



NOTAT

Dato: 11.05.2021

Arkivkode:

J.postID: 21/95388

Arkivsaksnr: 21/8069

Til:			
Formannskapet			

Fra: Kommunedirektøren

Vedrørende: Notat Presterud gård - restaurering utvendig panel

Fortidsminneforeningen i Asker og Bærum gjennomførte befaringsnotat på Presterud gård den 3.5.21. Befaringen ble gjennomført med bakgrunn i debatt og diskusjon rundt gjenværende utvendig panel. Kommunen har, etter gjennomgang av befaringsnotatet, valgt å innhente tilbud fra totalentreprenør for nedtaking av gjenværende panel på våningshuset med mulighet for gjenbruk (remontering) på våningshuset, eventuelt drengestua. Dette fordi befaringsnotatet påpeker at: «om man likevel skulle ønske demontering for å undersøke bygget, så kan opprinnelig panel fint monteres tilbake».

Kommunedirektøren har grundig utredet forutsetninger for å kunne ta eiendommen i bruk til almene formål. Dette har i flere omganger vært forelagt politisk behandling, jfr. følgende saker vedr. rehabilitering og bruk av Presterud gård:

[J.post ID 18/47112 – Presterud gård – foranalyse og oppstart konseptfase \(BP1\), 27.02.2018](#)

[J.post ID 19/70652 – Presterud gård – rehabilitering – oppstart av planleggingsfase, 27.03.2019](#)

[J.post ID 19/118266: Presterud gård - mulighetsstudie for driftsmodell, 13.06.2019](#)

[J.post ID 20/18493 – Presterud gård – status og fremdriftsplan, 28.01.2020](#)

[J.post ID 21/54117 – Presterud gård - Svar på spørsmål fra representanten Bøe \(V\) vedr. Presterud gård – restaurering](#)

Mycoteamrapporter

I 2020 ble det utlyst konkurranse og senere inngått kontrakt med totalentreprenør om blant annet nedtaking av panel for kontroll og utskifting av råte i stokker, kledning og utlekting. Arbeidets omfang var definert med bakgrunn i Mycoteams inspeksjonsrapport fra 2019 bestilt av Bærum kommune Eiendom, samt ytterligere tilleggsrapport i 2020.

I 2019 utarbeidet Mycoteam, som nevnt over, en inspeksjonsrapport, med formål å ha kontroll og oversikt over oppdagede råtesopper i våningshuset på Presterud gård. Rapporten har tittel «Innledende undersøkelse av råtesoppkader, rapport nr 201912094», heretter kalt 2019-rapporten.

Inspeksjonsrapporten var begrunnet med behov fra kommunen om vurdering av skadegjørere og behov for tiltak i foreløpige/tilgjengelige /avdekkede områder.

I 2020 var Mycoteam igjen tilbake for videre skadekartlegging. På det tidspunktet var innvendig panel revet i 1. og 2. etasje noe som lettet tilgangen til laft og yttervegger. Denne rapporten har tittel «Ny kontroll etter avdekking», rapport nr 201912094, heretter kalt 2020-rapporten.

I 2021 ble Mycoteam kontaktet av totalentreprenøren som er kommunens avtalepart i rehabiliteringsarbeidet som gjennomføres på Presterud gård. Årsaken til at Mycoteam ble kontaktet var et ønske om «etterkontroll av utførte tiltak» i forbindelse med utbedring av skader etter ekte hussopp og andre skadegjørere i 1. og 2. etasje. Mycoteam gjennomførte ny inspeksjon, og avleverte rapport til kommunens avtalepart. Denne er oversendt kommunen, og benevnt «Sluttkontroll av hussopp- og råtesopp-skader, rapport nr 202102326». Heretter kalt 2021-rapporten.

Observasjoner

Mycoteam har ifølge 2021-rapporten utført fuktmålinger i utvalgte deler av konstruksjonen. Rapporten sier ikke noe om verdier fra fuktmålingen eller konklusjon på utførte målinger.

Mycoteam rapport av 2021 har ikke omfattet kontroll eller inspeksjon av tilstand på tømmer, utlekting og panel utvendig, som er kommunens hovedbekymring på nåværende tidspunkt.

Mycoteam rapport av 2020 påpeker at eventuelt arbeid med soppdrepende kjemikalier må utføres av kvalifisert personell. I Mycoteams rapport av 2021 beskrives det at entreprenør har opplyst hvordan de har utført arbeidet, uten at det er dokumentert at dette er utført av kvalifisert personell.

I 2020-rapporten ble det påpekt omfattende råteskader / råtesopp-skader forårsaket av hvitkjuke, med sekundære skader av råteborebille i bod 2. etasje. I Mycoteams rapport av 2021 «Sluttkontroll av hussopp- og råtesopp-skader» var dette området «allerede montert vindsperre i taket i boden slik at tidligere råtesopp-skader i takkonstruksjonen i dette området ikke var tilgjengelig for kontroll».

I Budstikka 24. april 2021 er det hevdet at «Huset er friskmeldt». Men Mycoteam har i 2021-rapporten påvist flere punkter der det må utføres ytterligere arbeider fra totalentreprenør før eventuell godkjenning.

Motstrid mellom rapport av 2020 og 2021

2020-rapportens punkt 2 beskriver følgende: «Det er avmerket med grønn krittsspray på sted hvor råtesopp-skadete materialer må kappes». 2021-rapporten og befaringer på byggeplassen viser tydelig at instruksjoner og sikkerhetssoner angitt i rapport av 2020 er ikke fulgt. 2021-rapporten konkluderer imidlertid igjen med at det er «tilfredsstillende utførelse».

Mycoteam rapporten 2021 friskmelder ikke:

- gjennom dokumentasjon at lekter utvendig er sopp/råte fri
- gjennom dokumentasjon at laft utvendig er sopp/råte fri
- gjennom dokumentasjon at bakside utvendig panel er sopp/råte fri

Veien videre

Basert på befaringsnotat av 3.5.2021 utarbeidet av Fortidsminneforeningen har kommunen valgt å innhente pristilbud fra totalentreprenør for skånsom nedtaking av gjenværende panel på våningshuset. Dette gir kommunen anledning til god kontroll med sopp og råteinspeksjon av

lekter og laft utvendig, samt bakside av gjenværende panel. Videre gir nedtakingen av panel mulighet for utskifting av nødvendig bunnstokker med råte-/soppangrep utvendig.

Kulturvernkontoret vurderte opprinnelig ikke panelet i seg selv som en sentral del av kulturminnet. Kommunen vil vekte dette i det videre arbeidet, hvor kommunen løpende gjør avveiningene mellom vernehensyn, byggetekniske forhold og byggets brukbarhet.

Kostnadsestimat

Det er usikkerhet til merkostnad og de opplistede forbehold i mottatt tilbud for demontering og remontering av utvendig panel. Estimert merkostnad inklusive byggherrekostnader, forventede endringer, usikkerhetsavsetning, samt økte rigg- og driftskostnader er pr. 10.5.2021 estimert til 1,8 mill. inkl. mva. Dette inkluderer skånsom nedtaking inklusiv uttrekking og rensing av panel for spiker, oppmåling og kvalitetsvurdering før mellomlagring (i press) av panel for gjenbruk/remontering.

Bestilling av skånsom nedtaking søkes løst innenfor den allerede tildelte kostnadsrammen BP3 (20,9 mill. inkl. mva.). Dersom dette blir krevende, vil kommunedirektøren komme tilbake med et eventuelt merbehov i ØM II 2021.

Fremdrift

Entreprenøren har varslet ferdigstillelse 17.12.2021, mot opprinnelig kontraktsdato 24.09.2021. Det er varslet både fristforlengelse og krav om dekning av merkostnader i henhold til NS 8407. Kravet er ikke økonomisk tallfestet, men et estimat er hensyntatt i kostnadsoverslaget presentert ovenfor.

Vedlegg: 2019, 2020 og 2021 rapporter

Vedlegg:

2019 Rapport Mycoteam Prestrud Gård	5408732
2020 rapport Mycoteam - Presterud gård	5408733
2021 rapport Mycoteam - Presterud Gård	5408734