



OREBAKKEN BORETTSLAG

Landingsveien 78, N-0767 Oslo

3. oktober 2011

Kontortid
Styrevakt
Telefon
Telefaks
E-post
Internett
Kontonr
Foretaksnr

tirsdag 10-11
1. tor. i mnd. 18:30-19:30
2214 9578
2214 6336
styret@orebakken.no
www.orebakken.no
5083 06 33151
950 444 932

Svar vedrørende asbest i forbindelse med rehabiliteringen i Landingsveien 110-114

Bakgrunn

Styret fikk epost fra en beboer undertegnet med Beboere i Landingsveien 110-114 i etterkant av et blokkmøte denne blokken hadde avholdt.

Styret er usikker på hvor mange av beboerne som deltok på dette blokkmøtet og slik sett hvor mange beboere dette spørsmålsbrevet representerer, men synes uansett at de spørsmålene som tas opp godt kan besvares til hele blokken. Svaret vil også bli lagt ut på hjemmesiden da vi mener det er viktig at denne typen informasjon ikke bare gis til enkeltbeboere/-blokker.

Styret mener det er bra at disse spørsmålene rettes til styret og at det er en viktig oppgave for styret å søke å svare på slike spørsmål.

Spørsmålene omhandlet fremdriften, organiseringen av prosjektet og ikke minst asbest.

Styret vil beklage at vi ikke har kunnet gi tilstrekkelig svar på spørsmålene før nå.

Asbest

Etter at vi ble kjent med at det var problemer med asbest mente styret det var viktig å komme ut med informasjon om dette så fort som mulig. Når vi lagde informasjonsbrevet før sommerferien visste vi ikke mye mer enn det som står i informasjonsbrevet. Vi mente det var viktig å skaffe mer informasjon og verifisere at de tiltak vi hadde truffet var gode og basert på faglig ekspertise.

Den første uavhengige faglige ekspertisen som ble kontakten var Arbeidstilsynet, som kom på stedet. I samråd med dem ble det utarbeidet en del retningslinjer for arbeiderne, samt at det ble presisert at det var viktig at luftkanaler/ventiler/vinduer inn til leilighetene måtte tettes når arbeidene som forårsaket asbeststøv pågikk. Etterpå skal balkongene vaskes med såpe eller støvsuges med spesialstøvsuger.

Styret har vært i kontakt med bydelsoverlegen (bydelen har p.t. ikke bydelsoverlege, så henvendelsen er besvart av Reidun Strøm i bydelsdirektørens kontor) hvor vi muntlig har forklart tiltakene for å hindre spredning av asbeststøv. Bydelen svarte på vår henvendelse i juli etter å ha vært i kontakt med Helse- og velferdsetaten. Bydelen hadde ingen innvendinger til våre tiltak, men peker på at sanering av asbest krever spesialisert kunnskap om asbestsanering, og det er slik styret har kunnet bringe på det rene Arbeidstilsynet som besitter denne kunnskapen. Bydelen henviser da også til Arbeidstilsynet og Folkehelseinstituttet for eventuell nærmere informasjon. Bydelen sier også at vi *kan* hente inn second opinion fra andre enn bydelen dersom vi var usikker på om de foreslåtte tiltakene var tilstrekkelige. Borettslaget har hentet inn to second opinion fra Arbeidstilsynet og Folkehelseinstituttet.

Folkehelseinstituttet henviser tilbake til kommunen (dvs. bydelen) i et svar som i innhold er noenlunde likelydende med svaret fra bydelen.

Styret har altså videre vært i ytterligere dialog med Arbeidstilsynet for å bringe 100% på det rene at de beskrevne tiltakene ikke bare er tilstrekkelig for arbeiderne hos entreprenøren, men også fullt ut tilfredsstillende for beboerne. Spesielt har borettslaget funnet det utfordrende å løse ventilasjonsutfordringene for beboerne som bor i de underetasjeleilighetene som ikke er gjennomgående. På grunn av asbestutfordringene i Regjeringskvartalet etter 22. juli har det dessverre tatt en stund før vi fikk bekreftelsen fra Arbeidstilsynet på at de gjennomførte og beskrevne tiltakene er tilstrekkelige.

Styret vil presisere at den typen asbest som er funnet er i følge Arbeidstilsynet en lite farlig type, og det er på grunn av generelle krav at de tiltakene som gjennomføres er så omfattende som de er. Arbeidstilsynet har for eksempel ikke funnet det nødvendig med noen målinger av asbestkonsentrasjonen i luften e.l.

Framdriften

Styret vil beklage at fremdriften når det gjelder deres blokk ble sterkt forsinket fordi entreprenøren identifiserte at det var asbest i selve betongen i balkongene på den tiden stillasene ble satt opp utenfor deres blokk.

Det ble stilt spørsmål om hvilke incitament vi har i forhold til framdriften for hver blokk. Kontrakten med entreprenøren angir ikke spesifikt når hver enkelt blokk skal være ferdig. Avtalen med entreprenøren gikk ut på at arbeidene skulle være fullført innen juli 2012. Innenfor dette har vi ikke stilt noen konkrete krav til fremdrift for hver blokk. Det er altså Fagbetong som setter opp fremdriftsplanen. Fremdriftsplanen er således ikke gjenstand for forhandlinger mellom oss og entreprenøren når denne endres.

Som en følge av asbestfunnet vil imidlertid prosjektet bli forsinket i forhold til juli 2012 da entreprenøren hevder at funnet av asbest var uforutsett og noe de derfor ikke kunne ta hensyn til eller ta forbehold i forhold til. Styret har akseptert at det at det er asbestbiter i betongen kan gi grunnlag for en slik utsettelse.

Organiseringen av prosjektet

Det ble stilt spørsmål om hvordan prosjektet er organisert med hensyn til hvordan styret følger opp prosjektet og gir nødvendig informasjon til beboerne.

Styret vil beklage at vi ikke har gitt så utfyllende informasjon til dere som vi hadde ønsket vi kunne gi fordi vi ikke var sikre eller kunne få bekreftet den informasjonen vi fikk.

Styret gir informasjon til beboerne primært på følgende måte:

- Gjennom informasjonsbrev til alle beboerne i postkasser og på epost.
- Det er utarbeidet en «ofte stilte spørsmål og svar» dokument som ligger på hjemmesiden og kan fås på papir ved henvendelse til borettslaget.
- I forkant av arbeidene med hver blokk blir det gitt beskjed fra borettslaget og entreprenør i eget skriv om dette med noe utfyllende informasjon.
- Når arbeidene er ferdig gir entreprenør ut eget skriv om dette med noe utfyllende informasjon.
- Framdriftsplan blir hengt opp i alle oppganger og lagt ut på hjemmesiden.
- På hjemmesiden er det i noen perioder enda mer oppdatert informasjon enn det som er delt ut på papir.
- Henvendelser som kommer fra enkeltbeboere blir besvart til disse beboerne. Slike henvendelser ønsker vi sendt på epost til styret@orebakken.no.

Styret er enig i at informasjonen om asbest- og framdriftsutfordringene kan oppleves mangelfull hos beboerne i noen av blokkene, og vil tilstrebe å bli bedre på dette.

Prosjektet er organisert ved at borettslagets styre fatter de viktige og overordnede beslutningene og deltar på befaringer som er avklarende for prosjektet. På vegne av styret deltar borettslagets daglig leder på byggemøter og følger opp det som er bestemt av styret overfor rådgivende ingeniør (Multiconsult) og entreprenør (Thorendal, byttet navn fra Fagbetong). Multiconsult er vår faglige rådgiver som er eksperter på slike rehabiliteringer. Det er Multiconsult som har hjulpet oss med utformingen av kontrakten og anbudsprosessen. De deltar også i bl.a. befaringer, byggemøter, kvalitetskontroll og kontroll av fakturaer. Styret mener prosjektorganiseringen er god, og sørger for at de riktige instansene kan ta gode og effektive beslutninger. Dette gjelder også for asbestutfordringene.

Utfordringene med asbest ble en overraskelse for oss alle og kom beklageligvis rett før ferien, og gjorde derfor at det å kunne gi utfyllende og presis informasjon har vært en stor utfordring for oss.

Vennlig hilsen
Orebakken borettslag
Jon Magne Nielsen
styreleder