utarbeidet i 2017.
- Urbanium Entreprenør har hatt en befaring den 15.06.2018 med Lett-Tak Systemer AS ang. status og videre fremdrift.

Vedlegg.

1. Forslag til prosjektplan (ikke endelig plan).
2. Forslag til fremdriftsplan (ikke endelig plan).

Med vennlig hilsen  
Urbanium Eiendom AS

Joakim Nordin.  
Eiendomssjef  
mob: 48994242  
[jno@urbanium.no](mailto:jno@urbanium.no)