

Oslo, 3. november 2017

**TILSVAR TIL MOTSØKSMÅL
TIL
VOLDGIFTSRETEN**

Saksøker: Kruse Smith Entreprenør AS
Postboks 409
4604 Kristiansand S

Prosessfullmektig: Advokat Peter Simonsen
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS
Postboks 2043 Vika
0125 Oslo

Saksøkt: AS Maridalsveien 205
v/styrets leder
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Are Hunskaar
Advokatfirmaet DLA Piper Norway DA
Postboks 1364 Vika
0114 Oslo

* * * * *

1	INNLEDNING	5
2	4. SAKSØKTES MOTKRAV	5
2.1	4.1 OVERSIKT	5
2.2	4.2 KRAV SOM FØLGE AV FORSINKELSE	5
2.2.1	4.2.1 Rettslig grunnlag for erstatningskrav relatert til forsinkelsen	5
2.2.2	4.2.2 Finansieringskostnader	8
2.3	4.3 MERKOSTNADER TIL PROSJEKTFØLGE SOM FØLGE AV FORLENGET BYGGETID.....	9
2.4	4.4 SUBSIDIÆRT – KRAV PÅ DAGMULKT	9
2.5	4.5 KRAV SOM FØLGE AV AVVIK OG MANGLER – INNLEDNING OG OVERSIKT.....	10
2.6	4.6 REKLAMASJON	10
2.7	4.7 KRAV SOM FØLGE AV BYGNINGSTEKNISKE AVVIK OG MANGLER	10
2.7.1	4.7.1 Generelt.....	10
2.7.2	4.7.2 Setninger – nybyggene tilter	11
2.7.3	4.7.3 Mangler ved parkeringskjelleren.....	12
2.7.4	4.7.4 Mangler ved fasadene.....	14
2.7.5	4.7.5 Mangler ved yttertak	31
2.7.6	4.7.6 Mangler ved utomhusarbeider.....	35
2.7.7	4.7.7 Priming av stålvinkler - avvikrapport 1 og 2.....	36
2.7.8	4.7.8 For lite opplegg for stålbjelke, nordvegg p-husanlegg - avvikrapport 4.....	37
2.7.9	4.7.9 Hovedbæresystem mellom øst- og vestfløy mangler brannisolering - avvikrapport 5.....	37
2.7.10	4.7.10 Skade på betongelement balkong fasade øst - avvikrapport 10	38
2.7.11	4.7.11 Feil utførelse av balkongrekkverk - avvikrapport 11.....	38
2.7.12	4.7.12 Isolering av grunnmur og manglende grunnmursplater - avvikrapport 17	39
2.7.13	4.7.13 Puss og mørtel i korridorer - avvikrapport 19	39
2.7.14	4.7.14 Leilighetsdører og manglende isolering i leiligheter - Krav til brann og lydtetthet - avvikrapport 20, 24 og 34, 39, 40 og 42 samt reklamasjon 8.....	40
2.7.15	4.7.15 Dumping av miljøfarlig avfall - avvikrapport 23 og 33	41
2.7.16	4.7.16 Lekkasje gjennom P-husdekke tak - avvikrapport 28.....	42
2.7.17	4.7.17 Manglende kuldebrosperre - avvikrapport 37	42
2.7.18	4.7.18 Fotplater for søyler betonggulv i 6 etasje - avvikrapport 29.....	43
2.7.19	4.7.19 Vinduer som ikke kan åpnes - Avvik 38	43
2.7.20	4.7.20 Manglende tetthet i leilighetene - avvikrapport 40.....	44
2.7.21	4.7.21 Feil og mangler ved hovedbæresystemet - avvikrapport 41.....	45
2.7.22	4.7.22 Feil og mangler vedrørende branntetting og konstruksjonssikkerhet - avvikrapport 43 og 44	46
2.7.23	4.7.23 Manglende FDV-dokumentasjon - avvikrapport 45.....	47
2.8	4.8 KRAV SOM FØLGE AV VVS-TEKNISKE AVVIK	47
2.8.1	4.8.1 Generelt.....	47
2.8.2	4.8.2 Lav høyde under rør i kjeller – avvikrapport VVS 1 og 15.....	47
2.8.3	4.8.3 Manglende etablering av drenering på eiendommen, rundt boligblokk og parkeringsanlegg – avvik VVS 3, 4 og 10.	48
2.8.4	4.8.4 Utvendig frostfrie kraner ikke utført – avvikrapport VVS 11	49
2.8.5	4.8.5 Ikke avsatt tilstrekkelig plass til brannisolering av kanaler og rør – avvikrapport VVS 12 og 14	50
2.8.6	4.8.6 Feil type klamring (patentbånd) på kanaler – avvikrapport VVS 13.....	50
2.8.7	4.8.7 Ikke etablert overløp på terrasse i 6. etasje – avvikrapport VVS 18	50
2.8.8	4.8.8. Utvendig innkledning av kanal fra kjeller er mangelfull – avvikrapport VVS 19.....	51

2.8.9	4.8.9 Manglende ventilasjon i vaskerom – avviksrapport VVS 20.....	51
2.8.10	4.8.10 Manglende kapasitet på varmtvann – avviksrapport VVS 21	52
2.8.11	4.8.11 Andre diverse VVS-avvik.....	52
2.9	4.9 KRAV SOM FØLGE AV ELEKTROTEKNISKE AVVIK	52
2.9.1	4.9.1 Generelt - oversikt	52
2.9.2	4.9.2 Ikke montert separate bokser for teledata - avvik 1 pkt. 1	53
2.9.3	4.9.3 Rørutstikk på terrasse mangler på flere terrasser/balkonger - avvik 1 pkt. 2.....	54
2.9.4	4.9.4 KS tok byggestrøm fra leilighet 510 og 511 – avvik 1 pkt. 3	54
2.9.5	4.9.5 Avviksrapport porttelefonanlegg	55
2.9.6	4.9.6 Tavle i 6 etasje er ikke iht. gjeldende brannkrav (rømningsvei) – avvik 1 pkt. 4.....	55
2.9.7	4.9.7 Overspenningsvern 32A og stigeledninger dimensjonert 20 % reserve – avvik 1 pkt. 6	56
2.9.8	4.9.8 Ikke montert eget kursopplegg for varmeovn i leiligheter – avvik 2 pkt. 2.....	57
2.9.9	4.9.9 Tilkobling til ventilatorer mangler – avvik 2 pkt. 6.....	57
2.9.10	4.9.10 Avvik røykdetektorer – avviksrapport nr. 5	57
2.9.11	4.9.11 Termostat på alle bad er mangelfulle – avvik 6	58
2.9.12	4.9.12 Ikke tilfredsstillende brannvarslingsanlegg – avvik 8.....	58
2.10	4.10 GJENSTÅENDE MANGLER FRA TREÅRSBEFARING.....	59
2.11	4.11 KRAV SOM FØLGE AV ARKITEKTFAGLIGE AVVIK.....	59
2.11.1	4.11.1 Generelt.....	59
2.11.2	4.11.2 Vinduer i 6. etasje er for små – avvik ARK nr. 1.....	59
2.11.3	4.11.3 Leiligheter for små – avvik ARK nr. 2.....	60
2.11.4	4.11.4 Feilplassering av skråstag for balkonger – avvik ARK nr. 3	61
2.11.5	4.11.5 Parkeringshuset er for lite – avvik ARK nr. 4	61
2.11.6	4.11.6 Mangler glassrekkverk – avvik ARK nr. 5.....	61
2.12	4.12 KRAV RELATERT TIL ANDRE AVVIK.....	62
2.12.1	4.12.1 For lav takhøyde i ny boligdel.....	62
2.12.2	4.12.2 Trapp fra eksisterende kjeller til kjeller under boligdel er ikke etablert i henhold til tegning 63	
2.12.3	4.12.13 Speilskap levert med dårligere kvalitet enn kontraktens krav.....	63
2.12.4	4.12.4 Ikke levert kompakte badersdører	64
2.12.5	4.12.5 Manglende rengjøring og støvsuging innendørs i byggeperioden.....	64
2.12.6	4.12.6 Øvrige bygningstekniske mangler påpekt i SINTEF's rapport 2. april 2013.....	65
2.12.7	Mangler vedrørende tilgjengelighet.....	66
2.13	4.13 REKLAMASJONER	68
2.13.1	4.13.1 Generelt.....	68
2.13.2	4.13.2 Fukt i hulldekelementer – reklamasjon 1 og 2.....	68
2.13.3	4.13.3 Rør i rør-system klammet feil – reklamasjon 3.....	70
2.13.4	4.13.4 Mangler ved malerarbeider i kjelleretasjen og i parkeringsanlegget – reklamasjon 4 og avviksrapport nr. 8 og 36	70
2.13.5	4.13.5 Fuktproblemer under og i bunnplate ny boligdel i kjelleretasjen – reklamasjon 7.....	71
2.13.6	4.13.6 Feil ved våtrom – reklamasjon 9 og reklamasjon 11.....	72
2.13.7	4.13.7 Feil ved parkett – reklamasjon 10	73
2.13.8	4.13.8 Heis ikke levert iht. beskrivelsen.....	74
2.14	4.14 ØVRIGE KRAV	74
2.14.1	4.14.1 Lekkasjer som følge av manglende tildekking av eksisterende bygg	74
2.14.2	4.14.2 Midlertidig omlegging av eksisterende TV-anlegg.....	75
2.14.3	4.14.3 Mangelfull beboerrigg.....	75

2.14.4	4.14.4 Erstatningskrav relatert til urettmessig stans våren 2013	76
2.14.5	4.14.5 Manglende sikring av eksisterende høyspent	76
2.14.6	4.14.6 Leilighet 502, 511 og 519 – lekkasje og fukt	77
2.14.7	4.14.7 Leilighet 101 – lekkasje pga. manglende overløp fra vask til vannlås.....	77
2.14.8	4.14.8 Offentlige gebyrer og avgifter	78
2.14.9	4.14.9 Volumhetter på kjøkken ikke montert.....	78
2.14.10	4.14.10 Ikke levert beslagsliste og låsplan	79
2.14.11	4.14.11 Manglende sikring av heisstol.....	79
2.14.12	4.14.12 Vedlikehold av heis.....	80
2.14.13	4.14.13 Merknader som følge av feilregistrering av strømabonnenter	80
2.14.14	4.14.14 Utlegg kostnader til Sweco Norge AS' bistand til KS	81
2.14.15	4.14.15 Kostnader ifm. baderomskabiner	81
2.15	4.15 KONSULENTKOSTNADER	81
3	AVSLUTNING. PÅSTAND.....	84

1 INNLEDNING

Det vises til tilsvaret og stevning i motsøksmål fra AS Maridalsveien 205 ("M205") datert 15. september 2017. Det inngis med dette tilsvaret til motsøksmålet på vegne av Kruse Smith Entreprenør AS ("KS").

Saken gjelder en rekke omtvistede krav og motkrav med utspring i en totalentreprisekontrakt inngått mellom M205 og KS vedrørende et byggeprosjekt i Maridalsveien 205 i Oslo.

KS vil komme tilbake med sine kommentarer til tilsvaret i senere prosesskriv. En nærmere frist for dette foreslås fastsatt i planmøtet som skal avholdes mellom voldgiftsdommerne og prosessfullmektigene den 17. d.m.

I det følgende vil KS redegjøre nærmere for sitt syn på sakens faktiske og rettslige side i tilknytning til de ulike motkravene M205 har fremsatt i stevning i motsøksmålet pkt. 4 flg. For oversiktens skyld beholdes samme terminologi som M205 har brukt i sitt motsøksmål.

2 4. SAKSØKTES MOTKRAV

2.1 4.1 Oversikt

M205 har gjort gjeldende ulike misligholdsbeføyelser under henvisning til forsinkelsen i prosjektet, KS' mangelfulle prosjektering og utførelse. Når det gjelder den påståtte forsinkelsen er det prinsipielt krav om erstatning og subsidiært krav på dagmulkt. Hva angår påståtte mangler og avvik er det fremmet krav om utbedring for (i) avvik relatert til setningsskader på bygget, (ii) ustabil bunnplate i ny boligdel, (iii) mangler ved garasjelegget og (iv) mangler relatert til tilgjengelighet. For øvrige påståtte mangler og avvik har M205 fremmet krav om erstatning for utbedringskostnader, subsidiært prisavslag.

De ulike kravene vil bli nærmere behandlet nedenfor. For oversiktens skyld er motkravene behandlet i den samme rekkefølge som de er presentert av M205 i motsøksmålet med de samme overskrifter med nummerering.

2.2 4.2 Krav som følge av forsinkelse

2.2.1 4.2.1 Rettslig grunnlag for erstatningskrav relatert til forsinkelsen

M205 krever prinsipielt erstatning for påførte kostnader som følge av den påståtte forsinkelsen. Det gjøres gjeldende at forsinkelsen har sin årsak i grov uaktsomhet eller forsett hos KS. Som rettslig grunnlag for kravet er det vist til NS 3431 pkt. 25.2 siste avsnitt.

Dette kravet bestrides under henvisning til at verken vilkårene for dagmulkt eller vilkår for å kreve erstatning i tillegg til eller som alternativ for dagmulkt er tilstede. En forventning om oppstart på det opprinnelige oppstartstidspunktet hadde som forutsetning at byggherrens

opplysninger var i samsvar med kontraktens krav og forutsetninger. Dette viste seg ikke å holde stikk.

Først og fremst bestrides kravet under henvisning til at det ikke foreligger forsinkelse ettersom KS ikke har oversett en avtalt eller fastlagt sluttfrist. Som påpekt i stevningen følger det ikke av avtaledokumentet at sluttfristen var angitt som en spesifikk dato, men var relativ med hensyn til når igangsettelsestillatelse (IG) faktisk forelå. Dette underbygges også av KS' reviderte pristilbud av 28. juni 2010 (bilag 1 - s. 67), hvor det heter at "*[p]rosjektet tilbys gjennomført på 18 måneder regnet fra mottatt IG tillatelse*". For øvrig vises det til KS' redegjørelse og standpunkt inntatt i stevningens pkt. 4.1.3 som fastholdes.

Ettersom årsaken til den utsatte oppstarten og forlenget byggetid er forhold som byggherren etter kontrakten har risikoen for, og KS har varslet byggherren i samsvar med reglene i NS 3431 pkt. 22.3, vil fristen KS har for ferdigstilling forskyves.

Det vises videre til stevningens pkt. 4.1.1 hvor det blant annet er pekt på noen av de årsakene til at bygget ble ferdigstilt på et senere tidspunkt enn opprinnelig planlagt. Disse forhold må M205 bære risikoen for.

Når det gjelder entreprenørens overholdelse av varslingsplikten etter kontrakten er dette behandlet i stevningens pkt. 4.1.4 flg., som redegjør for de enkelte forholdene som gir KS grunnlag for rett til fristforlengelse.

Det anføres fra motpartens side at KS' prosjekthåndtering, slik den er beskrevet i tilsvaret pkt. 2.7-2.13, i vesentlig grad har tilsidesatt byggherrens interesser. Videre anføres at omfanget og alvorligheten ved manglene omtalt i tilsvarets pkt. 4.5-4.14 utgjør en slik faglig svikt ved KS' leveranse at denne må bedømmes som grovt uaktsomt. Det hevdes også at KS' har unnlatt oppfølging og utbedring av erkjente avvik underveis noe som etter M205's syn utgjør et forsettlig mislighold av kontrakten.

KS mener påstandene er klart uholdbare og urimelige. Det bestrides at den påståtte forsinkelsen har sin årsak i forsettlig eller grovt uaktsomt forhold hos KS. De påståtte handlingene kan ikke betegnes som sterkt avvikende fra bransjenormen og hva som kan forventes av entreprenøren i en sammenlignbar situasjon gitt de konkrete omstendighetene. I det følgende behandles de enkelte påstandene som M205 har påberopt i relasjon til den påståtte forsinkelsen.

KS er av den oppfatning at selskapet ikke på noe tidspunkt i løpet av kontraktsperioden har tilsidesatt M205's interesser, verken gjennom sin prosjekthåndtering eller på annen måte. KS har overholdt sine forpliktelser etter kontrakten og varslet byggherren så snart han ble klar over de faglig sviktende prosjekteringsforutsetningene.

Byggherren har risikoen for og svarer for riktigheten av de opplysninger byggherren gir om lokale forhold, herunder grunnforhold. Dette må i nærværende sak ses i sammenheng med byggherrens omfattende arbeid i forkant av kontraktsinngåelsen hvor han hadde vært bistått av fagkyndige rådgivere og konsulenter nettopp på disse områdene. Risiko for forsømt opplysningsplikt går her foran KS' undersøkelsesplikt etter kontrakten.

Med de omfattende forarbeidene foretatt av byggherren var det klart at KS hadde hatt god grunn til å stole på konkurransegrunnlaget som utgangspunkt for sitt tilbud og sin utførelse av byggeprosjektet. Avviket KS etter hvert avdekket var av en slik karakter at det lå utenfor det entreprenøren hadde grunn til å regne med.

En alminnelig ansvarsfraskrivelse med hensyn til riktigheten av byggherrens opplysninger med dertil hørende krav om undersøkelser på entreprenørens hånd, har ikke risikoovergang som konsekvens. Det var klart forutsatt at grunn- og betongarbeidene skulle utføres etter byggherrens anvisning. Det er derfor heller ikke holdepunkter for å hevde at denne risikoen er overdratt fra M205 til KS. Tvert imot tok KS allerede i brev datert 4. juni 2010 forbehold om at M205 måtte stå ansvarlig for prosjektering av grunnarbeid/fundament, jf. bilag 23. Dette forbeholdet ble gjentatt i KS' reviderte tilbud av 24. juni 2010, se bilag 1. M205 kan ikke regne med eller ha forventning om å kunne legge til grunn at KS overtar en slik risiko vederlagsfritt.

M205 har videre hevdet at KS ikke gjennomførte noen reell prosjektgranskning i granskningsperioden. Dette bestrides. I løpet av granskningsperioden ble det avdekket flere avvik og mangler ved det prosjekteringsmateriale som var utført av eller for M205's regning, og KS varslet byggherren i samsvar med kontrakten om dette.

Som M205 hevder i sitt tilsvaret, ble prosjekteringsmaterialet "gjennomgått og godkjent", se side 15 i tilsvaret. Det er heller ikke riktig at KS overtok hele risikoen for byggherrens tidligere prosjektering i forbindelse med granskning. Det er ingen automatikk i dette. Dersom total risikooverføring var en forutsetning for totalentreprisen, måtte dette ha fremgått klarere.

Det er også uriktig slik som hevdet av M205 at KS har unnlatt å undersøke og prosjektere løsninger i samsvar med kontrakten. M205 har underveis gitt konkret anvisning på flere løsninger, slik at KS er bundet til å levere i overensstemmelse med dette om ikke KS påviste at byggherrens tilvisninger ville lede til feil, mangler eller av andre grunner vil medføre uheldige konsekvenser for det ferdige bygget. Som eksempel la kontrakten opp til at det skulle benyttes ferdig støpte baderomskabiner til tross for at kapasiteten i eksisterende bygg var uavklart. Som påpekt i stevningen ble det etter nærmere undersøkelser og befaring konkludert med at vaskerom og baderom måtte rehabiliteres eller rives, jf. bilag 53. M205 ble av entreprenøren anmodet om å revurdere den opprinnelige tilviste løsningen. KS har opptrådt forsvarlig og oppfylt sin kontroll- og undersøkelsesplikt, jf. NS 3431 pkt. 9.6.2. og 9.7 første ledd første setning, og handlet i samsvar med sin varslingsplikt hva gjelder hensiktsmessigheten av den

angitte løsningen, jf. NS 3431 pkt. 9.6.3. KS stiller seg således avvisende til M205's påstand om at KS' innvending mot å benytte baderomskabiner var "grunnløs".

Når det gjelder byggherrens manglende betaling som grunnlag for stans, vises det til behandlingen av dette i stevningens pkt. 4.1.6.4.

Når det gjelder anførselen om svikt i prosjektgjennomføringen, jf. tilsvarets pkt. 2.10, bestrides dette. Påstanden er ikke rettslig underbygget. Kontrollrapportene motparten viser til omhandler først og fremst mangelfullt *utførelsesgrunnlag*, herunder svikt i byggetekniske løsninger. KS' utførelse som sådan ble ikke bemerket særskilt i disse rapportene. Som påpekt i stevningen hefter det dessuten flere svakheter og feil ved rapportene det vises til, herunder at man i rapportene la til grunn feil versjon av TEK som grunnlag for anmerkningene.

KS har løpende tatt stilling til påståtte mangler og avvik etter hvert som disse ble fremmet av M205. Hvor det er konstatert mangler eller avvik, har disse blitt utbedret i samsvar med kontrakten. Det bestrides at omfanget og KS' behandling av påståtte mangler eller avvik tilsier en vesentlig faglig svikt ved KS' utførelse eller at dette har ledet til forsinkelse.

KS har utført sitt arbeid innenfor rammen av NS 3431 og de spesifikasjoner som fremgår av kontrakten for øvrig, herunder er det foretatt en forsvarlig ivaretagelse av funksjonskrav ved valg av løsninger hvor nærmere anvisning ikke er gitt. Ethvert avvik fra det som i ettertid kan vise seg å være den mest gunstige løsningen for M205 medfører ikke at dette uten videre er en mangel ved kontraktsgjenstanden, såfremt entreprenørens skjønnsutøvelse har vært forsvarlig ut fra offentlige krav, allment aksepterte normer, standardkrav og de rammer M205 har satt gjennom kontrakten. Løsninger beskrevet i kontrakten som utgjør avvik fra slike normer og reguleringer vil regelmessig være M205's ansvar som følge av risikofordelingen under kontrakten. De enkelte påståtte avvikene eller manglene blir nærmere behandlet, begrunnet og dokumentert nedenfor i pkt. 2.5-2.14.

Etter KS' syn er det ikke grunnlag for å hevde at en eventuell forsinkelse har sin årsak i grov uaktsomhet eller forsett hos KS. De påstander om grov uaktsomhet eller forsett byggherren har fremmet er ikke rettslig underbygget. Det er derfor ikke grunnlag for erstatning. Dersom retten mot formodning skulle komme til at det foreligger rettsgrunnlag for dagmulkt som følge av forsinkelse, er dagmulkt den primære og i utgangspunktet den eneste beføyelsen byggherren har til rådighet under kontrakten. Det vises til pkt. 2.4 hvor dagmulkt er nærmere behandlet.

2.2.2 **4.2.2 Finansieringskostnader**

M205 har krevet erstatning for diverse finansierings-, kapital og rentekostnader som følge av den påståtte forsinkelsen. Kravene er til dels uklart fundert hva gjelder relevans og hva gjelder de pådratte kostnadenes omfang og nødvendighet sett i sammenheng med den påståtte forsinkelsen. Det hefter i tillegg uklarheter med hensyn til tidsløpet. Tapspostene opplistet i tilsvaret savner dessuten tilstrekkelig dokumentasjon. De fremlagte fakturaene er ikke dekkende

for det samlede tap som påstås dekket. For eksempel er påstått økte rentekostnader etter konverteringstidspunktet ikke spesifisert. Oppsettet i tilsvaret pkt. 4.4.2 s. 109 oppfattes som ufullstendig da økte kostnader knyttet til konvertering av byggelån heller ikke er spesifisert eller på annen måte angitt.

Under enhver omstendighet er finansieringskostnadene mv. ikke en adekvat og påregnelig følge av den påståtte forsinkelsen som KS vil hefte for. NS 3431 bygger på en forutsetning om at kun direkte tap kan kreves dekket.

Det anføres også at M205's tapsbegrensningsplikt uansett er tilsidesatt. Kravene må derfor avvises både hva gjelder deres grunnlag, innhold og materielle omfang.

Kravet om erstatning for forsinkelse bestrides i sin helhet prinsipielt under henvisning til at det ikke foreligger en forsinkelse KS har risikoen for. Som det fremgår av drøftelsen i pkt. 2.2.1 er årsaken til utsatt ferdigstillelse forhold på byggherresiden.

Subsidiært anføres at dersom retten finner at det foreligger en forsinkelse KS svarer for, er det ikke underbygget at en slik forsinkelse er et resultat av forsettlig eller grovt uaktsomt forhold hos KS.

Skulle retten komme til at kostnader byggherren har pådratt seg er helt eller delvis berettiget og rettslig fundert, vil KS hevde at i den grad KS har forsinkelsesansvar etter kontrakten vil de utleggene byggherren har fremmet krav om dekning av i sin helhet omfattes av den dagmulkt KS i så tilfelle blir dømt til å betale. Det vises for øvrig til drøftelsen nedenfor under pkt. 2.4 med hensyn til beregning og omfang av dagmulkt. Også her avviker M205's påstander fra kontraktens reguleringer.

2.3 4.3 Merkostnader til prosjektledelse som følge av forlenget byggetid

Når det gjelder M205 sitt krav om merkostnader til prosjektledelse er dette nærmere behandlet i pkt. 2.15 om konsulentkostnader.

2.4 4.4 Subsidiært – krav på dagmulkt

Subsidiært krever M205 dagmulkt for forsinkelsen, som maksimalt kan utgjøre 10 % av kontraktssummen – dvs. kr 12 250 000.

Det vises til behandlingen av spørsmålet i pkt. 2.2.1 og 2.2.2 ovenfor som også angir KS' standpunkt hva gjelder de underliggende forhold kravet om dagmulkt bygger på.

Dersom retten kommer til at det foreligger forsinkelse som berettiger dagmulkt etter NS 3431 pkt. 25.2, bemerkes det at dagmulkt slutter å løpe ved ferdigstillelse, jf. NS 3431 pkt. 25.2 tredje ledd. Kontraktarbeidet anses ferdigstilt. Dagmulkt opphører også ved delovertagelse.

Byggherren har ikke gjort noe forsøk på en slik beregning. I denne forbindelse er det også grunn til å kommentere M205's påstand om at det fremdeles er "uklart når bygget vil bli ferdigstilt". Etter KS' oppfatning er det uomtvistet at delovertagelse har skjedd ved gjennomføring av og i samsvar med kontraktens ulike overtagelsesforretninger, se stevningens pkt. 2.4 og bilag 7-19. Ferdigstilling som fristavbrytende hendelse må derfor knyttes opp til de enkelte tidspunkter for delovertagelse.

Under enhver omstendighet må den dagmulktbelagte perioden justeres for KS' krav på fristforlengelse. KS har krav på fristforlengelse frem til 15. mars 2013, jf. redegjørelsen i stevningen pkt. 4.4.1. Ettersom KS' berettigede fristforlengelse strekker seg utover tidspunktet for ferdigstilling i henhold til kontrakten, hvorav siste overtagelsen skjedde den 31. januar 2013, innebærer dette at det ikke foreligger en forsinkelse som gir grunnlag for dagmulkt etter pkt. 25.2.

Etter KS' syn har motparten ikke lagt frem tilstrekkelig spesifisert dokumentasjon med konkret tilvisning av påståtte fristoversittelser. Kravene må konkretiseres, dokumenteres og beregnes i samsvar med kontraktens krav for at KS skal kunne ta endelig stilling til kravet. Dersom kravene opprettholdes, **provoserer** KS M205 til å fremlegge slik ytterligere dokumentasjon.

2.5 4.5 Krav som følge av avvik og mangler – innledning og oversikt

M205 har anført at det foreligger en rekke avvik, feil og mangler ved kontraktsarbeidet som danner grunnlaget for M205's krav på utbedring, erstatning for utbedringskostnader og/eller prisavslag. De ulike kravene vil bli nærmere behandlet nedenfor i den samme rekkefølge som presentert av M205 i motsøksmålet.

2.6 4.6 Reklamasjon

M205 hevder de løpende har reklamert på avvik og mangler gjennom egne reklamasjonsrapporter, avviksrapporter og signerte protokoller fra kontrollbefaringer. Dette bestrides fra KS sin side og vil bli nærmere redegjort for i tilknytning til behandlingen av den enkelte påståtte mangel nedenfor.

Som nærmere redegjort for i pkt. 2.2.1 over er det videre ikke grunnlag for byggherrens påstander om at eventuelle mangler har årsak i grov uaktsomhet hos KS. Kontraktens absolutte reklamasjonsfrist kommer følgelig til anvendelse i nærværende sak.

2.7 4.7 Krav som følge av bygningstekniske avvik og mangler

2.7.1 4.7.1 Generelt

På generelt grunnlag bestrider KS at det foreligger en rekke bygningstekniske avvik og mangler som KS ikke har utbedret, slik M205 hevder. For øvrig er flere av kravene varslet for sent. Dette vil redegjøres nærmere for i det følgende.

2.7.2 4.7.2 Setninger – nybyggene tilter

2.7.2.1 4.7.2.1 Innledning - oversikt

Når det gjelder setningsskadene og de nærmere årsakssammenhengene er dette allerede behandlet i KS' stevning av 2. juni 2017. Spørsmålet har betydning for enkelte av tilleggskravene KS har fremsatt. Med henvisning til stevningens pkt. 3.2 fastholder KS at setningsskadene skyldes forhold M205 har risikoen for og bestrider at M205 har grunnlag for sitt motkrav i denne forbindelse.

KS vil her nøye seg med å knytte enkelte bemerkninger til byggherrens redegjørelse for sitt motkrav knyttet til setninger (motsøksmålet pkt. 4.7.2). KS vil komme tilbake med ytterligere imøtegåelser eller korrigeringer til dette i senere prosesskriv i tilknytning til inngivelsen av kommentarer til selve tilsvaret fra M205. KS viser for øvrig til den nærmere redegjørelsen av årsaksforholdet i stevningen.

(a) Korrespondanse om setningsskadene og tiltak som ble iverksatt

Under felles befarung 23. og 24. oktober 2013 ble det oppdaget sprekkdannelser mellom ny og gammel boligdel. Den 29. oktober 2013 sendte M205 avviksrapport 31 (bilag 291) som påpeker dette.

Det er imidlertid ikke riktig at ingen strakstiltak ble iverksatt fra KS. Som det fremgår av e-post 11. november 2013 (bilag 611) fulgte KS anbefalingene fra geoteknikeren ved å bestille oppmåling for overvåkning av bygget. Rapporten fra geoteknikeren ble oversendt M205.

Videre viste rapporten fra Stener Sørensen AS (RIB) av 21. november 2013 (bilag 302) at det ikke forelå noe som skulle tilsi at det var fare for konstruksjonen eller fundamentene, slik at det ikke var behov for ytterligere strakstiltak. Årsaksforholdet til de bevegelser som ble observert var uansett ikke klarlagt. Det var følgelig ikke avklart hvilken part som hadde det aktuelle ansvaret og risikoen, og dermed det nærmere ansvaret for å iverksette nødvendige tiltak. Det er således ikke riktig at KS inntok en passiv rolle.

(b) Nærmere om årsaken til setningsskadene

Med henvisning til stevningen fastholder KS at setningene har sin årsak i grunnforholdene, forhold M205 bærer risikoen for. Som vist til i stevningen, tok KS allerede forbehold ved kontraktsinngåelsen om at M205 måtte stå ansvarlig for prosjektering av grunnarbeidene/fundamenteringen. Det ble også presisert at setningsforhold ikke utgjør reklamasjonsgrunnlag for byggherren slik at byggherren selv må dekke kostnadene og bære risikoen for dette.

2.7.2.3 4.7.2.3 Krav om utbedring og erstatning

M205 krever primært at KS utbedrer konsekvensene av setningsproblematikken ved å stabilisere bygget og deretter utbedre leiligheter, brannskiller og andre bygningsdeler som er rammet av setningene.

I den forbindelse har M205 provosert fremlagt dokumentasjon på siste oppdaterte prosjektering på utbedring av setningsskadene. Dette vil bli tatt direkte opp med motparten utenfor saksforberedelsen i første omfang.

KS bestrider at setningsskadene, uansett årsaksforhold, og tilhørende kostnader ligger innenfor det KS har ansvaret og risikoen for som totalentreprenør etter kontrakten. Det rettslige grunnlaget for KS' syn er nærmere gjort rede for i stevningen. KS er ikke forpliktet til å utbedre den påståtte mangelen etter NS 3431 pkt. 37.2 første ledd, jf. pkt. 37.1. KS er videre ikke ansvarlig for eventuelle kostnader M205 pådrar seg ved å utbedre dette.

Ettersom dette er forhold som ikke lå innenfor KS' kontraktansvar, utgjør det heller ikke et selvstendig ansvarsgrunnlag at KS ikke iverksatte setningsreducerende tiltak. KS fulgte her uansett anbefalingene fra geoteknikerne.

KS bestrider også M205's krav om dekning av kostnader til konsulenter i størrelsesorden kr 2 643 900, samt alle fremtidige konsulentkostnader M205 pådrar i denne forbindelse. Dette vedkommer ikke KS ettersom det er byggherrens ansvar under kontrakten. I tillegg bemerkes det at det ikke har vært nødvendig å pådra konsulentkostnader i denne størrelsesorden byggherren har gjort da KS hele tiden har sørget for å engasjere kvalifiserte ressurser for å kartlegge årsaksforhold og prosjektere en løsning. Det er kun tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre direkte utgifter som er en nødvendig følge av utbedring av mangelen, som eventuelt vil kunne være dekningsberettiget, jf. NS 3431 pkt. 37.2. Dette forutsetter uansett at totalentreprenøren er ansvarlig for den aktuelle mangelen. Det vises for øvrig til KS bemerkninger om M205's konsulentkostnader i pkt. 2.15 nedenfor.

2.7.3 **4.7.3 Mangler ved parkeringskjelleren**

M205 påpeker at høsten 2012 og våren 2013 ble det registrert fukt og vann under bunnplata i parkeringshusanlegget og at mangelen består i at det kommer vann opp gjennom sprekker i bunnplata og inn i parkeringskjelleren, samt gjennom veggene i parkeringsanlegget.

M205 hevder for det første at betongkjerneprøver viste at det var benyttet feil og for lite armering i bunnplata. Dette forholdet behandles nærmere i forbindelse med de påståtte mangler ved hovedbæresystemet i pkt. 2.7.21. Armeringsinnsigelsen har for øvrig lite med vanninntrenging å gjøre.

M205 anfører videre at det ikke ble etablert et drenerende sjikt og dette enten må ha vært et forsettlig valg av KS, eller bero på en grov uaktsom feilvurdering. KS stiller seg uforstående til disse påstandene ettersom utvendig drenering rundt hele bygget ble lagt på nytt sommeren 2013. Det medfører at SINTEF's rapport av 2. april 2013 (bilag 318), samt avviksrapport 21 (bilag 669) forut for dette og som M205 har vist til, ikke belyser de faktiske forhold eller er relevante for vurderingen av grunnlaget og omfanget av den påståtte mangel.

Med henvisning til bilag 673-675 fastholder KS at avviket er lukket, og at det dermed ikke foreligger noen mangel. Det vises i denne sammenheng også til KS' fraviksanalyse av P-kjeller, fukt/drenering datert 25. november 2015, samt oppdatert rapport fra Norconsult datert 23. oktober 2015.

Bilag 1003 a: Fraviksanalyse av P-kjeller, fukt/drenering datert 25. november 2015

Bilag 1003 b: Rapport fra Norconsult datert 23. oktober 2015

Disse dokumentene sendte KS over til Cowi den 25. november 2015 med anvisning om at dette skulle legges til grunn for Cowis avviksbehandling.

KS fastholder at forholdene allerede er utbedret. KS er ikke kjent med at det har vært problemer med fukt etter at ny drenering ble lagt. Det vises også til rapporten fra Stener Sørensen av 7. november 2013 (bilag 673) som konkluderer med at *"produktet som er levert (dekket i P-kjeller og kjellere) er tilstrekkelig til å hindre fukt inn i bygget, og vi hevder også at det er av bedre kvalitet enn det som er beskrevet."*

Når det gjelder forhold som skyldes setningsproblematikken, og særskilt i forhold til "tilting" av tilbyggene og sprekkdannelser er dette etter KS' syn uansett byggherrens ansvar.

Det er videre ikke riktig slik M205 hevder at det påståtte avviket er til hinder for at det gis brukstillatelse til parkeringsanlegget. Dette fremgår ikke av den e-posten fra COWI som M205 har vist til i bilag 678.

I realiteten foreligger det allerede brukstillatelse for parkeringskjelleren ettersom parkeringsanlegget omfattes av de brukstillatelser som foreligger for bygget for øvrig og som ble utstedt i perioden mai til desember 2012. Parkeringsanlegget ble fullført i samme tidsperiode og overtatt, samt tatt i bruk samtidig med overtagelsen av leilighetene i samme periode. Som det fremgår av stevningen er spørsmålene knyttet til parkeringsanlegget en følge av at M205 nekter å la de uavhengige kontrollørene kvittere ut utbedringen av påståtte avvik knyttet til parkeringsanlegget.

På denne bakgrunn fastholder KS at det ikke foreligger noen mangel, og bestrider derfor kravet fra M205 om utbedring, jf. NS 3431 pkt. 37.2. KS bestrider følgelig også byggherrens subsidiære krav om prisavslag etter NS 3431 pkt. 37.5. Det må her bemerkes at KS ikke kan se at garasjekjelleren etter den utbedring som har funnet sted har behov for økt vedlikehold eller utgjør en reduksjon av byggets verdi.

For øvrig bestrides kravet om dekning av M205's konsulentkostander da disse ikke anses som nødvendige for å avdekke den påståtte mangelen, jf. NS 3431 pkt. 37.2. Krav om dekning av

utgifter til avdekning av avvik forutsetter uansett at totalentreprenøren er ansvarlig for den aktuelle mangelen. For øvrig vises det til KS' bemerkninger om M205's konsulentkostander i pkt. 2.15 nedenfor.

2.7.4 **4.7.4 Mangler ved fasadene**

2.7.4.1 **4.7.4.1 Generelt**

M205 hevder at det foreligger en rekke avvik og mangler ved fasadene på bygget. De påståtte avvikene er behandlet blant annet i kontrollrapporten fra OPAK datert 29. august 2016 om kontroll av fasader ("Fasaderapporten") (bilag 688).

Innledningsvis må det bemerkes at svært mange av de avvikene Fasaderapporten omhandler ikke har blitt varslet tidligere eller fremkommer i rapporten i et nytt format eller med en vinkling.

Fasaderapportens innhold ble nærmere besvart og imøtegått av KS ved e-post av 9. desember 2016.

Bilag 1003 c: E-post fra KS til M205 9. desember 2016

KS gjør her gjeldende at alle nye opplysninger og forhold, samt reklamasjoner som måtte finnes i rapporten er fremsatt for sent.

Videre bemerker KS at det ikke synes å være tatt hensyn til kontraktstegninger, avtalte endringer gjort underveis eller vurderinger foretatt opp mot entreprenørens rett under kontrakten til å velge alternative løsninger.

Det har gjennomgående vært slik at avvik har blitt opprettet og nektet lukket av byggherren basert på nye ønsker om mer eller annerledes utformet kontrolldokumentasjon enn det som har vært utarbeidet av KS i samsvar med kontrakten. I denne sammenhengen påpekes at OPAK overtok som ansvarlig kontrollerende gjennom vedtak fra Plan- og bygningsetaten. Det er således OPAK's ansvar å gjennomføre kontroll og sørge for tilstrekkelig kontrolldokumentasjon. Flere steder inneholder Fasaderapporten påstander om manglende dokumentasjon i tilfeller der denne dokumentasjonen tidligere er oversendt byggherren. Det stilles derfor spørsmål ved om OPAK har blitt forelagt alle nødvendige opplysninger og dokumentasjon fra byggherrens side i forkant av kontrollen.

Videre fremstår OPAK's rolle som utydelig ettersom rapportene også referer til offentligrettslige forhold knyttet til OPAK's rolle som uavhengig kontrollør. Sammenblandingen mellom de forskjellige rollene OPAK har i prosjektet har vært uheldig.

Videre vil KS påpeke at det er gjennomført diverse utbedringer i tidsrommet mellom befaring ble foretatt av OPAK og oversendelse av rapporten, slik at de fleste påståtte mangler og avvik ikke er til stede eller allerede er utbedret. Dette vil bli nærmere redegjort for i det følgende.

2.7.4.2 4.7.4.2 Mangel ved fasader der det er benyttet trekledning

M205 fremholder at i henhold til pristilbudsdokumentets post 7.27 og 7.28 skal det brukes fasadeplater av typen Hardiplank fra Cembrit eller tilsvarende, og av typen Cembrit True fra Cembrit eller tilsvarende, men at det i stedet er levert og montert trepanel i strid med kontraktens krav.

KS bestrider kravet først og fremst under henvisning til at det er fremsatt for sent. I avviksrapport 13 av 5. januar 2013 (bilag 689) krever M205 at det "*dokumenteres at panelbord tilfredsstillende gjeldende brannkrav for boligblokken*". Påstanden om at panelets materialvalg skal være i strid med kontrakten fremgår ikke av avviksrapporten. Heller ikke ved overtagelsesforretningene ble dette tatt opp. I eksempelvis protokoll datert 11. september 2012 (bilag 12) er eneste merknad knyttet til panel at "*Panel ute males – full dekk*". Produktet må med dette anses akseptert gjennom overtagelse.

Først i brev fra M205 v/Bratlie 7. juni 2016 (bilag 610) finner KS at M205 nevner at de krever prisavslag som følge av økt vedlikehold grunnet materialvalg. At materialvalget skal være feil og at byggherren skal ha prisavslag på grunn av økt fasadevedlikehold er dermed nytt. I tillegg krever M205 nå prinsipielt erstatning for kostnader til utbedring av forholdet. Kravet kan ikke føre frem da dette ble varslet over 3 år etter at den siste leiligheten ble overlevert og følgelig prekludert, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. pkt. 37.8.

KS fastholder under enhver omstendighet at de har levert og montert trepanel i samsvar med kontraktens krav. Det er riktig at KS har valgt å bruke ekte trepanel. Hardiplank som er angitt i pristilbudsdokumentet er en etterligning av trepanel. Hertil må det bemerkes at på fasadetegningen i kontrakten er påført teksten "*tremateriale*", se bilag 4 s. 685. Leveransen er altså i tråd med tegningen. Videre følger det av kontrakten at det skal brukes fasadeplater av typen Hardiplank fra Cembrit "*el. tilsv*". Entreprenøren har dermed rett til å velge et tilsvarende produkt og det er nettopp det KS har gjort ved å bruke brannimpregnert trekledning. Det vises for øvrig til e-post fra KS v/Audun Aasen til M205 v/Steinar Bratlie, datert 24. februar 2016 (bilag 690) hvor det fremgår at panelbordene "*må betraktes som tilsvarende eller bedre produkt enn f.eks. Hardiplank*", som er i tråd med kontraktens spesifikasjoner. Dette fastholdes fra KS sin side.

Det er videre ikke riktig at leveransen var i strid med brannkonseptet slik M205 hevder. Dokumentasjonen og produktdatabladet vedlagt bilag 690, viser at produktet som er levert tilfredsstillende brannklassen som beskrevet i brannkonseptet. Videre bekrefter Steg AS ("Steg"), som har vurdert byggherrens avviksliste med hensyn til brann, at "*prinsippene angitt i byggdetaljene er fulgt*" bl.a. når det gjelder brannpanel på fasade.

Bilag 1004: Notat fra Steg AS datert 30. mai 2013 med vedlegg

Det bestrides at panelet ikke rent faktisk var brannimpregnert slik M205 hevder. Det kan derfor stilles spørsmål ved hva SINTEF faktisk har testet ved utarbeidelsen av sin rapport av 2. april 2013 (bilag 318).

Det må også bemerkes at Fasaderapporten fra OPAK er direkte misvisende hvor det i kommentarfeltet er nevnt at brannmaling krever mer vedlikehold enn opprinnelig beskrevet. Det er ikke brukt brannmaling i dette tilfellet. Som det fremgår av produktdokumentasjonen er produktet impregnert med brannhemmende veske. Forskjellen hva gjelder vedlikehold er at brannmaling er vesentlig dyrere og krever mer arbeid enn et brannimpregnert produkt. Forutsetningene for det påståtte avviket om mer omfattende og kostbare vedlikeholdsarbeider er derfor direkte feil.

KS bestrider at det foreligger en mangel ved fasadene der det er benyttet brannimpregnert trekledning.

2.7.4.3 4.7.4.3 *Overgang balkong til yttervegg, må verifiseres å være iht. NBI - avviksrapport 30*

M205 hevder det er en mangel at overgang mellom balkong og yttervegg er etablert slik at vann renner direkte mot ytterveggen vindsperre.

I avviksrapport 30 (bilag 391) om iverksettelse av tiltak skriver M205 v/Steinar Bratlie at KS skal iverksette tiltak for å sikre korrekt avrenning fra balkonger og derigjennom hindre at vann renner inn mot vindsperre. Det henvises til NBI-blader som skal utgjøre grunnlaget for godkjent løsning. Det finnes imidlertid ingen NBI-blader som tilviser den løsningen byggherren krever om at beslagene skal slisses inn. SINTEF-rapporten av 2. april 2013 (bilag 318) bekrefter også dette og beskriver at den valgte løsningen med utenpåliggende beslag er tilstrekkelig i dette tilfellet, se punkt 6.4. Det foreligger dermed ikke noe krav til at beslagene skal være slisset inn slik M205 hevder.

KS bestrider derfor at det foreligger en mangel. Ettersom de nevnte forhold allerede er utført i henhold til kontraktens spesifikasjoner er det ikke grunnlag for å kreve kostnader til utbedring av den påståtte mangelen dekket av KS.

2.7.4.4 4.7.4.4 *Mangel ved skillevegger på balkong*

M205 hevder at skilleveggene ikke oppfyller kontraktens krav for brannsikkerhet og materialbestandighet.

I henhold til pristilbudsdokument post 4.15 og 4.16 fremgår det at "[d]et skal leveres skillevegger av stål m/innfestninger mellom terrasse. På skilleveggen skal det etableres

brannplater med brannklasse EI60 type gjennomfargede plater Cembrit True ... I hver av punktene er det til slutt skrevet med rød skrift at "[u]tførsel må avklares med arkitekt".

Dette viser at spesifikasjonen ikke var endelig bestemt. Når det gjelder fasadens nærmere brannsikkerhet bestemmes dette av prosjektets brannrådgiver som har utformet en brannsikkerhetsstrategi både for bygget som helhet og fasaden som sådan. Brannsikkerhetsstrategien har også vært diskutert på prosjekteringsmøtene hvor byggherrens prosjektleder har deltatt. Med den nye brannstrategien fikk fasaden økt brannklasse sammenlignet med kontraktens kravspesifikasjon. Etter dette brannkonseptet er det ikke et spesifisert krav til brannklasse EI60 for skilleveggene.

Bilag 1005: Brannsikkerhetsstrategi

Dette bekreftes også i rapporten utarbeidet av Rambøll om brannsikkerhet datert 19. februar 2016 med kommentarer fra Steg.

Bilag 1006: Rapport fra Rambøll om brannsikkerhet datert 19. februar 2016 med kommentarer fra Steg

KS bestrider derfor kravet under henvisning til at skilleveggene er utført i overensstemmelse med brannsikkerhetsstrategien og i samsvar med kontraktens spesifikasjoner.

Videre bestrider KS kravet under henvisning til at det er for sent fremsatt, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. pkt. 37.8. Selv om skilleveggene ikke var ferdigstilt da leilighetene ble overlevert i perioden mai 2012 til januar 2013, har dette blitt overtatt og akseptert etter hvert som balkongene har blitt tatt i bruk. Kontrakten spesifiserer ikke egen delovertagelse for balkongene. Da forholdet først ble påpekt ved Fasaderapporten av 29. juni 2016 over 3 år etter at den siste leiligheten ble overlevert kan kravet ikke føre frem. Det stilles også spørsmål ved om oversendelsen av Fasaderapporten i seg selv tilfredstiller formkravene til reklamasjon.

2.7.4.5 4.7.4.5 Mangel ved montering av fasadeplater

M205 hevder at flere av fasadeplatene er sprukket i innfestningen slik at arbeidet ikke er levert i henhold til den standard for håndverksmessig utførelse som kreves etter kontrakten, herunder NS 3431 punkt 12.3.

Det er ikke riktig at flere fasadeplater er sprukket. Bildet det vises til i Fasaderapporten viser skade på et hjørne og er et bilde som har vært brukt gjentatte ganger med påstand om at det foreligger en mangel. Det er imidlertid ikke sannsynliggjort eller dokumentert at dette skyldes KS' monteringsarbeid. KS er videre ikke kjent med hvem som har skadet dette hjørnet.

I henhold til pristilbudsdokumentet post 7.27 og 7.28 skjer "[m]ontering etter fabrikantens anvisning". KS bekrefter med dette at fasadeplatene er montert i samsvar med

montasjeanvisningen fra plateleverandøren. Da benyttes ikke NBI-blader eller øvrige NS-standarder til å fastsette den fagmessige standarden.

Bilag 1007: Montasjeanvisning for fasader

KS bestrider kravet under henvisning til at fasadeplatene er montert i samsvar med kontraktens spesifikasjoner, samt i overensstemmelse med TEK 97.

KS hevder også at kravet uansett ikke kan føre frem under henvisning til at det er reklamert for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. pkt. 37.8, da dette først ble påpekt ved Fasaderapporten av 29. juni 2016 over 3 år etter at den siste leiligheten ble overlevert. Det stilles også spørsmål ved om oversendelsen av Fasaderapporten i seg selv tilfredsstillende formkravene til reklamasjon.

2.7.4.6 4.7.4.6 Mangel ved fasadeplater på gavlvegger

M205 hevder at ved fasadeplatene på gavlvegger på nord- og sydsiden mangler det profiler i de horisontale skjøtene og at montering derfor har skjedd i strid med NBIs byggdetaljblader, og i strid med kontrakten.

Som vist over, er fasadeplatene montert i henhold til monteringsanvisningen fra leverandøren. Ved slike tilfeller er ikke NBI blader relevant for vurderingen av fagmessig utført arbeid.

KS bestrider kravet under henvisning til at fasadeplatene er montert i henhold til kontraktens spesifikasjoner, samt i overensstemmelse med TEK 97. Videre bestrides kravet under henvisning til at det er reklamert for sent.

2.7.4.7 4.7.4.7 Mangel ved beslagsarbeider

M205 hevder tilstrekkelig fall ikke er etablert med henvisning til NBIs generelle byggdetaljblad for yttervegg, nr. 523.002, punkt 6 og detaljblad 520.415 som regulerer montering av beslagsarbeider og fall samt TEK 97 § 8-37, og dermed at leveringen er i strid med kontrakten.

Dette har arkitekten avviksbehandlet i avvik nr. 58.

Bilag 1008: Avvik nr. 58: Beslag på topp av gesims

Som det fremgår her er det ikke fastslått et krav til fallforhold på 1:5 etter gjeldende forskrifter og arkitekten konkluderer med at "*Så lenge gesimsen har fall innover anses dette som tilstrekkelig i henhold til forskriften*". KS bekrefter med dette at slik tilstrekkelig fall foreligger, og at det derfor ikke er fare for nedfall. Dette vil også bli dokumentert under befaringen som skal gjennomføres under voldgiftsbehandlingen.

Henvisningen M205 gjør til TEK 97 § 8-37 er ikke relevant idet beslagsarbeider på topp av gesims ikke har betydning for fukt, men for nedfall fra byggverk slik som av is og snø.

Kravet bestrides under henvisning til at det foreligger et tilstrekkelig fall i tråd med forskriftens og dermed kontraktens krav.

Kravet kan uansett ikke føre frem da det er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. pkt. 37.8. Dette er et forhold som burde vært oppdaget ved overtagelsen av leilighetene i perioden mai 2012 til januar 2013. Når det gjelder e-postkorrespondansen vedlagt som bilag 693, ser dette ut til å omhandle et annet forhold, herunder forhold som berører overgangen mellom balkong og yttervegg.

2.7.4.8 4.7.4.8 Mangel ved bygningsplater ved gesimskasse

M205 hevder at grunnet materialenes mangler hva gjelder brannsikkerhet er bygningsplater ved gesimskasse levert i strid med kontrakten, samt kravene til brannsikkerhet som følger av TEK97 § 7-24.

Etter kontraktens post 7.57 og 7.58 skal det benyttes sementbaserte bygningsplater som Primroc fra Cembrit "el.tilsv.". Under utførelsen ble det gjort enkelte tilpasninger i den prosjekterte løsningen. Den valgte løsningen ligger etter KS' syn uansett innenfor entreprenørens rett til å velge tilsvarende alternative løsninger.

Videre har Steg utarbeidet en risikoanalyse om brannsikkerheten i byggverket og konkluderer med at:

"Analysebyggverket med de valgte løsningene gir minst samme eller mindre konsekvenser for personsikkerheten og brannmannskapers sikkerhet som sammenlignbare brannscenarier i referansebyggverket."

Bilag 1009: Risikoanalyse av brannsikkerheten i byggverk utarbeidet av Steg AS datert 28. november 2016

Steg bekrefter med dette at den utførte løsningen er i tråd med gjeldende forskriftskrav. KS fastholder at bygningsplatene er kontraktmessig levert og arbeidet utført i samsvar med kontraktens spesifikasjoner, herunder gjeldende forskriftskrav.

Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Mangelen ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.7.4.9 4.7.4.9 Mangel ved fasader med utlektet kledning

Som vist over i pkt. 2.7.4.5 er fasadeplatene montert slik monteringsanvisningen fra leverandøren krever. Videre viser risikoanalyse av brannsikkerheten i byggverk utarbeidet av Steg, vedlagt som bilag 1006, at bygget ikke er levert i strid med kravene til brannsikkerhet.

KS fastholder at fasaden i denne sammenheng tilfredsstiller forskriftskravene til brannsikkerhet og kontraktmessig leveranse.

KS hevder uansett at kravet ikke kan føre frem siden det er reklamert for sent jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.7.4.10 4.7.4.10 Mangel ved overgang mellom yttervegg og gesimskasse

Med henvisning til punkt 2.7.4.8 over fastholder KS at dette er levert og utført i samsvar med kontrakten, herunder i overenstemmelse med gjeldende forskriftskrav om brannsikkerhet, samt at kravet uansett ikke kan føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.7.4.11 4.7.4.11 Skader på fasadeplatene

M205 hevder at det flere steder er skader og bulker i fasadeplatene med henvisning til OPAK's Fasaderapport og at monteringsarbeidet dermed er utført i strid med kontraktens forutsetninger om solid og fagmessig utførelse.

Som påpekt i pkt. 2.7.4.5 over er fasadeplatene montert i samsvar med monteringsanvisningen fra leverandøren, og dermed kontraktmessig utført.

Det er videre ikke riktig som det påstås fra byggherren at det foreligger slike skader og bulker i fasadeplatene flere steder som angitt i OPAK's Fasaderapport. KS har vært på befaring på stedet og har ikke observert dette. Som dokumentasjon på dette fremlegges

Bilag 1010: Bilder av fasadeplatene

Fasadene ble uansett akseptert ved overtagelsen. Brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (Bilag 19). De påståtte skadende på fasaden ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016 i forbindelse med OPAK's Fasaderapport. Kravet kan derfor heller ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.7.4.12 4.7.4.12 Mangel ved montering av gavlvegg nord og syd

Det bestrides at det foreligger en mangel ved montering av gavlvegg nord og syd. KS utbedret dette avviket allerede 1. februar 2016, i god tid forut for OPAK's oversendelse av rapporten. OPAK's Fasaderapport viser imidlertid til bilder tatt den 14. desember 2015. Bilder av at avviket er utbedret vedlegges som dokumentasjon.

Bilag 1011: Bilder av tett/fuget overgang fra 1. februar 2016

KS fastholder at leveransen og monteringen er i tråd med kontrakten, herunder gjeldende krav inntatt i TEK 97 § 8-37.

Kravet kan uansett ikke føre frem siden innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Den påståtte mangelen ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.7.4.13 4.7.4.13 Mangel ved gavlfasader

M205 hevder at det ved gavlfasader flere steder mangler innfesting og fuging av beslag, noe som er i strid med kontrakten. Kravet bestrides idet beslagene er festet og nødvendig fuget. Dette vil bli dokumentert under befaringen som skal gjennomføres under voldgiftsbehandlingen. I tillegg fremlegges bilder av byggets tilstand i så henseende som dokumentasjon.

Bilag 1012: Bilder av gavlfasadene

KS fastholder at leveransen og monteringen er utført i tråd med kontrakten.

Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Mangelen ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.7.4.14 4.7.4.14 Mangel ved montering av fasader nord og syd

M205 hevder at det er spikerhull i fasadeplatene på nord- og sydveggen som medfører at arbeidet ikke er nøyaktig, solid og fagmessig utført som det skal være etter NS 3431 pkt. 12 og NBIs byggdetalj 523.285.

Kravet bestrides idet den påståtte mangelen allerede er utbedret. Dette vil bli dokumentert under befaringen som skal gjennomføres under voldgiftsbehandlingen.

KS fastholder med dette at leveransen og monteringen er utført i tråd med kontrakten.

Kravet kan uansett ikke føre frem siden innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Mangelen ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.7.4.15 4.7.4.15 Mangel ved fasadeplater

M205 hevder at monteringen ikke har skjedd i tråd med kravene i TEK97 og kontrakten, jf. NS 3431 pkt. 12 og er montert slik at det lett oppstår fuktskader. Byggherren viser til at mangelen er påpekt i Fasaderapporten punkt 15 og 24.

Dette kravet kan ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Mangelen ble første gang fremmet som avvik juni 2016. Brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (Bilag 19). Det er reklamert først etter at den absolutte reklamasjonsfristens utløp. Det stilles også spørsmål ved om oversendelsen av Fasaderapporten i seg selv tilfredsstillende formkravene til reklamasjon.

2.7.4.16 4.7.4.16 Mangel ved skjøtt på beslag

M205 hevder skjøtingen ved de fleste steder der det er beslag, ikke er skjedd i henhold til en metode for skjøting som beskrevet i kontrakten, NBIs byggdetaljer eller NS 3431 og er dermed ikke montert riktig etter kontrakten. Byggherren viser til at mangelen er påpekt i Fasaderapporten punkt 16.

Dette kravet kan ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Mangelen ble første gang fremmet som avvik juni 2016. Brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (Bilag 19). Det er reklamert først etter den absolutte reklamasjonsfristens utløp. Det stilles også spørsmål ved om oversendelsen av Fasaderapporten i seg selv tilfredsstillende formkravene til reklamasjon.

2.7.4.17 4.7.4.17 Mangel ved beslag i overganger

M205 fremholder at det ikke er dokumentert at beslag ved overgangene er utført i henhold til kravene etter byggdetaljer eller TEK97 § 8-37 om fuktsikkerhet, og M205 gjør gjeldende at beslagsarbeidet er mangelfullt.

Til dette bemerkes det at overgangen mellom gammelt og nytt bygg er fuget og overdekket med beslag, altså med en tetting i to trinn i samsvar med anbefalingen fra NBI. Som dokumentasjon på dette fremlegges som

Bilag 1013: Bilder av overgang

Det bestrides at beslagsarbeidet er mangelfullt, og KS fastholder at beslag i overgangene er utført i henhold til kontrakten.

Dette kravet kan ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Mangelen ble første gang fremmet som avvik juni 2016. Brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19). Det er reklamert først etter at den absolutte reklamasjonsfristen utløp. Det stilles også spørsmål ved om oversendelsen av Fasaderapporten i seg selv tilfredsstillende formkravene til reklamasjon.

2.7.4.18 4.7.4.18 Mangel ved gavl syd - lyskaster ikke demontert

M205 fremholder at lyskaster på gavl mot syd er ikke demontert med henvisning til Fasaderapporten punkt 20, og at denne skulle vært fjernet som en del av KS' kontraktsforpliktelser.

Dette kravet ble første gang fremmet i OPAK's rapport juni 2016. Kravet kan ikke føre frem siden innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (Bilag 19). Det er reklamert først etter at den absolutte reklamasjonsfristen utløp. Det stilles også spørsmål ved om oversendelsen av Fasaderapporten i seg selv tilfredsstillende formkravene til reklamasjon.

For øvrig vises det til KS' tilleggskrav 21 som nærmere redegjort for i stevningens punkt 4.15.

2.7.4.19 4.7.4.19 Mangel ved gavl syd

Med henvisning til Fasaderapporten punkt 21, påpeker M205 at det på sydsiden av bygget er en stor åpning mellom grunnmur på eksisterende bygg og fundament på nytt bygg.

Dette ble første gang reist i OPAK's rapport juni 2016. Kravet kan ikke føre frem siden innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (Bilag 19). Det er reklamert først etter at den absolutte reklamasjonsfristen utløp. Det stilles også spørsmål ved om oversendelsen av Fasaderapporten i seg selv tilfredsstillende formkravene til reklamasjon.

For øvrig vises det til pkt. 2.7.4.13 over.

2.7.4.20 4.7.4.20 Mangel ved festing av trepanel i fasade

M205 hevder at der det er benyttet trepanel er dette kun festet med én skrue eller spiker og at det dermed ikke er brukt tilstrekkelig med spikerslag, samt at monteringen er levert i strid med kontraktens krav om god, fagmessig utførelse da det er benyttet for få spiker.

Kravet bestrides fra KS sin side. I henhold til NBI blad 542.102 punkt 63 fremgår det klart at panelet skal festes med én spiker/skrue.

Bilag 1014: Byggdetaljblad 542.102

Monteringen av trepanelet er følgelig utført i samsvar med kontraktens krav.

Den påståtte mangelen bestrides uansett ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at

brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.7.4.21 4.7.4.21 Mangel ved overgang på siden av karm på dør og vindu

M205 hevder dryppnese er fraværende eller for liten ved dør- og vindusbeslag som kan medføre fuktinntrengning i bygget i strid med kontrakt og gjeldende forskriftskrav.

Det er prosjektert forholdsvis små dryppneser fra arkitektens side. Denne løsningen anses akseptert av M205 gjennom byggherrens representant Bratlie's deltagelse på de ulike prosjekteringsmøtene. Uansett er dette en akseptabel løsning da ovenforliggende balkonger skjerner vinduer og dører mot slagregn. Dette bekreftes også i rapporten fra SINTEF punkt 6.4 (bilag 318). Det er ikke riktig at den løsning som er gjennomført kan medføre til fuktinntrengning i bygget i strid med kontrakt og gjeldende forskriftskrav.

KS bestrider kravet under henvisning til at den valgte løsningen er i samsvar med kontrakten og gjeldende forskriftskrav.

Den påståtte mangelen må uansett avvises ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.7.4.22 4.7.4.22 Mangel ved overgang mellom gulv og vegger

M205 hevder at ved overgangen mellom gulv og vegg er det ikke fuget mellom betong og beslag, og flis og beslag slik at montering ikke har skjedd i henhold til spesifikasjonene i kontrakten eller NBIs byggeblader 520.415 og 520.406.

Den opprinnelige løsningen ble prosjektert med beslag utenpå vindsperre. Denne løsningen anses akseptert av M205 gjennom byggherrens representant Bratlie's deltagelse på de ulike prosjekteringsmøtene. Uansett er dette tilstrekkelig ettersom løsningen gir nødvendig skjerming mot slagregn. Dette bekreftes også i rapporten fra SINTEF punkt 6.4 (bilag 318).

KS fastholder at arbeidet er utført i tråd med kontrakten og gjeldende forskrifter.

Den påståtte mangelen bestrides uansett ettersom den er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.7.4.23 4.7.4.23 Mangel ved utvendige hjørner

M205 hevder det ikke er benyttet hjørnebeslag ved flere overganger mellom paneler og fasadeplater med henvisning til Fasaderapporten punkt 27 og dermed er i strid med kontrakten.

Referansen til Fasaderapporten punkt 27 er ikke korrekt. Det er ikke riktig at dette punktet beskriver eller viser overgang mellom panel og fasadeplater. Bildet i rapporten viser et hjørnepanel og panel som senere er avdekket med hjørnelister. Bildet er tatt da KS arbeidet med utbedring av skader i leilighet 601. Utbedringen var ikke ferdigstilt på det tidspunktet bildet ble tatt. Dette vil bli dokumentert under befaringen som skal gjennomføres under voldgiftsbehandlingen.

M205 anfører også at hjørnebeslag ikke er i tråd med NS 3420 kode QK2.2, C4. Dette inneholder en utførelsesstandard, slik at det i vårt tilfelle ikke er et krav om hjørnebeslag ettersom dette dekkes av vindsperrer.

KS fastholder at leveransen er utført i samsvar med kontrakten, herunder gjeldende forskriftskrav.

Den påståtte mangelen bestrides uansett ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.7.4.24 4.7.4.24 Mangel ved tilpasning av panel på vegg

M205 hevder at flere steder ved bygget der det er benyttet panel, er det dårlig tilpasning av trevirket og dermed i strid med kontraktens krav til god fagmessig utførelse.

Det bemerkes at bildet det vises til i Fasaderapporten punkt 28 er tatt før utbedringen var ferdigstilt. Som dokumentasjon på dette fremlegges

Bilag 1015: Bilder av panelvegg

KS fastholder at dette arbeidet er utført i samsvar med kontrakten.

Den påståtte mangelen bestrides uansett siden innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.7.4.25 4.7.4.25 Mangel ved fuging på kabelgjennomføring

M205 hevder at ved kabelgjennomføringer mangler det fuging og er dermed ikke utført i henhold til den håndverksmessige standard som følger av NS 3431.

KS bestrider at dette utgjør en mangel da kabelgjennomføringene er tettet. Det vises her til Byggeweb Registreringsrapport.

Bilag 1016: Byggeweb Registreringsrapport

Den påståtte mangelen bestrides uansett ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19). Det stilles også spørsmål ved om oversendelsen av Fasaderapporten i seg selv tilfredsstillende formkravene til reklamasjon.

2.7.4.26 4.7.4.26 Mangel ved spikerslag på fasader

M205 hevder at flere steder på den utvendige kledningen på fasaden, er skruer og spiker ført for langt inn i treverket, og at dette er i strid med kontraktens krav til fagmessig utførelse.

Det finnes ingen krav eller standarder for hvor langt skruer og spiker skal inn i treverket. KS bestrider dermed at dette utgjør en mangel.

Den påståtte mangelen bestrides også ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19). Det stilles også spørsmål ved om oversendelsen av Fasaderapporten i seg selv tilfredsstillende formkravene til reklamasjon.

2.7.4.27 4.7.4.27 Mangel ved panelbord med skjøt over hverandre i samme fakk

M205 hevder at veggen er montert slik at det er lettere for fukt å trekke inn, og dermed er mangelfull med henvisning til OPAK's Fasaderapport punkt 34.

Til dette bemerkes at OPAK ser ut til å ha misforstått dimensjonen på panelbordet. Det som OPAK viser til i rapporten som to panelbord er i realiteten ett panelbord. Dette kan ikke skjøtes på annen måte og er utført slik NS 3420 kapittel Q beskriver. Monteringen er dermed ikke mangelfull. Dette forholdet har også KS tidligere besvart M205 gjennom e-postkorrespondanse 1. september 2015.

Bilag 1017: E-postkorrespondanse mellom M205 og KS 1. september 2015

KS fastholder at dette arbeidet er utført i samsvar med kontrakten.

Kravet kan uansett ikke føre frem siden innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.7.4.28 4.7.4.28 Mangel ved betong på balkonger

M205 hevder at i betongen på balkongene er det mye porer og sår som vil forårsake fuktinntrenging og frostspredning slik at arbeidene ikke er utført i henhold til kontraktens krav.

KS bestrider at dette utgjør en mangel ettersom det alltid vil være porer i betongoverflater. M205 har heller ikke bestilt porefylling. Dette forårsaker uansett ikke fuktinntrengning slik M205 hevder.

Når det gjelder sårene i betongen er dette allerede utbedret av KS. Dette forholdet vil bli dokumentert under befaringen som skal gjennomføres under voldgiftsbehandlingen.

Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.7.4.29 4.7.4.29 Mangel ved balkonger

M205 hevder at ved innfestningene av rekkverk på balkongene er det ikke fuget, og den manglende fugingen gjør at fukt lett kan trenge inn, og utførelsen er i strid med kontraktens krav til fuktsikkerhet.

M205 har vist til kontraktens generelle bestemmer i kap. 11 (bilag 2 - s. 243) og anfører at det skal fuges ved alle innfestninger. KS kan imidlertid ikke se at det er spesifisert i kontrakten at innfestningene av rekkverk på balkongene skal fuges. Etter kontraktens generelle bestemmelse i kap. 11 fremgår det at "*Alle overganger og tilslutninger skal fuges med dertil egnet fugemasse for beslagarbeider som monteres utvendig og innvendig*". Videre fremgår det at "*Hvor annet ikke er spesielt angitt, gjelder kravene til relevante NS-standarder, samt relevante byggdetaljblader fra NBI, og spesielt kan nevnes NBI blad A520.415 og 520.406*".

Det er imidlertid ingen byggdetaljblader fra NBI eller NS-standarder som forskriver at slike innfestninger på balkongrekkverk skal fuges slik byggherren påstår. Det er intet krav om dette i kontrakten. Fukt vil ikke bli stående bak balkongfeste ettersom dette er anbrakt på en vertikal flate. Dersom det hadde blitt fuget kunne det i realiteten ha blitt stående vann bak. Det er derfor ikke normalt å fuge slike innfestninger. KS fastholder at arbeidet er utført i samsvar med kontraktens krav.

Den påståtte mangelen bestrides uansett idet innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.7.4.30 4.7.4.30 Mangel ved overgang mellom nytt og gammelt bygg

M205 hevder at ved overgangen mellom nytt og gammelt bygg er det åpne beslag, og åpning mellom vegg og eksisterende teglsteinsvegg som forårsaker trekk og frost i vannrør, som igjen vil medføre økte varme- og vedlikeholdskostnader og dermed er i strid med kontrakten.

Som bemerket i punkt 2.7.4.17 ovenfor er overgangen mellom gammelt og nytt bygg fuget og overdekket med beslag, altså en to trinns tetting i henhold til anbefalingen fra NBI.

Det bestrides at overgangen er mangelfull, og KS fastholder at arbeidet er utført i samsvar med kontrakten, herunder kontraktens forutsetninger om god håndverksmessig utførelse slik dette følger av NS3431.

For øvrig tas det forbehold om forhold som skyldes konsekvenser av setningsproblematikken og "tilting" av tilbyggene som anført og underbygget ovenfor uansett er byggherrens ansvar.

Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik juni 2016. Brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19). Det er følgelig reklamert først etter at den absolutte reklamasjonsfristen utløp.

2.7.4.31 4.7.4.31 Mangel ved beslag på takterrasser i 6. etasje

M205 påpeker at ved beslag på takterrassene i 6. etasje mangler det fall med henvisning til NBI's byggdetalj 520.415, det er ikke fuget under beslaget og det er åpning under beslaget, som er forhold som er strid med kontrakten og medfører ekstra vedlikehold.

Henvisningen til NBI's byggdetaljblad er ikke relevant her. Tettesjiktet mot vanninntrenging ligger i en membran bak, under påstøp og flisene som også går opp langs vegg. Beslaget er kun lagt på av kosmetiske hensyn og for å beskytte mot skade. Dette er en fullverdig løsning, og KS fastholder at dette er utført i samsvar med kontrakten.

Den påståtte mangelen bestrides uansett ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.7.4.32 4.7.4.32 Mangel ved nedkant på panel ved takterrasser i 6. etasje

M205 påpeker at avstanden mellom gulvet og nedkanten på panelet ved takterrassene i 6. etasje ikke tilfredsstillende minimumsmålene som følger av NBI's byggdetalj og viser til Fasaderapporten punkt 40. M205 hevder således at arbeidet ikke utført i tråd med kontrakten.

NBI's byggdetaljblad omtaler ikke avstanden til balkonggulvet. NBI blad 542.102 punkt 53 anbefaler kun avstand til terreng og da for å hindre sprut fra jord eller vanddammer. Fasaderapporten sier imidlertid ingenting om hvor stor avstand det faktisk påstås å være eller hvor mye det burde vært. For øvrig vises det til redegjørelsen i punkt 2.7.4.31 over. KS fastholder at arbeidet er utført i samsvar med kontrakten.

Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik juni 2016. Brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19). Det er reklamert først etter at den absolutte reklamasjonsfristen utløp.

2.7.4.33 4.7.4.33 Mangel ved beslag ved balkonger og terrasser

M205 hevder at beslag ved balkonger og terrasser er montert utenfor vindsperra i strid med monteringsinstruksen fra NBI og kontraktens krav til god håndverksmessig utførelse. Videre hevdes det at det ikke er montert noen renne langs veggen i strid med monteringsinstruksen fra NBI.

Først bemerkes det at NBI ikke har utarbeidet noen monteringsinstruks som omhandler renne langs vegg. For øvrig vises det til redegjørelsen i punkt 2.7.4.31 over. KS fastholder at dette arbeidet er utført i samsvar med kontrakten.

Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik juni 2016. Brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19). Det er reklamert først etter at den absolutte reklamasjonsfristen utløp.

2.7.4.34 4.7.4.34 Mangel ved vannbrettbeslag ved gavl mot nord

M205 hevder at overgangsbeslaget over dør ned til kjeller på nordsiden ikke er tilstrekkelig dekkende i henhold til NBI's byggdetaljblad 520.415 med videre henvisning til Fasaderapporten punkt 47 og 48.

Først bemerkes det at det ikke er korrekt at NBI blad 520.415 inneholder slike anbefalinger som underbygger M205's påstand om avvik. For øvrig vises det til redegjørelsen i punkt 2.7.4.31 over. KS fastholder at arbeidet er utført i samsvar med kontrakten.

Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik juni 2016. Brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19). Det er reklamert først etter at den absolutte reklamasjonsfristen utløp.

2.7.4.35 4.7.4.35 Mangel ved montering av vindu

M205 hevder at vinduet ikke er konstruert i henhold til kontrakt, herunder teknisk forskrift § 7-27 om brannsikkerhet, da vinduet slår ut i rømningsveien.

KS bestrider kravet. Det vises her til Steg's risikoanalyse om brannsikkerheten i byggverket, vedlagt bilag 1009, som underbygger at den nødvendige brannsikkerheten i bygget er ivaretatt. KS fastholder at det aktuelle vinduet er utført i samsvar med kontrakten og gjeldende forskriftskrav.

Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.7.4.36 4.7.4.36 Mangel ved montering av fasadeplater

M205 påpeker at mellom fasadeplatene flere steder mangler det overgangsbeslag i skjøtene, det er åpent treverk mellom fasadeplater og mot stag på endebalkongen som er i strid med kontraktens punkt 7.27 og NBI's byggdetaljer 520.415 samt NS3431 punkt 12.3.

Som nevnt i punkt 2.7.4.5 er fasadeplatene montert etter monteringsanvisningen fra leverandøren. Da benyttes ikke NBI-blader eller øvrige NS-standarder for å fastslå at utførelsen er i samsvar med fagmessige standard.

KS bestrider kravet under henvisning til at fasadeplatene er montert i samsvar med kontrakten.

KS hevder uansett at kravet ikke kan føre frem ettersom det er reklamert for sent da dette først ble påpekt ved Fasaderapporten av 29. juni 2016 over 3 år etter at den siste leiligheten ble overlevert. Det stilles også spørsmål ved om oversendelsen av Fasaderapporten i seg selv tilfredsstillende formkravene til reklamasjon.

2.7.4.37 4.7.4.37 Mangler ved brann- og røyksikring av fasade i 1. etasje

M205 hevder at ved fasaden utenfor leilighetene i 1. etasje er det ikke montert tilstrekkelig med røyk- og gasspredningshindringer i henhold til NBI's byggdetaljer og TEK97.

Til dette bemerkes at etasjeskiller ble brannfuget i 2016. Arbeidet er utført i samsvar med kontrakten. Det vises i så måte til sjekklister fra Firesafe.

Bilag 1018: Sjekklister fra Firesafe

KS bestrider at det foreligger en mangel.

Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.7.4.38 4.7.4.38 Mangel ved beslagsarbeider mellom sjakt på nord- og sydfasade

M205 påpeker at den manglende festingen av beslagene medfører at fukt lettere trekker inn i bygget, i strid med generell beskrivelse i pristilbudsdokumentet kap. 7 (bilag 2 - s. 181).

Det vises her til pkt. 2.4.7.13. KS fastholder at leveransen og monteringen er utført i samsvar med kontrakten og bestrider at det foreligger en mangel.

Kravet kan uansett ikke føre frem fordi innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.7.4.39 4.7.4.39 Mangel ved innpussing av overdekning og smyg

KS bemerker at det aktuelle vinduet vil bli utbedret. For øvrig bestrider KS dette kravet ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.7.4.40 4.7.4.40 Utbedringskostnader og prisavslag

For de påståtte mangler i punkt. 2.7.4.2 - 2.7.4.39 ved fasaden krever M205 erstattet kostnader til utbedring i henhold til NS 3431 pkt. 37.4 i størrelsesorden kr 27 000 000, subsidiært prisavslag tilsvarende verdireduksjonen på fasaden, jf. NS 3431 pkt. 37.5, alternativt prisavslag for KS besparelse ved å levere trepanel i størrelsesorden kr 1 250 000.

Krav til utbedring eller erstatning for kostnader til utbedring forutsetter for det første at det foreligger en mangel ved KS' leveranse. Ved de fleste tilfeller bestrider KS at det i det hele tatt foreligger en mangel. Det har dermed lite for seg at KS kommenterer på pristilbudet M205 har innhentet fra Lundh Vedlikehold (bilag 694) som ikke gjenspeiler de mangler som måtte foreligge. Det samme gjelder grunnlaget for det subsidiære og atter subsidiære kravet om prisavslaget. Det kan imidlertid kort bemerkes at KS ikke kan se at panelet alene medfører en verdireduksjon eller merkostnader grunnet økt vedlikehold, eller at KS for den saks skyld har hatt en besparelse ved å levere brannimpregnert trepanel i samsvar med kontraktens krav.

2.7.5 4.7.5 Mangler ved yttertak

2.7.5.1 4.7.5.1 Generelt

Innledningsvis må det bemerkes at mange av de påståtte avvikene inntatt i kontrollrapporten fra OPAK datert 26. juni 2016 om kontroll av taket ("Takrapporten") (bilag 688) er bestridt og besvart av KS ved e-post av 9. desember 2016, se bilag 1003.

I likhet med Fasaderapporten ser det ikke ut til at OPAK har tatt hensyn til kontraktstegninger, avtalte endringer gjort underveis, eller vurderinger foretatt opp mot entreprenørens rett under kontrakten til å til å velge alternative løsninger under kontraktgjennomføringen.

Som en nærmere gjennomgang av de påståtte manglene vil vise, er det ikke korrekt slik M205 hevder at taktekkingen bærer preg av slurv og manglende håndverksmessig utførelse.

2.7.5.2 4.7.5.2 Feil tekking og feil fall på hovedtak - avviksrapport 25

M205 hevder at KS ikke har levert to lags tekking med 30 års garanti i henhold til kontraktens spesifikasjoner jf. post 13.07, 13.08, 13.09 m.fl. samt kap. 24, post 227.01-03. M205 anfører videre at KS ikke har levert toveis fall til sluk på taket i henhold til kontraktens takplan.

M205 påpeker at forholdene ble påpekt i avviksrapport 25, men verken er utbedret eller besvart av KS. Avviksrapporten er imidlertid besvart av KS i RUK 131.

Bilag 1019: RUK 131

Som det fremgår av dokumentasjonen har KS levert lett-tak med takfolie Protan SE 1,6 mm, hvorav begge produktene har en teknisk godkjenning fra SINTEF.

Bilag 1020: Teknisk Godkjenning fra SINTEF for lett-tak

Entreprenørens valgte løsning oppfyller kontraktens funksjonskrav og KS har benyttet seg av sin rett til å velge en tilsvarende eller bedre løsning.

KS kan bekrefte at det er etablert et toveis fall til sluk, slik kontrakten foreskriver og at vann derfor ledes bort som forutsatt. Dette vil også bli dokumentert under befaringen som skal gjennomføres under voldgiftsbehandlingen.

I henhold til TEK § 8-37 skal tak ha tilstrekkelig fall slik at regn og smeltevann renner av. NBI's fortolkning av hva som er tilstrekkelig fall på flate tak er 1:40. Man vil dermed kunne oppleve mindre dammer blant annet på grunn av skjøter i belegget, samt som følge av toleranser i materialet, utførelse og underlag. Byggteknisk medfører ikke dette noen problemer. Slik arbeidet er utført er den eneste hensiktsmessige måten å gjøre det på.

KS bestrider dermed kravet. Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7. Dette skulle vært varslet under overtagelsesforretningen utført i perioden mai 2012 til januar 2013.

2.7.5.3 4.7.5.3 Varmegjennomgang rett over bærende konstruksjoner

M205 hevder at taket er preget av varmegjennomgang over de bærende konstruksjonene på yttertaket vest- og østside som medfører snøsmelting og vannansamlinger på taket om vinteren i strid med kontrakten. M205 hevder forholdet også er i strid med teknisk forskrift (TEK 97 §§ 8-21 og 8-22) og NBI's byggdetaljblader.

Til dette bemerker KS at ved enkelte værsituasjoner kan det observeres at snø smelter først over sperrer inne i taket. Det skyldes at konstruksjonen har noe mindre isolasjonsevne ved sperrene enn ellers. Varmen inne i bygget medfører dermed at snøen smelter først her. Det kan også observeres ved at fuktighet på taket tørker først her. Dette fremgår også av bildene vedlagt Takrapporten. Dette er helt normalt for den type tak som er lagt og det bestrides at løsningen utgjør en mangel. Forholdet har ingen konsekvenser for isolasjonsevne, holdbarhet på taket osv. KS fastholder at løsningen er levert og utført i samsvar med kontrakten. KS kan ikke se at kontrakten inneholder forbud mot at snø som smelter på taket om vinteren, smelter ujevnt eller at den løsning som gjennomføres hindrer enhver form for vannansamlinger på taket i løpet av vinteren. Når det gjelder vannansamling vises det for øvrig til punkt 2.7.5.2 over som omhandler dette.

Anvendte produkter har teknisk godkjenning fra SINTEF (se bilag 1020) som bekrefter at produktet tilfredsstillende TEK 10 og følgelig også TEK 97. Når det gjelder de NBI-blader som

Takrapporten viser til er slike byggdetaljer i denne sammenhengen lite relevante all den tid det er benyttet et komplett produkt som er sertifisert i henhold til TEK. Uansett bemerkes det at de NBI-blader Takrapporten viser til ikke er særlig relevante for å underbygge den påståtte mangelen. Flere av de påberopte NBI-bladene er også utgått.

KS bestrider følgelig at det foreligger en mangel.

Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8. Dette ble første gang fremmet som avvik 29. juni 2016, mer enn tre år etter at brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.7.5.4 4.7.5.4 Manglende overvannsløp langs gesimsene

M205 hevder at det ikke er etablert overvannsløp langs gesimsene eller tilstrekkelig fall på taket som er i strid med pristilbudsdokumentet, post 13.07, 13.12, 13.13 (Bilag 2 - s. 268 og 270) og takplan revisjon A.

Når det gjelder byggherrens påstand om feil fall på taket vises det til behandlingen av dette ovenfor i punkt 2.7.5.2.

Når det gjelder overvannløp langs gesimsene så har KS montert overløp i terrassene i 6. etasje i samsvar med beskrivelsen i kontrakten. Det er imidlertid ikke montert tilsvarende på taket da dette verken er beskrevet i pristilbudsdokumentet eller i takplanen.

KS bestrider kravet ettersom arbeidet er utført i samsvar med kontrakten. Kravet kan uansett ikke føre frem siden innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.7.5.5 4.7.5.5 Vannansamlinger på oversiden av alle oppbygg for ventilasjonskanaler samt motskjøter på takbelegget

M205 hevder det er vannansamlinger på tak som følge av feil fall på tak sammenlignet med de funksjonskrav som fremgår av takplan 08.1 av 27. februar 2009. M205 hevder også at takbelegget er skjøtet feil ved at takbelegget er overlappet mot fallretningen og ikke med denne.

Avviksrapport 25 som M205 viser til ble besvart i RUK 131, se bilag 1019.

Når det gjelder byggherrens påstand om feil fall på taket vises det for øvrig til behandlingen av dette i punkt 2.7.5.2. ovenfor.

I tillegg fremlegges bilder av slukene på taket som viser at de ikke er blitt rengjort slik at det av den grunn blir stående vann på taket. Det er dermed ikke unaturlig at avviksrapporten viser til at det er vannansamlinger flere steder foran sluk. Vedlikehold av taksluk etter overtagelse er ikke entreprenørens ansvar.

Bilag 1021: Bilder av sluk på taket

Når det gjelder påstanden om at takbelegget skal være skjøtet feil, viser ikke M205 til hvilke spesifikasjoner i kontrakten, forskriftskrav eller NBI-blader dette skal være i strid med. Etter KS' syn er det fordi det ikke foreligger noen spesifikke krav med hensyn til hvordan dette skal skjøtes. KS fastholder dermed at det er skjøtet på riktig måte og at den valgte løsningen er helt tett med tanke på mulig fukt eller lekkasjer.

Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7. Om dette var et avvik skulle det ha vært varslet under overtagelsesforretningen utført i perioden mai 2012 til januar 2013.

2.7.5.6 4.7.5.6 Krav på erstatning for utbedringskostnader for tak

For de påståtte manglene ved taket krever M205 erstattet kostnader til utbedring i henhold til NS 3431 pkt. 37.4.

Krav til utbedring eller erstatning for kostnader til utbedring forutsetter at det foreligger en mangel. Ved de fleste tilfeller bestrider KS at det i det hele tatt foreligger en mangel. Det har dermed lite for seg at KS kommenterer på det pristilbudet M205 har innhentet fra Brodin AS Blikkenslagermestere (bilag 699) som ikke gjenspeiler mangler som måtte foreligge.

Det kan imidlertid kort bemerkes at pristilbudet ser ut til å være basert på et ikke fremlagt anbudsskjema, det er da vanskelig for KS å forholde seg til hva som faktisk har blitt vurdert og priset. KS har innhentet pristilbud på et sammenlignbart arbeid der prisen er oppgitt til kr 500 000 eks mva. Til sammenligning utgjør den delen av pristilbudet som omhandler tekking av taket kr 311 682 eks mva. Videre er stilas ikke påkrevd for å utføre det påståtte arbeidet. Utbedringskostnadene som kreves erstattet fremstår derfor som urealistiske og uforholdsmessig høye.

2.7.5.7 4.7.5.7 Manglende tilgang til hovedtak - avviksrapport 32

M205 hevder det ikke er etablert tilgang til hovedtaket for vedlikehold og drift av ventilasjonsaggregater som er i strid med kontrakten. M205 viser til pristilbudsdokument post 04.18, 07.67-69. Disse punktene gjelder etablering av trappeløp samt takluke for å få adgang til styrerommet.

Under prosjekteringen og byggeprosessen har partene blitt enige om å flytte styrerommet for ventilasjonsaggregater til kjelleren etter pålegg fra kommunen knyttet til maksimal gesimshøyde. Det er videre ikke noe krav i kontrakten om at tilgang til hovedtaket skal skje gjennom trapp eller liknende for kun å foreta vedlikehold og drift av ventilasjonsaggregatene som sådan. En slik tilgang til taket ved hjelp av trapp vil følgelig være å anse som tilleggsarbeid. KS tar forbehold om å kreve tilleggsvederlag for dette. M205 viser heller ikke

til hvilke konkrete forskriftskrav som skal være brutt eller gjeldende NBI-blader. Den valgte løsning oppfylder kontraktens funksjonskrav og KS har etter en prosess som tidligere beskrevet benyttet seg av sin rett til å velge en bedre løsning.

Tilgangen til taket har vært tema på de ulike prosjekteringsmøtene hvor M205 har vært representert ved sin prosjektleder, og har mottatt alle møtereferat. Som det fremgår av motsøksmålet fra M205 har KS etablert lukket leder opp til en av de motoriserte røyklukene i 6. etasje. I møtereferatet fra prosjektmøte nr. 13 den 31. august 2011 fremgår det av pkt. 13.05.04: "*[t]ilgang til taket – leder fra rømningstrapp plasseres i nordenden av bygget. ARK presenterte løsning som ble godkjent i møtet*".

Bilag 1022: Møtereferatet fra prosjektmøte nr. 13 den 31. august 2011

Det samme fremgår av de neste referatene av prosjekteringsmøtene. I møtereferatet fra prosjekteringsmøte nr. 16 den 12. oktober 2011 fremgår det i pkt. 8.0 at "*[t]ilgang til taket – leder fra rømningstrapp plasseres i nordenden av bygget. ARK presenterte løsningen som ble godkjent i forrige møte. Luke må ses på, kanskje bare en overlyskuppel, Bramo, lettere å tette rundt denne. Godkjent*".

Bilag 1023: Møtereferat fra prosjektmøte nr. 16 den 12. oktober 2011

Løsningen er dermed utført som prosjektert av arkitekt der konstruksjonen rundt leder er prosjektert nettopp med tanke på sikkerhet.

Den påståtte mangelen bestrides uansett idet innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7. Dette skulle vært varslet som avvik under overtagelsesforretningen utført i perioden mai 2012 til januar 2013.

KS bestrider byggherrens erstatningskrav for utbedringskostnader i størrelsesorden kr 437 500. KS bestrider M205's subsidiære krav på prisavslag angitt til kr 300 000.

2.7.6 **4.7.6 Mangler ved utomhusarbeider**

M205 hevder at flere av kontraktens utomhusarbeider er mangelfullt levert av KS med henvisning til avviksrapport 26 av 29. september 2013 (bilag 701) samt rapport fra OPAK av 29. juni 2016 ("Utomhusrapporten") (bilag 702).

KS fastholder at alle arbeider er ferdigstilt. Samtidig ser det ut til at flere av de påståtte avvikene ikke har blitt varslet før ved Utomhusrapporten av 29. juni 2016.

Avviksrapport 26 av 29. september 2013 omhandler kun "*[m]anglende kantstein som ikke er mellomlagret på eiendommen*". Alle øvrige krav og påståtte mangler er fremsatt i motsøksmålet pkt. 5.7.6 bestrides ettersom de er varslet for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. pkt. 37.8.

Når det gjelder den manglende kantsteinen bemerkes det at KS kjøpte ny og bedre kantstein av granitt, og benyttet ikke sementstein av lavere kvalitet som lå på eiendommen fra før. Ombyttet ble gjort etter M205 uttrykte ønske om dette, noe KS krever tilleggsvederlag for, se stevningens pkt. 4.37 samt pkt. 4.48. Dette forholdet er under enhver omstendighet allerede utbedret. Spørsmålet som gjenstår er utelukkende om entreprenøren i samsvar med påstanden i stevningen har rett til tilleggsvederlag.

Utover dette kan det generelt tillegges at alt av utomhusarbeider er utført i tråd med anvisninger fra byggherrens egen landskapsarkitekt. M205 har også under byggesakens gang gjort en del endringsbestillinger i forhold til den opprinnelige utomhusplanen. Dette er forhold som KS krever tilleggsvederlag for, og som det er nærmere redegjort for i stevningens pkt. 4.37, samt pkt. 4.48. KS ser imidlertid ikke grunn til her å gå ytterligere inn på de ulike kravene knyttet til utomhusarbeider.

Når det gjelder kostnadene M205 krever dekket til utbedring av utomhusarbeider er de angitt å være i størrelsesorden kr 1 189 763,75. Kravet fremstår som uforholdsmessig stort i forhold til de arbeider som kreves utført. Til sammenligning er utomhusarbeider i kontraktens pristilbudsdokument priset til kr 307 852, og sammen med KS tilleggskrav T71 og T82 utgjør dette samlet kr 856 000. KS bestrider at M205 kan kreve slike kostnader for den utbedring de krever erstattet, jf. NS 3431 pkt. 37.5. Samtidig **provoserer** KS fremlagt underlagsdokumentasjonen til pristilbudet fra Lundh Vedlikehold (bilag 704) slik at det er mulig for KS å vurdere hva de ulike postene i realiteten omfatter.

KS bestrider M205's krav på utbedring, erstatning og prisavslag for utomhusarbeider, jf. NS 3431 pkt. 37.2 - 37.5.

2.7.7 4.7.7 Priming av stålvinkler - avviksrapport 1 og 2

M205 viser her til to avvik som gjelder to ulike forhold. Henvisningen til avviksrapport 1 og 2 fremstår forvirrende ettersom beskrivelsen av kravet under dette punktet synes bare å omhandle vinkler for balkong. KS ber derfor om en nærmere klargjøring av hva dette kravet faktisk angår. Hvis M205 her forsøker å fremme krav om nye forhold nå, bestrides dette uansett fra KS' side under henvisning til at det er reklamert for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. pkt. 37.8.

Vi vil derfor nøye oss med å kommentere de avvikene som er varslet gjennom avviksrapport 1 og 2 i denne omgang.

Når det gjelder avviksrapport 1 fastholder KS at alle braketter og sveiseskjøter for balkong er primet og tilfredsstillende behandlet, slik det allerede fremgår av avviksrapporten med vedlegg. Det kan imidlertid bemerkes at for 4 av brakettene ble disse først behandlet med priming etter montering. Det betyr at selve baksiden på disse brakettene ikke er primet. Brakettene er likevel

tilfredsstillende behandlet i samsvar med kontrakten ettersom baksiden ikke utsettes for vær og vind, slik som framsiden.

Når det gjelder avviksrapport 2 vedrørende vinkler til gesims ble dette epoxyprimet fra leverandøren. Det vises her til e-post av 21. juni 2012 hvor faktura fra leverandøren er vedlagt som viser epoxyprimet vinkler.

Bilag 1024: E-post av 21. juni 2012 til M205

KS fastholder derfor at de påståtte avvikene allerede er utført i samsvar med kontrakten og det bestrides at M205 har krav på utbedringskostnader i størrelsesorden kr 250 000.

2.7.8 **4.7.8 For lite opplegg for stålbjelke, nordvegg p-husanlegg - avviksrapport 4**

M205 hevder stålsøyler er etablert rett på betongdekket uten fundament, og har bedt om at KS dokumenterer at betongdekket tåler lastene for søylene.

Forespørselen fra M205 er noe uklar ettersom KS' oppfatning er at stålsøylene er etablert direkte på fundament ettersom betongdekket er selve fundamentet. Dette vil nærmere redegjøres for i voldgiftsretten under vitneforklaringene. I tillegg fremlegges beregninger foretatt av Stener Sørensen.

Bilag 1025: Beregninger av stålsøylene/betongdekket

For øvrig vises det til dokumentasjonen som allerede har blitt oversendt til M205 (se bilag 708), samt dokumentasjonen som inngår i FDV, se pkt. 4.7.23.

2.7.9 **4.7.9 Hovedbæresystem mellom øst- og vestfløy mangler brannisolering - avviksrapport 5**

M205 har bedt KS om å dokumentere om gjeldende krav til brannmotstand er ivaretatt og om det er tilstrekkelig brannisolasjon i forhold til tykkelsen på stålet.

Det påståtte avviket omtalt i avviksrapport 5 (bilag 709) er allerede besvart og dokumentert utbedret fra KS' side. Det ser imidlertid ut til at selve dokumentasjonen ikke har blitt vedlagt og fremlegges her som

Bilag 1026: Sjekkliste fra Firesafe

Som svar på provokasjonen fremlegges ytterligere dokumentasjon som

Bilag 1027: Dimensjoneringskjema for brannisolering

Bilag 1028: Produktdokumentasjon fra SINTEF

I Rambølls notat F-not-001, revisjon 1 (bilag 710) er det fremsatt en del påstander om manglende isolasjon på bærende konstruksjoner som er tilbakevist av Steg i rapportens revisjon 3 vedlagt bilag 1006.

KS fastholder at hovedbæresystemet oppfyller kontraktens krav til brannisolering.

KS kan imidlertid ikke se at byggherrens henvisning til kontrollrapport fra OPAK av 28. januar 2015 (bilag 433) og avvik 54 er relevant her da dette påståtte avviket omhandlet dokumentasjon på branntekniske løsninger knyttet til andre forhold enn hovedbæresystemet.

2.7.10 **4.7.10 Skade på betongelement balkong fasade øst - avviksrapport 10**

M205 hevder at skadet betongelement tilhørende en av balkongene på fasaden mot øst som ble utbedret av KS har skallet av i etterkant.

I avviksrapport 10 som M205 viser til er det presisert at det gjelder "*Plan 2. Fasade øst. Balkongelement nr. 2 fra syd.*" KS kan imidlertid ikke se at det påståtte avviket er påpekt i SINTEF's rapport av 2. april 2013 som M205 viser til. Det SINTEF-rapporten omhandler gjelder et annet forhold enn det påståtte avviket omtalt i avviksrapport 10.

KS har nylig vært på befaring på området og tatt bilder. Det vil alltid være forskjellig struktur og en viss form for fargeforskjell, når en flikker på betong. Det er imidlertid ikke mulig å observere slik avskalling som påstås av M205.

Bilag 1029: Bilder av betongelement balkong fasade øst

KS bestrider at det foreligger en mangel. Produktet som ble brukt er egnet for den type reparasjoner som er foretatt og KS fastholder at utførelsen er tilfredsstillende faglig utført. For denne type utbedringer må det forventes en differanse i fargen på opprinnelig betongelement og utbedringen. KS bestrider M205's sitt krav på utbedringskostnader i størrelsesorden kr 31 250.

2.7.11 **4.7.11 Feil utførelse av balkongrekkverk - avviksrapport 11**

M205 hevder at KS har utført balkongrekkverkene feil i forhold til prosjekteringen, samt at det ikke er levert håndløpere i teak slik kontrakten beskriver. Byggherren krever på denne bakgrunn erstatning for utbedringskostnader i henhold til NS 3431 pkt. 37.4 i størrelsesorden kr 2 953 100.

M205 viser til at forholdet ble påpekt i avviksrapport 11 (bilag 713). Det er presisert i nevnte avviksrapport at dette avviket gjelder "*alle hjørnebalkonger*" hvor det er benyttet spiler der det i henhold til fasadetegningen skulle vært brukt glass.

Som det fremgår av RUK 117, vedlagt bilag 714, har KS skiftet ut rekkverket i samsvar med gjeldende fasadetegning. Dette fremgår også av M205's motsøksmål hvor det er presisert at "KS

utbedret hjørnebalkongene i 2015, men ikke de øvrige rekkverkene". I tillegg nevner M205 at KS ikke har levert håndløpere i teak, slik kontrakten beskriver. Dersom M205 forsøker å påstå ytterligere mangler som av KS allerede er utbedret med henvisning til avviksrapport 11, vil slike krav bestrides av KS under henvisning til at det er reklamert for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.7.12 **4.7.12 Isolering av grunnmur og manglende grunnmursplater - avviksrapport 17**

M205 hevder RUK 123 mangler dokumentasjon på at forholdet påpekt i avviksrapport 17 er utført. Avviksrapport 17 gjelder manglende grunnmursplate og krever at KS etablerer grunnmursplate i henhold til gjeldende forskriftskrav og NBI. Avviksrapporten nevner imidlertid ingenting om isolering.

Det bemerkes at dette avviket ble fremmet før dreneringen rundt bygget ble lagt om. I forbindelse med omleggingen av dreneringen ble også dreneringsplater og knotteplast lagt på nytt. KS har allerede oversendt bilder som viser at både grunnmursplater og knotteplast har blitt lagt. KS har imidlertid ikke bilder som viser grunnmursplate akkurat midt på bygget, da dette allerede var dekket av knotteplast på tidspunktet da bildene ble tatt. KS er uansett av den oppfatning at dette utgjør tilstrekkelig dokumentasjon for å underbygge at arbeidet i sin helhet er utført. Dette vil om nødvendig også bekreftes under vitneforklaringer i voldgiftsretten. OPAK skal også ha vært til stede og kontrollert dette under selve utførelsen ettersom dette ble utført i det tidsrommet OPAK hadde ansvar for kontrolldokumentasjon. KS stiller seg derfor spørrende til hvorfor OPAK, samt M205 fortsatt etterspør ytterligere dokumentasjon om dette forholdet.

Bilag 1030: E-post fra KS til M205 1. mars 2016

På denne bakgrunn bestrider KS at M205 kan kreve dekket kostnader til inspeksjon, herunder utgraving og tilbakefylling langs grunnmuren, jf. NS 3134 pkt. 37.2.

2.7.13 **4.7.13 Puss og mørtel i korridorer - avviksrapport 19**

M205 hevder KS benyttet feil type puss og mørtel i korridorer og krever erstattet utgifter til Lundh Vedlikehold og Luma Foto AS for å avdekke og dokumentere avviket på kr 18 087.

Dette forholdet angår kontrakten og pristilbudsdokumentets kap. 6 hvor det fremgår innledningsvis at

"Ved valg av puss skal entreprenøren vurdere eksisterende tilliggende og underliggende puttmaterialer. Ny puss skal ha blandingsforhold og styrke som harmonerer med eksisterende puss. Det skal foretas grunning, pusslag og finpusslag m/tilstrekkelig vanning mellom hver operasjon. Finpuss gjennomføres med flisebrett.

Kalkpuss skal således utbedres med kalkbruk of K/C-puss med K/C-bruk."

Videre fremgår det følgende:

06.12 *"Hugging av puss på vegger, gjelder på ulike steder hvor det er løs bom, sprekker, sår og lignende som må utbedres. Omfanget vurderes av prosjektleder."*

06.13 *"Gjelder pussreparasjon av løs bom, sår og sprekker. Grunning, brettskurt pusslag og finpuss som omkringliggende flater. Omfanget vurderes av prosjektleder."*

I tillegg var omfanget av pussarbeider etter kontrakten begrenset til 235 m².

Arbeidets omfang skulle vurderes av byggherrens representant prosjektleder Steinar Bratlie. Bratlie fulgte arbeidet og 19. november 2012 ble det holdt en befaring hvor de ble avklart omfanget av hva som skulle hugges ned ved å merke veggene der det var bom i den gamle pussen. Der hvor det var løs puss ble denne fjernet og ny puss ble påført teglsteinen direkte, det ble ikke pusset oppå gammel puss. Alle vegger dette arbeidet gjelder er innvendig i bygget, det betyr at det ikke er utsatt for fukt og temperatursvingninger slik at betydningen av puss-type har mindre betydning.

Etter at KS hadde utført arbeidet i samsvar med kontrakt, klaget M205. Det ble så avholdt flere befaringer, hvor det ble besluttet endring i utførelsen som innebar et helt annet omfang på arbeidet (3026 m²) og med en mye høyere kvalitet på pussene enn den som lå i kontrakten, se bilag 275. Hvorvidt de opprinnelige arbeidene var utført mangelfullt eller ikke, er således ikke lenger relevant. KS varslet tilleggskrav for dette utvidede arbeidet. KS har nærmere redegjort for dette i stevningens punkt 4.35. På dette grunnlag bestrides M205's krav på erstatning for utgifter til Lundh Vedlikehold og Luma Foto AS på kr 18 087 da disse ikke anses nødvendig med hensyn til å avdekke den påståtte mangelen, jf. NS 3431 pkt. 37.2. Dette forutsetter uansett at totalentreprenøren er ansvarlig for den aktuelle mangelen.

KS fastholder sitt krav på tilleggsvederlag for det utøkte arbeidsomfanget og den utøkte kvaliteten på arbeidet da det ble besluttet en annen utførelse enn de begrensede pussreparasjoner som innbefattet i kontrakten.

For øvrig vises det vil vår behandling av reklamasjon 4/avviksrapport 8 i pkt. 2.13.4 under.

2.7.14 **4.7.14 Leilighetsdører og manglende isolering i leiligheter - Krav til brann og lydtetthet - avviksrapport 20, 24 og 34, 39, 40 og 42 samt reklamasjon 8**

Som det fremgår av motsøksmålet skulle eksisterende leilighetsdører i henhold til kontraktens pristilbudsdokument post 16.01. beholdes. Leilighetsdører var følgelig ikke en del av kontrakten og utgjorde et av tilvalgene for den enkelte beboer.

Etter at byggearbeidene hadde pågått over lang tid fant Firesafe at de 120 opprinnelige leilighetsdørene ikke var brannsikre, se avviksmelding nr. 7 fra Firesafe av 18. desember 2013

(bilag 185). M205 påla derfor KS å bytte ut samtlige av de opprinnelige leilighetsdørene ved reklamasjon nr. 8 datert 5. mars 2014 (bilag 186).

Dette ble fulgt opp av KS med endringsvarsel T82 (bilag 187) datert 3. april 2014 hvor KS avviser at dørene ble påført skader under deres arbeid og at forholdene nevnt i reklamasjon nr. 8 ligger utenfor KS' kontraktsansvar. M205 måtte derfor svare for de aktuelle merkostnadene ved bytte av de 120 dørene.

Ved brev fra M205 til KS datert 8. april 2014 påla M205 KS å utbedre dette innen 1. juli 2014 (bilag 188). KS besvarte dette gjennom endringsrapport av 26. juni 2014 (bilag 189) og varslet at leilighetsdørene ville bli skiftet på grunn av gjeldende brannkrav. KS presiserte også her at dette ikke var kostnader som KS etter kontrakten svarte for.

Leilighetsdørene ble montert senhøsten og vinteren 2014. Avviksmelding nummer 24 (bilag 725) og 34 (bilag 726) er dermed ikke relevante for spørsmålet som her behandles da disse meldingene ble avgitt forut for utskiftningen. Det samme gjelder reklamasjon 8 (bilag 729) og brev fra M205 datert 8. april 2014 (bilag 730).

Ettersom de nye dørene ikke faller under KS' ansvar etter kontrakten bestrider KS erstatningskravet M205 har fremsatt. Utskiftningen har for øvrig pådratt KS store ekstrakostnader. KS fastholder derfor sitt tilleggskrav 25 hvor KS krever tilleggsvederlag på kr 2 502 669, 91. Det vises her til stevningens pkt. 4.16.

2.7.15 4.7.15 Dumping av miljøfarlig avfall - avviksrapport 23 og 33

Som det fremgår av RUK 129 (bilag 731) har bakken blitt rensket og saken henlagt av politiet. Dette fremgår også av RUK 168.

Bilag 1031: RUK 168

I tillegg lå det en større mengde forurensede masser i grunnen fra før. Eksempelvis ble det funnet nedgravde betongelementer på tomten allerede i 2008, se rapport av 7. oktober 2008 fra grunnundersøkelsene foretatt av Sweco Norge AS ("Sweco") vedlagt som bilag 3.

KS fastholder at de forurensede massene er gravd opp samt kjørt bort og kravet fra M205 bestrides. For øvrig vises det også til T10 hvor det fremgår at KS krever merkostnader på kr 1 170 863,76 til håndtering og deponering av tunge forurensede og oljeholdige masser i grunnen, samt til supplerende prøvetaking av grunn og vurdering av prøvene, arbeider og kostnader som ikke var inkludert i kontraktssummen.

Når det gjelder krav fra M205 på dekning av advokat- og konsulentkostander vises det her til punkt 2.15 under.

2.7.16 **4.7.16 Lekkasje gjennom P-husdekke tak - avviksrappport 28**

Som det fremgår av RUK 134 (bilag 736) har KS utført flere utbedringer knyttet til lekkasjer i P-kjeller og har etter det ikke observert ytterligere lekkasjer. KS er videre ikke kjent med at det er oppdaget nye lekkasjer fra taket under befaring høsten 2016 slik M205 nå hevder. M205 har heller ikke fremlagt bilder eller ytterligere dokumentasjon for de påståtte lekkasjene.

KS bestrider derfor M205's udokumenterte nye krav på utbedringskostnader angitt å være i størrelsesorden kr 1 500 000, samt påberopte kostnader på kr 25 000 til Luma Foto AS i forbindelse med avdekkingen av de påståtte manglene.

2.7.17 **4.7.17 Manglende kuldebrosperre - avviksrappport 37**

M205 hevder det mangler kuldebrosperre i henhold til kontrakt med henvisning til avviksrappport 37.

KS fastholder at utførelsen er etter kontrakt. Det vises her til RUK 172 gjengitt i motsøksmålet s. 154 samt e-post fra KS 2. mars 2016.

Bilag 1032: E-post fra KS 2. mars 2016

I e-posten påpeker KS at:

"...avviket i utgangspunktet fremstår som noe kunstig i det parkeringskjelleren ikke er beskrevet som et oppvarmet oppholdsrom (5 grader Celsius er lagt til grunn). Vi kan således ikke se hvordan en evt. manglende kuldebrosperre skal kunne være i strid med kontrakt eller teknisk forskrift slik som angitt i avviksmeldingen fra BH. Etablert isolasjon i området er dimensjonert som en såkalt kondensisolasjon. Isolasjonen er ikke dimensjonert for at parkeringskjelleren skal kunne fungere som ett oppvarmet rom. I en slik situasjon må det påberegnes noe varmetransmisjon i områder det er stålkonstruksjon på innsiden av kondensisolasjonen da denne har større varmeledningsevne enn omkringliggende hulldekker. Vi vil dernest påpeke at kuldebrosperre er noe som typisk etableres i en situasjon der deler av konstruksjoner etableres i isolasjonssjiktet og reduserer klimaskallets isolerende evne. I dette tilfellet er hele ståldragere plassert innenfor isolasjonssjiktet, som er lagt oppå betongelementene og de angitte dragene. Å beskrive tiltak for å redusere varmetransmisjon som kuldebrosperre i de angitte områdene blir således noe misvisende."

Ellers bemerkes det at motkravet virker noe annerledes formulert enn det som fremgår av avviksrappport 37 (bilag 737), ettersom byggherren nå også vises til krav om etablering av 200mm XPS. Det fremstår for KS som uklart hvorfor det nå vises til punktet om 200mm XPS. KS er ikke kjent med at dette forholdet har vært påpekt tidligere. Dersom M205 først nå hevder at det ikke er levert 200mm XPS kan dette kravet ikke føre frem ettersom det er for sent fremsatt, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

Når det gjelder de utbedringskostnader M205 krever dekket i størrelsesorden kr 1 875 000, er kravet basert på å fjerne all asfalt og betong for så å legge XPS på garasjetaket. Dette virker overhodet ikke hensiktsmessig i det det allerede er etablert XPS på garasjetaket, se stevningens pkt. 4.47.

2.7.18 **4.7.18 Fotplater for søyler betonggulv i 6 etasje - avviksrapport 29**

M205 hevder fotplatene som er etablert på gulvdekket i 6. etasje er for små og at det er grunn til å anta at fotplatene ikke har tilstrekkelig lastoverføring fra bæresøylene. I første omgang ber M205 om en beregning basert på faktiske forhold.

Det vises her til RUK 135 hvor det ble fremlagt beregninger fra Stener Sørensen.

Bilag 1033: Beregninger fra Stener Sørensen AS

M205 hevder at disse beregningene er gjort på feil grunnlag. Det medfører ikke riktighet og det fremlegges derfor en besvarelse med dokumentasjon utarbeidet av Lett-Tak Systemer AS.

Bilag 1034: Dokumentasjon/beregninger fra Lett-Tak Systemer AS

For øvrig bestrider KS at M205 har krav på dekning av angitte kostnader på kr 7 940,63 i forbindelse med avdekning av den påståtte mangelen, jf. NS 3431 pkt. 37.4.

2.7.19 **4.7.19 Vinduer som ikke kan åpnes - Avvik 38**

M205 hevder det i all hovedsak er levert vinduer som ikke kan åpnes med henvisning til avviksrapport 38 av 7. februar 2015.

I avviksrapporten hevder M205 at avviket også var meldt 22. desember 2011 (bilag 206). Brevet det henvises til inneholdt kun henvisninger til endringsmeldinger fra KS, og inneholdt ingen avviksmelding for vinduer fra byggherren. Det samme gjelder byggherrens henvisning til brev av 2. november 2014 hvor M205 kun etterspør hvilke u-verdier som er lagt til grunn med henvisning til KS sitt tilleggskrav 34.

Kravet fra M205 bestrides ettersom det er varslet for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. 37.8. Dette er et forhold som burde vært oppdaget ved overtagelse av leilighetene i perioden mai 2012 til januar 2013.

Det er videre ikke riktig som påstått at avviket ikke er besvart av KS slik M205 hevder. Avviksrapport 38 ble besvart av KS ved RUK 173

Bilag 1035: RUK 173

Her fremgår det at vinduene er levert som beskrevet, og i samsvar med en forutgående prosess fram til endelig bestilling av vinduer fant sted. Denne prosessen har M205 deltatt i, noe alle

møtereferatene viser. Eksempelvis kan det vises til særmøte for brannteknisk forhold avholdt 14. juni 2011, pkt. 2.2 hvor det fremgår at "[a]kse 16-20/F; Utstikkende vindu blir brannvindu EI30. Det legges opp til lufting på sidene av utstikk i 6. etasjen".

Bilag 1036: Referat fra særmøte for brannteknisk datert 14. juni 2011

Når det gjelder byggherrens øvrige påstander fastholder KS at vinduene er levert i beskrevet kvalitet, og at det er levert vinduer med en vesentlig bedre u-verdi for 1.-5. etasje enn det som følger av TEK97 og kravspesifikasjonen i kontrakten. Når det gjelder 6. etasje ønsket M205 selv vinduer med en u-verdi på 1,2. Denne justeringen har M205 selv bestilt, og KS fastholder sitt tilleggskrav 34 forbundet med dette, se stevningen pkt. 4.20.

KS bestrider byggherrens krav om prisavslag idet M205 har fått montert de vinduene de har bestilt.

2.7.20 **4.7.20 Manglende tetthet i leilighetene - avviksrapport 40**

M205 hevder at det er påvist at en rekke av leilighetene i bygget ikke oppfyller kravene TEK07 til lyd- og lufttetthet med henvisning til avviksrapport 40 av 12. februar 2015.

Kravet fra M205 kan først og fremst ikke føre frem ettersom det er varslet for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. 37.8.

M205 hevder avvikene er dokumentert gjennom rapport fra Rambøll av 12. februar 2015 etter gjennomført tetthetsmåling og termografering (bilag 742). Metoden som er brukt i disse rapportene fra Rambøll er imidlertid ikke utført etter de krav som stilles i NS-EN 13829. Det er umulig for selv en erfaren trykktester å si hvor mye av luftlekkasjene som er interne eller om de kommer fra lekkasjer i klimaskjerm. Det samme gjelder termografering hvor prøvene som er foretatt er svært forenklet sammenlignet med kravene for slik testing som fastsatt i NS-EN 13187. De foretatte målingene kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon på manglende tetthet i bygget.

Den 7.-8. desember 2015 utførte KS selv en trykktest i samsvar med de krav NS' metodebeskrivelser oppstiller.

Bilag 1037: Luftlekkasjetest for Maridalsveien 205 Etasje 6 nord. 7. desember 2015

Bilag 1038: Luftlekkasjetest for Maridalsveien 205 Etasje 6 sør. 8. desember 2015

Resultatene av trykktesten var henholdsvis 1,27 og 0,94 luftskiftninger pr. time v/50 Pa trykk, og klimaskjermen oppfyller derfor kravene fastsatt i forskrift.

Som det fremgår av faktabeskrivelsen i motsøksmålet engasjerte M205 Omega til å foreta en røyktest. Testresultatet er vedlagt som bilag 745. En slik test er imidlertid ikke relevant med hensyn til å oppfylle forskriftskravene til tetthet i bygget. Dette er også bekreftet i e-post fra Multiconsult.

Bilag 1039: E-post fra Multiconsult til KS 27. august 2015

Videre tas det forbehold om de konsekvenser som skyldes forhold knyttet til setningsproblematikken og "tilting" av tilbyggene i form av sprekkdannelser eller liknende uansett er byggherrens ansvar.

KS fastholder at leilighetene oppfyller forskriftenes krav til tetthet og bestrider M205's krav om ytterligere utbedring.

2.7.21 *4.7.21 Feil og mangler ved hovedbæresystemet - avviksrapport 41*

M205 hevder at byggets hovedbæresystem lider av alvorlige mangler og viser blant annet til at KS skal ha etablert hovedbæresystemet fra tilbyggene på eksisterende hovedbærevegger slik at laster fra tilbyggene overføres til eksisterende hovedbærevegger og fundamenter. Dette er imidlertid ikke riktig beskrivelse av hovedbæresystemet. Den nye bygningsdelen er ikke etablert på det eksisterende hovedbæresystemet og belaster ikke eksisterende bygg og dets fundamenter.

M205 trekker frem en rekke rapporter fra Rambøll (bilag 746-750) og viser til at det blant annet konkluderes med at fundamenteringen av nybyggene er etablert direkte på fundamenteringen av eksisterende bygg, direkte i strid med de geotekniske forutsetningene. KS kan imidlertid ikke se at rapportene konkluderer slik byggherren hevder. Samtidig er rapportene også til dels motstridende. Eksempelvis fremgår det av notat fra Rambøll av 7. januar 2015 (bilag 750) at:

Da vi ikke kan se noen klar sammenheng mellom oppståtte riss og laster på vegg i akse A eller i akse E, kan vi ikke konkludere om hvorvidt årsaken til riss er oppståtte spenninger eller andre forhold. Vi kan foreløpig heller ikke konkludere med om sprekker som er oppstått i senter under opplegg av hattebjelker på eksisterende vegg, har sammenheng med økte laster forårsaket av setninger. Dette er likevel trolig. Vi foreslår å følge rissutviklingen, men ser ingen umiddelbar fare for bæring.

Det antas at det her vises til påstanden om at bjelker ligger på vegg. Dette er behandlet tidligere i RUK 144.

Bilag 1040: RUK 144

Det bemerkes at det påståtte avviket trolig skyldes en misforståelse da OPAK har sett på feil detalj på tegninger som omhandler noe helt annet. Dragere er ikke lagt på eksisterende fundament/grunnmur. Det er ikke understøpt under dragerne, kun lagt et lite pusslag på ytterside av veggen av kosmetiske hensyn. Det vil ikke bli overført laster av betydning i disse

punktene, idet dragerne rett og slett ikke bærer nok laster til det. Dette vil nærmere redegjøres for i voldgiftsretten under vitneforklaringene. KS bestrider kravet og fastholder at utførelsen er i samsvar med den geotekniske prosjekteringen.

M205 hevder videre at den feilaktige etableringen av de nye bunnplatefundamentene på eksisterende fundamenter medfører at bunnplaten under tilbyggene ikke er egnet til å fordele lastene jevnt slik som forutsatt.

Dette bestrides fra KS sin side da det er lagt et mykere lag isolasjon mellom nytt dekke og gammelt fundament. Dette tar opp slike bevegelser som beskrevet og vil hindre oppsprekking av betongen ned til armeringsjernet.

Bilag 1041: Bilde av isolasjon

M205 hevder også at rapportene fra Rambøll påviser mangler ved KS' prosjektering og utførelse av konstruksjonstekniske arbeider, samt påståtte følgeskader av disse feilene.

De påståtte avvikene er gjennomgått og imøtegått av Stener Sørensen, se eksempelvis notat av 14. august 2014 vedlagt bilag 753, hvor de påståtte avvik avvises da arbeidet er utført i samsvar med kontrakt og gjeldende forskriftskrav eller fremstår udokumentert.

Det tas videre forbehold om forhold som har tilknytning til setningsproblematikken og "tilting" av tilbyggene eller i form av derav følgende sprekkdannelse og liknende siden dette uansett er byggherrens ansvar og risiko.

KS bestrider kravet i sin helhet. M205 har verken krav på utbedring av nevnte forhold eller prisavslag. M205 har heller ikke krav på dekning av kostnader til å avdekke den påståtte mangelen.

2.7.22 4.7.22 Feil og mangler vedrørende branntetting og konstruksjonssikkerhet - avviksrapport 43 og 44

Det har vært utført et omfattende arbeid fra KS' side for å dokumentere brannsikkerheten. All dokumentasjon ble overlevert OPAK i februar 2016 i forbindelse med avviksmøtet, og uten at det i den sammenheng er kommentert eller avvist.

For øvrig vises det til risikoanalyse av brannsikkerheten i byggverk utarbeidet av Steg, vedlagt som bilag 1009, samt rapport fra Rambøll om brannsikkerhet datert 19. februar 2016 med kommentarer fra Steg vedlagt bilag 1006.

Det tas videre forbehold om forhold som har tilknytning til setningsproblematikken og "tilting" av tilbyggene eller derav følgende sprekkdannelse i brannfuge og konstruksjoner og liknende. Dette er uansett byggherrens ansvar.

KS bestrider at det foreligger feil og mangler vedrørende branntetting og konstruksjonssikkerhet som entreprenøren etter kontrakten svarer for.

2.7.23 **4.7.23 Manglende FDV-dokumentasjon - avvikrapport 45**

Når det gjelder FDV-dokumentasjonen ble dette overlevert ved overtagelse. Samtidig har mye av dokumentasjon blitt oversendt sporadisk etter hvert som byggherren har etterspurt dette. Det bemerkes også at det ikke finnes en standard for slik FDV-dokumentasjon for boliger, kun for næringsbygg. KS oversendte elektronisk FDV til M205 26. mai 2016 der KS anmoder byggherren om aksept før det utarbeides en papirversjon. KS mottok tilbakemelding på denne anmodningen først etter 9 måneder.

Bilag 1042: E-postkorrespondanse mellom KS og M205 26. mai 2016 til 26. februar 2017

Etter dette har KS rettet det som er mulig å rette i henhold til innholdet i tilbakemeldingen. KS ber om bekreftelse på hvor byggherren ønsker at papirversjonen av den forespurte FDV-dokumentasjonen skal sendes.

KS bestrider byggherrens erstatningskrav for så vidt gjelder kostnader pådratt for på egen hånd å fremskaffe FDV-dokumentasjon angitt å være i størrelsesorden kr 2 500 000, jf. NS 3431 pkt. 37.4. Kravet fremstår for øvrig udokumentert og utgjør kun et anslag fra M205 sin side. Kravet fra M205 bestrides uansett ettersom det er varslet for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.8 **4.8 Krav som følge av VVS-tekniske avvik**

2.8.1 **4.8.1 Generelt**

Det gjøres gjeldende fra M205 at det foreligger en rekke VVS-tekniske avvik som KS ikke har utbedret. Det bemerkes i den forbindelse at en rekke av de påberopte avvikene er lukket, og kontraktsmessig ferdigstillelse er akseptert av M205. Reklamasjonsretten for disse er da tapt.

KS har registrert at enkelte av M205's innsigelser ikke presis angir avviket slik dette fremkommer av ordlyden i avvikrapporten det henvises til. For noen av disse kravene medfører dette at reklamasjon ikke er fremsatt i tide, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. 37.8.

M205 har i tillegg gjennomført en kontrollbefaring som omfatter VVS-avvikene. Kontrollbefaringen ble utført av AJL AS (AJL) som er et uavhengig kontrollerende foretak, engasjert av M205. Det ble i den forbindelse utarbeidet en rapport sammen med M205's representant, prosjektleder Bratlie. Rapporten fra AJL ble oversendt KS ledsaget av et brev, hvor M205 nærmere redegjør for VVS-tekniske avvik (bilag 761).

2.8.2 **4.8.2 Lav høyde under rør i kjeller – avvikrapport VVS 1 og 15**

M205 hevder at enkelte avløps- og forbruksvannrør i taket i kjelleren er lagt for lavt og at det samme gjelder for enkelte kanaler i taket over bod-areale. Arbeidene er således i strid med TEK 97 § 7-27, med videre henvisning til §§ 7-41, 10-1 og 10-31. M205 har i den forbindelse fremsatt krav om erstatning på kr 500 000.

Det er en kjent sak at det er lav høyde under dekket i kjeller og i bod-areale. Dette har vært en kjent problemstilling for M205, og har vært diskutert i flere møter med byggherren, jf. bilag 565, 566 og 567.

Avvik VVS 15 som M205 viser til, er imidlertid utbedret. KS har hevet kanalene i kjelleren og både M205 og AJL har tidligere lukket avviket, jf. brev fra M205 av 5. september 2016 og rapport fra AJL av 24. februar 2016 (bilag 761).

Kravet kan uansett ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. 37.8.

Det bestrides videre at enkelte avløps- og forbruksvannsrør i taket i kjeller er i strid med forskriftskravene. Under befaring målte KS avstanden mellom gulvet og det lavest hengende røret til 196 cm. Takhøyden under rørene er altså ikke til hinder for rømning og følgelig ikke i strid med forskriftskravene.

Bilag 1043: Bilde fra befaring 25. oktober 2017

Bilag 1044: Bilde fra befaring 25. oktober 2017

Det bemerkes dessuten at det ikke er mulig å gjøre noe med takhøyden under spillvannsrørene.

2.8.3 **4.8.3 Manglende etablering av drenering på eiendommen, rundt boligblokk og parkeringsanlegg – avvik VVS 3, 4 og 10.**

M205 fremholder at KS ikke har ferdigstilt sine utbedringsarbeider tilknyttet drenering og at rørene trolig må graves opp og legges på ny. M205 har i den forbindelse fremsatt erstatningskrav på kr 5 000 000.

Det påpekes innledningsvis at både avvik VVS 3 og 4 utgår (bilag 765 og 766). Dette fremgår av referat fra avviksmøte VVS datert 15. oktober (bilag 567) og av rapport fra AJL datert 24. februar 2016 (bilag 761). Henvisning til VVS 3 og 4 ansees derfor ikke lenger som relevant da de påståtte avvikene nedenfor har erstattet disse.

VVS avvik 10 (bilag 767) er merket "*se egen sak*", jf. rapport fra AJL pkt. 01.01.10 (bilag 761). Dette er en henvisning til at Cowi, som uavhengig kontrollerende, har anmerket det samme avviket, jf. kontrollerklæring med sluttrapport fra COWI, 7. juli 2014 (bilag 421).

Etter møte mellom byggherren og KS og ytterligere mottatt dokumentasjon, fremla Cowi den 14. oktober 2015 en oppdatert avviksliste.

Bilag 1045: Avviksliste fra Cowi datert 14. oktober 2015

Cowi har opprettholdt to avvik av betydning, avvik nr. 2 og avvik nr. 3.

KS bestrider samtlige avvik. Det vises i den forbindelse til RUK 53 og 207, hvor avvikene er behandlet nærmere av KS.

Bilag 1046: RUK 53

Bilag 1047: RUK 207

KS har i tillegg gjennomført en analyse av garasjelegget. Rapporten ble oversendt til Cowi den 25. november 2015.

Bilag 1048: Fraviksanalyse av P-kjeller fukt/drenering av 25. november 2015

KS fastholder at dreneringen ikke er mangelfull og sitt krav etter stevningen.

M205 fremholder videre at de har blitt påført kr 461 918,50 i konsulentkostnader og krever disse erstattet. KS bestrider kravet og henviser til redegjørelsen i pkt. 2.15 nedenfor.

M205 fremholder videre at den valgte løsningen med pumpe vil medføre større driftskostnader og provoserer dokumentasjon fremlagt. Som svar på provokasjonen fremlegger KS følgende dokumenter som

Bilag 1049: Tegning av sanitæranlegg – Bunnledninger fra Bright datert 1. oktober 2012

Bilag 1050: Kompakt datablad fra KSB datert 13. oktober 2017

KS avviser at den valgte løsningen ikke er kontraktsmessig og at pumpeløsningen vil medføre større driftskostnader. Kravet kan heller ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. 37.8.

2.8.4 **4.8.4 Utvendig frostfrie kraner ikke utført – avviksrapport VVS 11**

Som følge av at KS kun har etablert to frostfrie utekraner, fremmer M205 erstatningskrav på kr 40 000.

Kravet bestrides under henvisning til avviksrapporten av 30. april 2012 (bilag 800). I avviksmeldingen er avviket formulert på følgende måte: "*Utvendige frostfrie kraner ikke vist på tegninger*". M205 gjør her ikke gjeldende at det mangler utekraner, men at deres plassering ikke er angitt på tegninger.

Kravet bestrides uansett under henvisning til at avviket er lukket, jf. pkt. 01.01.11 i rapport fra AJL av 24. februar 2016 (bilag 761). Avviket er akseptert, og M205 har tapt retten til å gjøre mangelen gjeldende.

Reklamasjon er først fremsatt i tilsvaret. Mangelen burde ha blitt gjort gjeldende av M205 senest ved overtagelse. Kravet kan ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7.

2.8.5 **4.8.5 Ikke avsatt tilstrekkelig plass til brannisolasjon av kanaler og rør – avviksrapport VVS 12 og 14**

M205 fremholder at det ikke er avsatt tilstrekkelig plass til brannisolasjon av kanaler. M205 har i den forbindelse fremmet krav om erstatning på kr 250 000, med forbehold om justering.

Enkelte steder ligger spillvannsledning og ventilasjon for tett til bygningsmassen til at det er plass til isolasjon. Dette skyldes i første rekke den lave takhøyden i den etablerte kjelleren. Kjelleren har en så lav høyde fordi det ikke var anledning til å foreta undergraving av eksisterende fundamenter. Kjellerens takhøyde er ikke entreprenørens risiko og heller ikke noe KS kan gjøre noe med.

KS svarte M205 at entreprenøren ville vurdere mulige løsninger sammen med isolatør/montør (bilag 801 s. 7389). Det ble etter samråd om dette besluttet å forsøke utbedrende tiltak. Disse ble gjennomført i 2012 og da etter iherdig innsats og beste evne under de gitte forholdene og begrensningene som påpekt ovenfor.

Bilag 1051: Svar på avvik datert 13. mars 2013

Løsningen er følgelig utført i kontraktsmessig stand.

2.8.6 **4.8.6 Feil type klamring (patentbånd) på kanaler – avviksrapport VVS 13**

M205 fremholder at KS har benyttet seg av feil type klamring på kanaler. Arbeidene er således ikke utført i samsvar med pristilbudsdokumentet post 3.02.301.5. M205 har i den forbindelse fremsatt erstatningskrav på kr 150 000.

Kravet bestrides. KS har under kontrakten anledning til å benytte annen løsning en beskrevet av M205. Den leverte løsningen oppfyller kontraktens funksjonskrav. KS fastholder at utførelsen er i samsvar med kontrakt.

KS bestrider også kravets størrelse. På befaring den 25. oktober 2017 registrerte KS bortimot 10 stk. hvor dette er tilfellet. Verdsettelsen til M205 kan således umulig være riktig.

2.8.7 **4.8.7 Ikke etablert overløp på terrasse i 6. etasje – avviksrapport VVS 18**

M205 viser til at KS ikke har etablert overløp på terrasse i 6. etasje og videre til at det heller ikke har blitt etablert varmekabler i acodren-rennene på terrassen. M205 krever i den forbindelse kr 500 000 erstattet.

Varmekabler i acodren-rennene er ikke prosjektert og inngår ikke i kontrakten. M205 kan derfor heller ikke kreve kostnadsdekning for dette eller tilknyttede nevnte forhold.

Det understrekes at KS har etablert overløp på terrasse i 6. etasje. Det kan for øvrig bemerkes at Cowi har delvis opprettholdt tilsvarende avvik, herunder avvik nr. 14 (1045). Dette avviket er behandlet av KS i RUK 190.

Bilag 1052: RUK 190

Av dokumentasjonen fremkommer det at Cowi har akseptert prosjektert løsning for terrassene i 6. etasje. Overløp på terrassene i 6. etasje er etablert kontraktsmessig og reklamasjonen er grunnløs. Det påpekes i den forbindelse at utbedringene ble gjennomført til tross for at KS mente forholdet ikke utgjorde en mangel. Årsaken til at avvik nr. 14 fremdeles er delvis opprettholdt, er fordi avviket senere er utvidet til og også gjelde tak.

M205 krever i tillegg kr 3 251 erstattet, som følge av at vann i rennene frøs. Forholdet skyldes manglende vedlikehold og rengjøring, noe entreprenøren ikke lenger har risikoen for etter overtagelse. Kravet avvises derfor av KS.

2.8.8 **4.8.8. Utvendig innkledning av kanal fra kjeller er mangelfull – avviksrapport VVS 19**

M205 hevder KS har etablert en sjakt som ikke kan isoleres og fremholder at forholdet skyldes prosjekteringsfeil fra KS sin side. M205 krever i den forbindelse kr 62 500 erstattet.

Kravet bestrides under henvisning til arbeidsrapport avvik VVS 19 datert 2. november 2013.

Bilag 1053: Arbeidsrapport avvik VVS 19 datert 2. november 2013 med bilder

Avviket omhandlet opprinnelig den lille svarte kassen som vises på bildene. Avviket ble rettet opp ved å bygge en større kasse (omtalt som sjakt av M205). Det er riktig at selve kassen er uisolert, men det bestrides at denne ikke kan isoleres. At kassen ikke er isolert er dessuten uten betydning, da ventilasjonsrørene er isolerte. KS fastholder at leveransen er utført i samsvar med kontrakt.

2.8.9 **4.8.9 Manglende ventilasjon i vaskerom – avviksrapport VVS 20**

M205 hevder at den etablerte ventilasjonsløsningen er sterkt underdimensjonert og således i strid med pristilbudsdokumentet post 3.02.300.315. M205 har i den forbindelse fremsatt krav om erstatning på totalt kr 312 500.

KS bestrider at det foreligger en mangel. Avviksbehandlingen foretatt av KS er gjengitt i RUK 215 som vedlegges som dokumentasjon.

Bilag 1054: RUK 215

KS fastholder under henvisning til RUK 215 og bilag 808 at ventilasjonsløsningen er dimensjonert og levert i samsvar med kontrakt.

2.8.10 **4.8.10 Manglende kapasitet på varmtvann – avviksrapport VVS 21**

M205 hevder at varmtvannsanlegget ikke er levert i tråd med kontrakt, da anlegget er sterkt underdimensjonert. M205 krever i den forbindelse kr 30 000 erstattet.

KS bestrider at varmtvannsanlegget er mangelfullt. Avviksbehandlingen foretatt av KS er gjengitt i RUK 218 som vedlegges som dokumentasjon.

Bilag 1055: RUK 218

Det vedlegges videre bilder fra befaring 25. oktober 2017, som viser temperatur over 80 °C på to av målerne og 64 °C på den siste.

Bilag 1056: Bilder fra befaring 25. oktober 2017

KS fastholder at varmtvannsanlegget er levert i samsvar med kontrakt.

Innsigelsen ble først fremmet som et avvik den 6. februar 2015, dette er mer en to år siden siste overtagelsesforretning, jf. bilag 19. Kravet kan derfor heller ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 jf. 37.8.

2.8.11 **4.8.11 Andre diverse VVS-avvik**

I rapporten til AJL, datert 24. februar 2016 (bilag 761) ble det påpekt at overvannsrør fra kjeller til garasje har feil type isolasjon og at flere steder er bodvegger montert for tett på kanaler. AJL registrerte også manglende gummiinnlegg på mange av opphengene for spillvann i kjeller. M205 har i den forbindelse fremsatt erstatningskrav på totalt kr 50 000 for de overnevnte forholdene.

Manglene er først fremmet som avvik den 24. februar 2016. Dette kravet bestrides ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.8 (2). Det er reklamert først etter at den absolutte reklamasjonsfristen utløp.

2.9 4.9 Krav som følge av elektrotekniske avvik

2.9.1 **4.9.1 Generelt - oversikt**

M205 fremholder at KS i liten grad har besvart M205's krav relatert til elektrotekniske feil. Påstanden er direkte uriktig. KS v/Eltra har besvart punkt for punkt samtlige forhold omtalt i rapporter fra Omega Holtan AS. Multiconsult har bistått Eltra i forbindelse med besvarelsene.

Bilag 1057: Besvarelse av rapport fra Omega Holtan av 12-15. oktober 2015

- Bilag 1058:** Besvarelse av tilleggsrapport nr. 1 fra Omega Holtan av 26-29 oktober 2015
- Bilag 1059:** Besvarelse av tilleggsrapport nr. 2 fra Omega Holtan av 2-4. november 2015
- Bilag 1060:** Besvarelse av tilleggsrapport nr. 3 fra Omega Holtan av 9-12. november 2015
- Bilag 1061:** Besvarelse av tilleggsrapport nr. 4 fra Omega Holtan av 16-19. november 2015
- Bilag 1062:** Besvarelse av tilleggsrapport nr. 5 fra Omega Holtan av 23-27. november 2015
- Bilag 1063:** Besvarelse av tilleggsrapport nr. 6 fra Omega Holtan av 3. desember 2015
- Bilag 1064:** Besvarelse av tilleggsrapport nr. 7 fra Omega Holtan av 7-11. desember 2015
- Bilag 1065:** Besvarelse av tilleggsrapport nr. 8 fra Omega Holtan av 18. desember 2015
- Bilag 1066:** Brev fra Eltra av 15. mars 2016
- Bilag 1067:** Brev fra Eltra av 8. august 2016

Det påpekes for øvrig at bilag 822, 823, 824, 825 og 826 ikke er blitt gjort kjent for KS tidligere. KS har derfor heller ikke kunnet imøtegå disse på et tidligere tidspunkt.

2.9.2 **4.9.2 Ikke montert separate bokser for teledata - avvik 1 pkt. 1**

M205 hevder at i henhold til pristilbudsdokumentet post 55.2 og 57, skal det monteres separate bokser for teledata. Som følge av at KS ikke har levert dette, krever M205 til sammen kr 250 440 erstattet.

KS bestrider kravet idet avviket er lukket. Det vises til særmøte den 16. oktober 2012 (bilag 568) hvor det av referatets pkt. 02.01.01 fremkommer at avviket ble lukket. Løsningen er således akseptert av M205 og byggherren har da ikke anledning til å gjøre innsigelsen gjeldende på nytt. Det bemerkes for øvrig at kontrakten uansett ikke inneholder et slikt krav som M205 nå fremsetter.

Under enhver omstendighet bestrides kravets størrelse. Fakturaene fra Oslo Elektro Service AS (bilag 828, 829 og 830) er i svært liten grad spesifiserte og utelukkende med henvisning til "*Ferdigmontering av leiligheter iht. tilbud av 02.09.11*". Skulle retten likevel komme til at M205 gis medhold i kravet hevder KS subsidiært at entreprenøren kun skal erstatte utgiftene til boksene. KS stiller spørsmål ved om fakturaene ikke også inkluderer montering og trekking av ledninger ut over omfanget av det krav M205 her har reist. KS **provoserer** derfor fremlagt tilbud av 2. september 2011.

2.9.3 **4.9.3 Rørutstikk på terrasse mangler på flere terrasser/balkonger - avvik 1 pkt. 2**

M250 fremholder at i henhold til pristilbudsdokumentet post 44.1 underpunkt 432.03, skal det leveres egen kurs for varme- og varmpumpeuttak. M205 påpeker videre at de har avdekket manglende jording på flere utestikk og at det mangler fuging av hull til kabler for utestikk. For ovennevnte krever M205 kr 1 336 000 i erstatning.

Det påpekes at M205 allerede har fremmet krav om erstatning for manglende fuging av hull til kabler for utestikk, jf. pkt. 2.7.4.25. M205 kan ikke fremme det samme kravet to ganger og det vises derfor til vurderingen foretatt ovenfor. Det kan imidlertid opplyses at KS har utbedret dette forholdet.

KS har også utbedret manglende jording. Ettersom det nevnte forhold allerede er utbedret, er det ikke grunnlag for å kreve kostnader til utbedring dekket.

Det resterende av kravets pålydende bestrides. Det vises til særmøte 30. mai 2012 (bilag 565) hvor det av møtoreferatets pkt. 02.02 fremkommer at det påståtte avviket er lukket. Samme konklusjon ble for øvrig gjentatt i særmøte 21. juni 2012, jf. pkt. 02.01.02 (bilag 566). Det har i ettertid oppstått uenighet om tolkning av kontrakten, hvoretter M250 nå fremholder at avviket ikke er lukket (bilag 568). Denne uenigheten har imidlertid ingen betydning for saken idet M205 gjennom lukking av avviket har akseptert kontraktmessig utførelse. Av møtoreferatet datert 16. oktober 2012 fremkommer det at KS skal melde tilbake om forholdet. Dette betyr ikke at KS aksepterer at avviket er gjenåpnet.

Det vises for øvrig til e-postkorrespondanse mellom byggherrens representant Bratlie og KS v/Snorheim.

Bilag 1068: E-post fra Bratlie til Snorheim med vedlegg 26. mars 2010

Vedlagt i bilag 1068 følger brev av 15. september 2009 hvor Ødemark (kontrollør for prosjektleder) som følge av endringer i forespørselen, etterspør revidert pristilbud for elektrotekniske installasjoner. Under pkt. 3 i brevet fremgår det: "*Kurs til varmpumpe på terrasse utgår.*" Dette underbygger etter KS' syn at det heller ikke var noen berettiget forventning om at det skulle monteres egen kurs til varmpumpe på terrasse. Det vises for øvrig til redegjørelsen fra Eltra av 15. mars 2016, jf. bilag 1066 (egen kurs til varme). KS fastholder at leveransen er i samsvar med kontrakt og at dette aldri har vært et reelt avvik.

2.9.4 **4.9.4 KS tok byggestrøm fra leilighet 510 og 511 – avvik 1 pkt. 3**

M205 hevder at KS har tatt byggestrøm fra leiligheter og fellesanlegget, som de i henhold til pristilbudsdokumentet skal stå for selv. M205 krever derfor kr 8 750 erstattet.

KS bestrider kravet under henvisning til Avviksrapport elektro nr. 1 av 21. mars 2012 og beskrivelsen inntatt der.

Bilag 1069: Avviksrapport elektro nr. 1 datert 21. mars 2012

KS opplyser her at entreprenøren har etablert eget anlegg med særskilt måler for byggestrøm. Avviket ble derfor lukket i særmøte 30. mai 2012, jf. pkt. 02.03 (bilag 565). KS har for øvrig gjentatt dette i etterfølgende særmøter, og senest 16. oktober 2012 (bilag 566 og 568). Det må derfor kunne legges til grunn at KS faktisk har benyttet eget anlegg for byggestrøm og at kravet er grunnløst.

KS kan for øvrig ikke se at det i NS 3431 pkt. 37.4, som M205 har vist til, er noe grunnlag for å kreve erstatning for eventuelt uttak av byggestrøm. Gitt at bestemmelsen skulle være anvendelig er det uansett ikke reklamert i tide.

2.9.5 **4.9.5 Avviksrapport porttelefonanlegg**

M205 viser til tegning 1892-410 av 27. august 2008 (bilag 508) og hevder at KS har plassert porttelefonene feil. M205 har av den grunn fremsatt krav om prisavslag på kr 73 600.

Det er ikke riktig at porttelefonene etter tegningene skal monteres i gangen ved ytterdør. M205 forveksler her plassering av sikringsskap med porttelefoner. Tegninger for elektro fremgår av bilag 2 s. 419. Tegningene beskriver ikke plassering av porttelefonene. Porttelefonene er for øvrig kort omtalt i samme bilag på side 407, uten at plasseringen av dem heller her er beskrevet. Når annet ikke er spesifisert i kontrakten, er den underlagt entreprenørens valgrett innenfor funksjonskrav. Reklamasjonen er grunnløs, da utført arbeid er kontraktsmessig.

KS kjenner for øvrig ikke til "Avviksrapport porttelefonanlegg", som M205 viser til i overskriften. Porttelefonene ble riktignok diskutert i særmøte 16. oktober 2012 (bilag 568). Avviket dreier seg imidlertid ikke om plassering av porttelefon, men om manglende tegninger. Plasseringen av porttelefonene har i ettertid ikke vært behandlet. Porttelefonenes plassering er svært iøynefallende og mangelen burde ha blitt gjort gjeldende senest ved overtagelsen, men det var ingen innsigelser mot plassering ved overtagelsen. Reklamasjon er først fremsatt i tilsvaret. Kravet kan ikke føre frem ettersom innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7

2.9.6 **4.9.6 Tavle i 6 etasje er ikke iht. gjeldende brannkrav (rømningsvei) – avvik 1 pkt. 4**

KS har utbedret forholdet. M205 krever imidlertid kr 15 000 i erstatning så lenge dokumentasjon på utbedring ikke foreligger.

Kravet bestrides med henvisning til referat fra særmøter henholdsvis 21. juni 2012 og 16. oktober 2012 (bilag 566 og 568). I førstnevnte møte fremla KS forslag til utbedring av mangelen. Løsningen om å bygge en nisje, slik at skapet ikke hindrer rømning, ble under møtet godkjent av M205 og avviket ble senere lukket i særmøte 16. oktober 2012, jf. pkt. 02.01.04. Løsningen er følgelig akseptert og utført arbeid er i kontraktsmessig stand.

2.9.7 **4.9.7 Overspenningsvern 32A og stigeledninger dimensjonert 20 % reserve – avvik 1 pkt. 6**

M205 fremholder at det elektriske anlegget er underdimensjonert i forhold til hva som er bestilt. Det påpekes videre at KS har misligholdt kontrakten, ved kun å levere 1-faset anlegg som ikke har tilstrekkelig kapasitet. Arbeidene er således ikke utført i henhold til pristilbudsdokumentet post 41.1.2 og 43.1. M205 nevner også at det ikke er montert overspenningsvern i sikringsskap i alle leilighetene. M205 har i den forbindelse fremsatt krav om erstatning for til sammen kr 5 587 500.

Innledningsvis er det nødvendig med enkelte presiseringer. I pristilbudsdokumentet post 43.1 fremgår det at det skal være mulig å oppgradere anlegget med opptil 20 % utøket kapasitet. KS er av den oppfatning at det leverte anlegget oppfyller dette kravet. Det er noe annet enn det at anleggets kapasitet ved levering og uten oppgradering skal kunne tåle en belastning som er inntil 20 % større enn det beskrevne basisbehov. Det leverte anlegget kan oppgraderes og KS har således oppfylt kontrakten. KS bestrider for øvrig at det elektriske anlegget er underdimensjonert. Det vises i så måte til Eltra's redegjørelse av 15. mars 2016 om dimensjonering (bilag 1066).

Det er videre korrekt at kravspesifikasjonen i kontrakten beskriver trefaset distribusjon opp gjennom etasjer og ut i korridorer, men dette er kun en foreslått løsning for fremføring oppover i etasjene. At KS har levert en 1-faset løsning er derfor ikke i strid med kontraktens krav.

Reklamasjonene er etter KS' syn således grunnløse. De påståtte avvikene utgjør leveranse i kontraktsmessig stand. Det samme gjelder innsigelsen knyttet til overspenningsvern. Det vises i den forbindelse også til Eltra's redegjørelse av 15. mars 2016 (bilag 1066). Det bemerkes for øvrig at KS har utbedret samtlige mangler som påpekt i Omega-rapportene, samt at årsaken til at det ikke er levert mer strøm til bygget er at Hafslund ikke kunne godkjenne slike leveranser. Dette er forhold som ligger utenfor entreprenørens risiko.

Innsigelsen om at anlegget er underdimensjonert bestrides også under henvisning til særmøte 30. mai 2012 (bilag 565). I avviksmeldingen fremgår det at stigeledning skal være dimensjonert med 20 % reserve kapasitet. KS besvarte i den forbindelse at dette er levert og at KS har gjennomført Febdok beregning (effektberegning). Avviket ble lukket under særmøtet, jf. pkt. 02.06. KS har gjentatt forklaringen med henvisning til forutgående lukking av avviket i etterfølgende særmøter (bilag 566 og 568). Byggherren kan dermed ikke høres med at det elektriske anlegget er underdimensjonert.

De resterende innsigelsene bestrides ettersom M205 ikke har reklamert i tide, jf. NS 3431 pkt. 37.8. M205 påpeker at "forholdet", uten nærmere spesifisering, ble registrert på treårsbefaringen. At disse noteres eller påberopes under treårsbefaringen er uten betydning, idet innsigelsene ikke ble gjort gjeldende av M205 ved overtagelsen eller på den tidligere gjennomførte ettårsbefaringen. Det er på det rene at M205 ved treårsbefaringen ikke kunne påberope seg "nye avvik" som ikke var protokollert som "ikke utført" ved overtagelsen eller

den tidligere gjennomførte ettårsbefaringen. Samtlige påståtte avvik er dermed enten akseptert avviklet, utbedret eller prekludert.

2.9.8 **4.9.8 Ikke montert eget kursopplegg for varmeovn i leiligheter – avvik 2 pkt. 2**

M205 fremholder at KS ikke har montert egen kurs for varmeovn i leiligheter. Arbeidene er således ikke utført i henhold til pristilbudsdokument post 45. M205 har i den forbindelse fremsatt krav om erstatning for totalt kr 1 670 000.

Kravet bestrides idet leveransen er i samsvar med kontrakt. Det vises i den forbindelse til Eltra's redegjørelse om forholdet i brev av 15. mars 2016 (bilag 1066), jf. pkt. 4.9.3 ovenfor. Egen kurs til varmeovn inngår ikke i kontrakten, noe som underbygges av beskrivelsen i pristilbudsdokument post 44.1 (Kursopplegg for lys og stikk).

KS bestrider under enhver omstendighet kravets størrelse, som er basert på legging av to nye kurser. Dersom retten skulle komme til at M205 skulle få medhold i sitt krav, skal KS utelukkende erstatte kostnadene for legging av en ny kurs til varme.

2.9.9 **4.9.9 Tilkobling til ventilatorer mangler – avvik 2 pkt. 6**

M205 fremholder at KS ikke har oppfylt sine kontraktsforpliktelser, da det ikke er montert strøm til volumhettene i anslagsvis 15 leiligheter. Arbeidene er således ikke utført i henhold til pristilbudsdokumentet post 3.36.3641.1. M205 har i den forbindelse fremsatt krav om erstatning for totalt kr 22 500.

KS bestrider kravet idet entreprenøren viser til behandlingen av dette forholdet i særmøte 16. oktober 2012 (bilag 568). Møtereferatets pkt. 02.02.06 beskriver dette avviket som lukket.

Dersom retten skulle komme til at innsigelsen faller utenfor det lukkede avvik 2 pkt. 6, bestrides kravet ettersom det ikke er reklamert i tide, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. 37.8. Innsigelsen ble først fremsatt i tilsvaret datert 15. september 2017.

2.9.10 **4.9.10 Avvik røykdetektorer – avviksrapport nr. 5**

M205 fremholder at i henhold til pristilbudsdokumentets post 54.2 skal det leveres adresserbare optiske røykdetektorer og detektorer som reagerer på både varme og røyk, men at det i stedet er levert detektorer som ikke har godkjenning som røykdetektorer i strid med kontraktens krav. M205 har i den forbindelse fremsatt krav om erstatning for kr 736 000.

Kravet bestrides under henvisning til at leveransen er i tråd med kontrakt. Det vises i den forbindelse til rapport fra Eltra datert 1. mars 2016 (Besvarelse avvik 1).

Bilag 1070: Rapport fra Eltra vedr. brann datert 1. mars 2016

Kravet bestrides uansett under henvisning til at avviket er lukket, jf. elektro pkt. 01.05 i byggerens oversikt over avviksrapporter av 6. januar 2013.

Bilag 1071: Oppsummering – oversikt over avviksrapporter datert 6. januar 2013 (revidert 22. desember 2015)

Avviket er akseptert, og M205 har tapt retten til å gjøre mangelen gjeldende.

Dersom retten skulle komme til at innsigelsen faller utenfor det lukkede avvik nr. 5, bestrides kravet ettersom det ikke er reklamert i tide, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. 37.8. Reklamasjon under kontrakt er i så tilfellet først fremsatt 9. desember 2015, jf. bilag 838.

2.9.11 **4.9.11 Termostat på alle bad er mangelfulle – avvik 6**

M205 fremholder at nærmest samtlige termostater er mangelfulle. M205 krever i den forbindelse kr 345 000 erstattet.

KS har kontrollert samtlige termostater, som resulterte i at tre termostater ble skiftet ut. De øvrige reklamasjonene skyldes brukerfeil.

Bilag 1072: Brev fra Stork Elektro og Automasjon av 29. oktober 2017

Innsigelsen bestrides som grunnløs, siden termostatene etter bytte av tre defekte termostater er levert i kontraktsmessig stand.

2.9.12 **4.9.12 Ikke tilfredsstillende brannvarslingsanlegg – avvik 8**

M205 viser til at de ikke har mottatt dokumentasjon fra KS om hvordan brannvarslingsanlegget er ferdigstilt. M205 krever i den forbindelse kr 375 000 erstattet av KS, slik at de selv kan engasjere entreprenør til å gjennomgå og utbedre anlegget.

Kravet bestrides idet brannvarslingsanlegget er ferdigstilt og dokumentasjon er overlevert. Det vises i den forbindelse til KS sine kommentarer til mangellisten sendt 18. september 2015.

Bilag 1073: E-post fra KS 18. september 2015

Mangellisten inneholder en rekke punkter om leveransen/tilkobling som M205 selv er ansvarlig for. Den 5. januar 2016 mottok KS en rapport fra Nortek, som tar for seg de samme avvikene.

Denne ble besvart av KS v/Eltra 1. mars 2016 (bilag 1070).

Det påståtte avviket er følgelig utført arbeid i kontraktsmessig stand.

Det fremholdes videre at M205 av sikkerhetsmessige hensyn, i tidsrommet hvor KS stanset arbeidene, måtte leie inn vakthold. M205 skal i tillegg ha måtte pådra seg kostnader for å

avdekke mangelen og kontrollere brannvarslingsanlegget. M205 krever i den forbindelse til sammen kr 681 764,95 erstattet.

Det bemerkes at KS ikke urettmessig stanset arbeidet. Det vises i den forbindelse til stevningen pkt. 4.1.6.4. KS sikret byggeplassen i samsvar med kontrakt ved den berettigede stansingen og kan derfor ikke holdes ansvarlig for vaktholdkostnadene. Det bestrides for øvrig at det var nødvendig for byggherren å leie inn vakthold.

Det påpekes også at M205 overtok risikoen for brannvarslingsanlegget ved overtagelse. I forbindelse med de pådratte kostnadene ved å engasjere Sweco vises det til redegjørelsen nedenfor i pkt. 2.15.

2.10 4.10 Gjenstående mangler fra treårsbefaring

KS viser her til treårsbefaringen som er nærmere redegjort for og behandlet i stevningens pkt. 4.51. KS vil komme nærmere tilbake til dette når de har mottatt en nærmere redegjørelse og konkretisering fra byggherren vedrørende dette punkt.

2.11 4.11 Krav som følge av arkitektfaglige avvik

2.11.1 4.11.1 Generelt

KS bestrider generelt at det foreligger en rekke arkitektfaglige avvik og mangler som KS ikke har utbedret slik M205 hevder. Dette vil det redegjøres nærmere for i det følgende.

2.11.2 4.11.2 Vinduer i 6. etasje er for små – avvik ARK nr. 1

M205 fremholder at to av vinduene i 6. etasje er for små i forhold til beskrivelse i kontrakt og rammesøknadstegninger. M205 krever i den forbindelse kr 150 000 erstattet.

KS fremholder at hele 6. etasje ble prosjektert om etter ønske fra M205, noe som igjen medførte at fasaden ble trukket lengre ut i vegglivet. Når fasaden trekkes ut mot underliggende etasje, endres også brannkravene. KS måtte derfor justere vindustørrelsen og sette inn vindu V-11, som oppfyller brannkrav EI30. Ved å sette inn V-11 vinduene oppfyller også rommet krav som settes til soverom, noe som representerer en verdiøkning for M205. Avviksbehandlingen foretatt av KS er gjengitt i RUK 183 og vedlegges som dokumentasjon.

Bilag 1074: RUK 183

Avvik ARK nr. 1 ble for øvrig besvart av arkitekt Anita Sæterbakken på KS' vegne 31. mai 2012.

Bilag 1075: Svar på feilregistreringsrapport 1-4 datert 31. mai 2012

Endringen ansees således ikke som avvik, men som del av gjennomført endring i samsvar med offentlige krav som bestilt av M205.

M205 kan under enhver omstendighet ikke gjøre gjeldende innsigelsen for vinduet i leilighet 605, da innsigelse ikke ble gjort ved overtagelse, jf. Bilag 7-19. Denne delen av kravet er således fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. 37.8.

2.11.3 **4.11.3 Leiligheter for små – avvik ARK nr. 2**

M205 hevder at ti leiligheter er for små i forhold til de godkjente rammesøknadstegningene som ligger til grunn for kontrakten. M205 har i den forbindelse fremsatt krav om erstatning for til sammen kr 2 100 000, og subsidiært prisavslag dersom utbedring av det nevnte forhold ikke lar seg gjennomføre.

Det bemerkes i denne sammenhengen at bæresystemet (søyler) og vegger må treffe hverandre. Når søylene blir eksentriske i forhold til veggene, må veggen flyttes. Dette har medført at enkelte leiligheter har fått en noe annen størrelse enn opprinnelig forutsatt. Årsaken til dette skyldes imidlertid feil i byggherrens forprosjektering og er derfor M205's ansvar. Avviket ble varslet av KS i endringsvarsel nr. 9 allerede 16. februar 2011.

Bilag 1076: Endringsvarsel nr. 9 datert 16. februar 2011

Endringsvarselet ble besvart av M205 22. februar 2011, og er videre behandlet i prosjekteringsmøter, jf. pkt. 7.03, 8.03 og 9.03, samt i særmøte 30. mai 2011 (bilag 77 – møterefateratet er feildatert).

Bilag 1077: Brev fra M205 datert 22. februar 2011

Bilag 1078: Prosjekteringsmøte nr. 7, 25. mai 2011

Bilag 1079: Prosjekteringsmøte nr. 8, 7. juni 2011

Bilag 1080: Prosjekteringsmøte nr. 9, 21. juni 2011

M204 har deltatt i beslutningsprosessen som ledet fram til reviderte plantegninger datert 30. juni 2011 og 12. juli 2011.

Bilag 1081: Reviderte plantegninger datert 30. juni 2011

Bilag 1082: Reviderte plantegninger datert 12. juli 2011

Her fremgår nødvendige forskyvninger av vegger, jf. det som er uttalt ovenfor og med derav følgende konsekvens endring i leilighetsstørrelser. Avvik ARK nr. 2 ble for øvrig besvart av Anita Sæterbakken på KS' vegne 31. mai 2012 (bilag 1075).

Forholdet kan således ikke ansees som et avvik, men som del av gjennomført endring bestilt av M205.

2.11.4 **4.11.4 Feilplassering av skråstag for balkonger – avvik ARK nr. 3**

M205 hevder at skråstagene for balkonger er feilplassert under henvisning til kontrakt og tilhørende tegninger, herunder rammesøknadstegninger. M205 har i den forbindelse fremsatt krav om erstatning på kr 2 100 00 og subsidiært prisavslag dersom utbedring ikke lar seg gjøre eller anses uforholdsmessig.

Balkongene skulle opprinnelig bæres av stålsøyler og ikke stag. Stag ble imidlertid foreslått av KS som en alternativ løsning og godkjent av M205, jf. pkt. 7.03, 8.03 og 9.03 i referat fra prosjekteringsmøter (bilag 1078, 1079 og 1080).

Stagens plassering er gitt på bakgrunn av statiske beregninger og er festet til byggets øvrige bæresystem (søyler). Årsaken til at disse ikke blir eksentriske skyldes forhold beskrevet i pkt. 4.11.3 ovenfor. Forholdet kan således tilbakeføres til feil i byggherrens forprosjekt som ledet til endringsvarsel nr. 09 (bilag 1076). Det vises for øvrig til besvarelsen fra arkitekt Anita Sæterbakken (bilag 1075). Plasseringen av skråstag kan således ikke ansees som avvik, men som gjennomføring av endring som bestilt av M205.

Kravet bestrides uansett under henvisning til at det ikke foreligger konflikt mellom plassering av skråstag og kravene som fremkommer av kontrakt og rammesøknad. Avviksbehandlingen foretatt av KS er gjengitt i RUK 185 som vedlegges som dokumentasjon.

Bilag 1083: RUK 185

KS kan dessuten ikke se hvordan forholdet har utilsiktet uheldige konsekvenser for M205 som entreprenøren skulle ha risikoen for.

2.11.5 **4.11.5 Parkeringshuset er for lite – avvik ARK nr. 4**

M205 fremholder at parkeringshuset ikke oppfyller kontraktens krav, med videre henvisning til rammesøknadstegningene. M205 krever i den forbindelse prisavslag på kr 2 206 858.

KS bestrider kravets størrelse. Det vises i denne forbindelse til pkt. 4.5 i stevningen. Med fratrekk for kostnader KS har hatt til omprosjektering utgjør fradraget kr 50 063.

2.11.6 **4.11.6 Mangler glassrekkverk – avvik ARK nr. 5**

M205 hevder glassrekkverkene har hull og skader. M205 krever i den forbindelse kr 437 500 erstattet.

Det bemerkes at M205 ikke har dokumentert at det foreligger mangel. KS bestrider under enhver omstendighet innsigelsen siden KS etter befarig med utførende og M205 sommeren

2013, gjennomførte utbedringer av påpekte avvik. Utbedringene ble utført i samsvar med omforent løsning.

Den påståtte mangelen er først nevnt i tilsvaret. Kravet er derfor også uansett fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.8.

2.12 4.12 Krav relatert til andre avvik

2.12.1 4.12.1 For lav takhøyde i ny boligdel

M205 hevder at kjelleren i den nye boligdelen ble etablert med for lav takhøyde og at dette gir grunnlag for prisavslag. Krav om prisavslag er satt til den angivelige besparelsen KS har oppnådd som følge av avviket, – kr 3 750 000.

Kravet bestrides under henvisning til at KS har utført arbeidet i samsvar med kontrakten. Som angitt i relasjon til KS' tilleggskrav 9 inntatt i stevningens pkt. 4.6 - krav om tilleggsvederlag for omgjøring i kjeller, forelå det feil i de tegninger byggherren oversendte KS. Byggherren hadde ikke sørget for at det var tatt hensyn til forutsetningen i Sweco's notat N-04 datert 2. juli 2010. Sweco's notat utgjør en del av kontrakten av 9. juli 2010 (bilag 1, punkt 7).

For at de nye fundamentene ikke skulle plasseres under det eksisterende byggets fundament måtte gulvet i kjelleren heves. KS hadde i endringsvarsel 2 av 6.10.2010 (bilag 46) foreslått spunting som et alternativ for å opprettholde eksisterende løsning. Deretter varslat entreprenøren på nytt M205 gjennom endringsvarsel 6 datert 16.februar 2011 (bilag 112 – s. 1554). I varselet pekte KS på problemene med den opprinnelig prosjekterte løsningen som lå til grunn for rammetillatelsen datert 13.3.2008, herunder at takhøyden etter den skisserte løsningen ville bli for lav som konsekvens av Sweco's påpekninger. Byggherren ble anmodet av KS om å ta stilling til og utstede nødvendig endringsordre eller gi pålegg om senkning av gulvet, dersom dette var den løsningen byggherren foretrakk. Varslet ble imidlertid avvist av M205 i brev datert 22. februar 2011 (bilag 111). M205 avviste dermed den eksisterende løsningen som var beskrevet og lå til grunn for rammetillatelsen fra 2008. Konsekvensen av M205s avvisning var at kjelleren under den nye boligdelen måtte etableres med lavere takhøyde. Det vises også til KS brev til M205 datert 11. august 2011 (bilag 865) hvor KS igjen redegjorde for situasjonen.

Entreprenøren verken skal eller må akseptere å utføre arbeid når det avdekkes at en anvist løsning skyldes feil i byggherrens dokumenter, deres innhold gir uegnet prosjektering eller uheldige konsekvenser av løsningene. Dette gjelder også om arbeidet er pålagt av byggherren. Byggherren er forpliktet til å svare enten ved å utstede endringsordre eller pålegge entreprenøren en annen løsning. Dersom byggherren likevel er av den oppfatning at den prosjekterte løsningen er ønsket og etter hans vurdering akseptabel, kan byggherren ikke senere gjøre entreprenøren ansvarlig for de konsekvenser som oppstår som følge av den pålagte løsningen.

Det må med henvisning til ovenstående legges til grunn at KS har utført arbeidet kontraktsmessig, og M205 må selv bære konsekvensene av sitt valg og de eventuelle kostnader som er forbundet med dette.

Til slutt bemerkes det at byggherren har vist til tidligere imøtegåtte innsigelser mot kjellerløsningen. KS kan imidlertid ikke se at byggherren har reklamert ved overtagelse i samsvar med NS 3431 pkt. 37.7, jf. 37.8 og kontraktsgjenstanden anses derfor ferdigstilt. Som dokumentasjon vises det f.eks. til protokollen fra kontrollbefaring avholdt 11. april 2013.

Bilag 1084: Protokoll fra kontrollbefaring 11. april 2013

Det gjøres oppmerksom på at protokollen ikke er underskrevet av KS' representant Odd Igesund da KS var av den oppfatning at kjelleren på det tidspunktet allerede var overtatt av byggherren. Kjelleren ble tatt i bruk av beboerne og M205 allerede medio september 2012. Under enhver omstendighet anses kjelleren som overtatt senest ved siste delovertagelse den 31. januar 2013, jf. bilag 19.

Kravet om prisavslag bestrides derfor både på et materielt og et prosessuelt grunnlag.

2.12.2 **4.12.2 Trapp fra eksisterende kjeller til kjeller under boligdel er ikke etablert i henhold til tegning**

M205 anfører at trapp fra den eksisterende kjelleren til kjelleren under den nye boligdelen, akse 17-19/D-F, ikke er etablert i henhold til kontraktens tegninger. Det er fremmet krav om prisavslag tilsvarende den påståtte besparelsen som KS har oppnådd som følge av avviket, jf. NS 3431 pkt. 37.5 annet ledd.

Kravet bestrides ettersom kravet er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7. Som dokumentasjon vises det eksempelvis til protokollen fra kontrollbefaring avholdt 11. april 2013 (bilag 1084), hvor forhold knyttet til trappen overhodet ikke er omtalt eller registrert som et avvik. Som nevnt i pkt. 2.12.1 over ble protokollen ikke signert av KS' representant Odd Igesund. Protokollen kan likevel tjene som bevis da den underbygger KS' påstand om for sen reklamasjon.

2.12.3 **4.12.13 Speilskap levert med dårligere kvalitet enn kontraktens krav**

Byggherren hevder at KS etter kontraktens post 22.01 var forpliktet til å levere speilskap med integrert lysarmatur over speil med stikkontakt i alle leilighetene (bilag 2 – s. 347). På bakgrunn av dette er det fremmet krav om dekning av utbedringskostnader, jf. NS 3431 pkt. 37.4.

Påstanden om uriktig leveranse bestrides under henvisning til at kontraktens post 22.01 ikke gir en slik anvisning som byggherren hevder (bilag 2 – s. 347). Det følger av kontrakten at det skal leveres speilskap over håndvasken. Videre fremgår det av det omtalte punktet i kontrakten at det skal leveres "el-punkt med 2 stk. lys i tak, dobbelt el-uttak for vaskemaskin og el-uttak i forbindelse med speilskap og lys over speilskapet." Beskrivelsen inneholder således ikke noe

krav om integrert lysarmatur. Når det som her er levert speilskap med lysarmatur over speilskapet, må løsningen anses for å være i samsvar med kontrakten. Det foreligger følgelig ikke avvik som kan gi grunnlag for noen mangelsbeføyelse.

Under enhver omstendighet er kravet fremsatt for sent, jf. NS. Pkt. 37.7. Det vises bl.a. til overtagelsesprotokoll for leilighetene 25, 26 og 27, 6. desember 2012 (bilag 15), hvor det påståtte avviket ikke er omhandlet, verken ved overtagelsen eller ved befaring etter reklamasjonsutbedringen knyttet til andre forhold.

2.12.4 **4.12.4 Ikke levert kompakte baderomsdører**

M205 hevder at KS leverte baderomsdører som ikke var kompakte og som ikke var malt i topp og bunn. Dette hevdes å være i strid med kontraktens beskrivelse, ref. kapittel 08 generelle innledende kapitler side 121. Som følge av dette fremsetter M205 krav om dekning av utbedringskostnader anslått til kr 695 000, jf. NS 3431 pkt. 37.4.

Kravet bestrides under henvisning til at avviket allerede er utbedret og også bekreftet utført av M205. Som dokumentasjon vises det til protokoll fra tre års befaring (vedlagt som bilag 358), som bekrefter at alle baderomsdører ble skiftet ut.

Det vises også til ettårsbefaringsrapportene for utvalgte leiligheter i 1. til 6. etasje (bilag 352) punkt 19 som beskriver tidligere avvik og viser at disse ble utbedret.

2.12.5 **4.12.5 Manglende rengjøring og støvsuging innendørs i byggeperioden**

M205 anfører at det under byggeperioden ikke ble opprettholdt et rent og tørt bygg slik kontrakten foreskriver, jf. pristilbudsdokumentet post 00.4d (bilag 2 – s. 98). Det hevdes at kontrakten må forstås slik at KS er forpliktet til å rengjøre og støvsuge innendørs minst 3 timer i gjennomsnitt per dag, i totalt ca. 747 dager tilsvarende byggeperioden, noe som utgjør 2241 timer. På bakgrunn av dette krever M205 erstattet et beløp tilsvarende besparelsen for KS – anslagsvis kr 1 120 500 inkl. mva., i henhold til NS 3431 pkt. 37.5 annet ledd.

Denne påstanden bestrides som grunnløs. Først bemerkes det at kontrakten ikke kan forstås slik at KS' forpliktelse er i det omfang eller karakter som er hevdet av M205.

"Rent bygg" er et skjønnsbegrep som må forstås slik at tiltak avpasses etter behov, dog har entreprenøren en forpliktelse om å foreta denne vurderingen og gjennomføre tiltak på daglig basis. Det avgjørende er ikke hvor mange timer som benyttes, men om det er tilfredsstillende daglig god orden på byggeplassen. Avgjørende her er at det er blitt iverksatt tiltak slik at støvbelastning fra byggearbeidet ikke sprer seg, ref. post 01.00.3 (bilag 2 – s. 109). Det foreligger uansett ingen dokumentasjon fra byggherrens side om at oppryddingen ikke har vært tilfredsstillende for forhold som omfattes av bestemmelsen. Snarere har KS ved flere anledninger pekt på at tilrettelegging ved å besørge opprydding ikke har vært tilfredsstillende og derfor forsinket KS' arbeid.

Under enhver omstendighet må kravet anses som prekludert som følge av at det ikke er varslet i samsvar med kontraktens krav, jf. NS 3431 pkt. 37. Dersom M205 hadde ment at KS misligholdt opprydningsplikten, måtte byggherren ha fremsatt skriftlig varsel om dette med frist for gjennomføring. Det er bare i de tilfeller hvor KS ikke har etterkommet varselet innen en rimelig angitt frist at M205 har anledning til å sette arbeidet bort for KS' regning. I mangel av varsel fra byggherren må det legges til grunn at KS har overholdt sin ryddeplikt etter kontrakten. M205 må følgelig bære enhver kostnad for rydding utført av andre uten forutgående avtale med KS.

Uansett er det ikke grunnlag for etter NS 3431 pkt. 37.5 annet ledd å kreve utbetalt en besparelse for KS ved ikke å ha måttet foreta daglig rydding. Det er her ikke tale om en mangel ved kontraktsgjenstanden.

Til slutt anfører M205 at KS' tilleggskrav for vasking av korridorene er en del av kontraksarbeidet og skal ikke honoreres som tilleggssarbeid.

Når det gjelder vasking av korridorene, mener KS at de har berettiget krav på tilleggsvederlag for vaskearbeidet ettersom arbeidet ikke er del av kontrakten. Dette følger av forståelsen av "rent bygg" klausulen, slik at rydding, herunder vasking utover alminnelig god orden og kostnader forbundet dertil ikke svares av KS. KS' utgifter til korridorvask var en konsekvens av tilleggssarbeidet omfattet av tilleggskrav 70. Når det gjelder tilleggskravets rettslige og faktiske begrunnelse vises det til stevningens pkt. 4.36.

Endelig bestrides anførselen om at varselet om merutgifter er fremsatt for sent. Vederlagskravet ble fremsatt samtidig med tilleggskrav 70 i Endringsrapport T70 Inr. 1 5. juli 2013 (bilag 275). Ettersom det endelige arbeidsomfanget var avhengig av prosjektlederens nærmere instruks, var det ikke mulig å prise tilleggssarbeidet, herunder vaskearbeidet, tidligere. Det var partenes forutsetning at kravet skulle fremsettes når mengdene ble kjent. Dette skjedde først rundt juli 2013, og først da ble KS klar over at det dreide seg om endringsarbeid som M205 kunne gjøres ansvarlig for.

2.12.6 4.12.6 Øvrige bygningstekniske mangler påpekt i SINTEF's rapport 2. april 2013

2.12.6.1 4.12.6.1 Dekket over parkeringsanlegget er for tynt

M205 hevder at betongdekket over parkeringsanlegget er for tynt under henvisning til SINTEF's rapport av 2. april 2013. Det er fremmet krav om erstatning av utbedringskostnader etter NS 3431 punkt 37.4 som anslås til kr 1 875 000.

KS bestrider kravet og fremholder at dekket har tilstrekkelig bæring for den forutsatte bruken. Det foreligger således ikke kontraktmessig avvik som kan gi grunnlag for mangelsbeføyelser.

SINTEF har i sin redegjørelse vist til Byggdetaljer 525.307. KS mener bladet dokumenterer at utførelsen er kontraktsmessig. Når det gjelder armering eller betongtykkelse er dette ikke omtalt i bladet slik rapporten hevder. Tvert imot fremgår det av figur 23 b at betongen kan være både armert og uarmert. Rapporten viser dessuten til feil figur, og det formodes å ha hatt innvirkning på konklusjonen i rapporten. Det er tatt utgangspunkt i figur 23 a, som viser slitelaget av armert betong, istedenfor figur 23 b, som viser slitelag av asfalt. Det er ikke uvanlig at asfalt legges rett på et avrettet lag med 25-40 mm sand, subus eller steinmel. På bakgrunn av dette må det legges til grunn at rapportens konklusjon bygger på feil premisser og kan således ikke vektlegges som grunnlag for mangelskravet.

Bilag 1085: Byggdetaljer 525.307 - figur 23 a og b

Det vises også til pkt. 07 i referat fra møte med SINTEF, avholdt 30. mai 2013, hvor det fremgår at løsningen er OK.

Bilag 1086: Referat fra møte med SINTEF avholdt 30. mai 2013

For øvrig bemerkes det at slike feil lett kunne vært unngått dersom byggherren hadde latt SINTEF gjennomgå rapporten sammen med KS.

Under enhver omstendighet må kravet anses prekludert da dette ikke er fremsatt senest ved overtagelsen, jf. NS 3431 pkt. 37.7.

Når det gjelder erstatningskravet anfører KS subsidiært at vilkårene for å kreve erstatning for unnlatt utbedring etter NS 3431 pkt. 37.4 ikke er oppfylt. M205 har verken varslet eller angitt en rimelig frist overfor KS for utbedring. Et erstatningskrav innebærer at KS er fratatt sin grunnleggende utbedringsrett etter kontrakten.

2.12.7 *Mangler vedrørende tilgjengelighet*

M205 viser til kontrollrapport fra OPAK om tilgjengelighet av 29. juni 2016 (bilag 868) og hevder at bygget på flere punkter er i strid med gjeldende forskriftskrav til tilgjengelighet, herunder TEK 97 §§ 10-21 og 10-31. Avvikene kreves utbedret med henvisning til NS 3431 pkt. 37.2.

Rapporten er gjennomgått sammen med Romerike Arkitekter, som har hatt ansvaret for prosjektering av forholdene som omhandlet i rapporten. Det påpekes at rapporten slik den er utarbeidet inneholder flere unøyaktigheter og feilslutninger.

De enkelte avvikene som M205 har vist til er nærmere behandlet nedenfor. For oversiktens skyld vil det bli brukt samme nummerering som i tilsvaret.

1. Ikke merket med tilgjengelighetsskilt for rullestolbrukere

Anførselen bestrides under henvisning til at påstanden slik den er presentert i rapporten er feil. TEK 97, 4. utgave §§ 10.21 og 10.31 stiller ikke krav om skilting av inngang. Det er kun krav om at atkomst skal være godt synlig og lett å finne, hvilket den uomtvistelig er. KS fastholder dermed at løsningen er i samsvar med TEK.

2. Trapp i hovedinngang oppfyller ikke krav til tilgjengelighet som forutsetter løfteplattform

KS har akseptert utbedring, men ikke gjennomført dette før man har fått endelig avtale om gjennomføring med byggherren.

3. Rampe fra heis til parkeringskjeller er brattere enn 1:12 og 1:20

KS har akseptert utbedring, men ikke gjennomført dette før man har fått endelig avtale om gjennomføring med byggherren.

4. Inngang fra parkeringskjeller til adkomst heis har et sprang på mer enn 25 mm

KS har akseptert utbedring, men ikke gjennomført dette før man har fått endelig avtale om gjennomføring med byggherren.

5. Nedkjøringen til parkeringskjeller er brattere enn 1:12 og 1:20

Påstanden bestrides under henvisning til at den utførte løsningen er i tråd med TEK 07. Det bemerkes at TEK 07 §§ 10.21 og 10.31 oppstiller krav frem til "hovedinngang" og således ikke kommer til anvendelse for tilgang til parkeringskjeller.

6. Heisdørene er smalere enn krav i pristilbudsdokumentet kap. 65 (bilag 2 – s. 420 flg.)

Heis med dørbredde på 900 mm er levert. Kravet bestrides under henvisning til at dørbredden ivaretar kravet til tilgjengelighet og således i samsvar med TEK 07. Det vises dessuten til kontraktens post 6.2.2.2 *Dører*, hvor det fremgår følgende: "*Detaljøsning vises med tilbud. Nødvendig tilpasning til bygningsmessige konstruksjoner medtas*". Dette må forstås slik at KS står fritt til å velge en annen løsning dersom dette er nødvendig av hensyn til bygningsmessig tilpasning.

Under enhver omstendighet må kravet anses som for sent fremsatt og følgelig prekludert, jf. NS 3431 pkt. 37.7. Det vises til overtagelsesprotokollen for heisanlegg datert 9. september 2010 hvor forholdet ikke er angitt (bilag 11).

7. Det må etableres håndløper mellom 5. og 6. etasje i hovedtrapp

KS har akseptert utbedring, men ikke gjennomført dette før man har fått endelig avtale om gjennomføring med byggherren.

2.13 4.13 Reklamasjoner

2.13.1 4.13.1 Generelt

M205 har i motsøksmålet krevd erstatningen for følgende poster under punkt 4.13 om reklamasjoner.

Punkt nr.	Forhold	Krav (beløp)
4.13.2	Fukt i hulldekkelementer – reklamasjon 1 og 2	kr 210 897
4.13.3	Rør i rør-system klammet feil – reklamasjon 3	kr 8 070 825
4.13.4	Mangler ved malerarbeider i kjelleretasjen og i parkeringsanlegget – reklamasjon 4 og avviksrapport nr. 8 og 36	kr 4 261 452,02
4.13.5	Fuktproblemer under og i bunnplate ny boligdel i kjelleretasjen – reklamasjon 7	kr 600 075,38
4.13.6	Feil ved våtrom – reklamasjon 9 og reklamasjon 11	kr 42 034 975
4.13.7	Feil ved parkett – reklamasjon 10	kr 1 765 870
4.13.8	Heis ikke levert iht. beskrivelsen	kr 100 000
Sum		kr 56 812 372,40

Etter KS' syn er det ikke grunnlag for noen av disse kravene. De besvares kort nedenfor, under samme nummerering som er benyttet i motsøksmålet.

2.13.2 4.13.2 Fukt i hulldekkelementer – reklamasjon 1 og 2

Kravet på kr 210 897 er oppgitt å gjelde kostnader M205 har hatt til konsulenter (Takstforum DA og Cramo AS) i forbindelse med avdekking av fuktproblemer, avfukting mv.

I tilknytning til det samme faktiske forholdet har M205 krevd dekning av advokatkostnader. Det samlede kravet for dekning av advokatkostnader er behandlet i motsøksmålet punkt 4.15.4 og utgjør kr 13 169 713,39.

I forbindelse med utbedring av fukt i hulldekker/etasjeskiller ble berørte boenheter fraflyttet. Beboernes kostnader ved dette er håndtert og ikke en del av det krav som nå er tatt opp i motsøksmålet. Det vises til bilag 873 og 874 der det lagt frem korrespondanse mellom KS (SVW) og M205 (DLA Piper) om erstatningsbolig for beboerne.

M205 har i motsøksmålet gjort gjeldende at det er tale om en mangel som følge av grov uaktsomhet fra KS, og som gir M205 rett til erstatning av tap slik som takseringskostnader og advokathjelp etter NS 3431 pkt. 37.2 og 37.6.

M205 har (s. 185 øverst) bedt KS legge frem *gjenstående og komplett dokumentasjon på uttørking av samtlige leiligheter*. KS vil få måtte komme tilbake til spørsmålet om slik dokumentfremleggelse noe senere, i det tiden ikke har strukket til innenfor tilsvarsfristen.

KS' syn er at det ikke er grunnlag for det fremsatte kravet om kostnadsdekning. Det er heller ikke grunnlag for M205's påstand (tilsvaret s. 26 jf. 183 nederst) om at det foreligger grov uaktsomhet fra KS' side.

Den opprinnelige takstrapporten til reklamasjon nr. 2 (bilag 916) er inntatt blant bilagene s. 8502 flg. Takstrapporten konkluderte ikke med at skadende skyldtes vann i hulldekkene, men pekte på andre årsaker (se takstrapporten s. 3 – bilagene s. 8504 – punktet konklusjonen nede på siden). I og med at KS hadde erfart vannskader tidligere med andre årsaker, tok det noe tid før KS skjønnte årsaken til at vann rant inn. Da KS innså årsaken, overtok KS all uttørking. Det ble i forbindelse med befaring 1. juli 2013 avtalt at KS skulle engasjere Cramo for videre opptørking.

Bilag 1087: E-post fra Bratlie etter befaring av leilighet 433

Det er tilstrekkelig for at kravet ikke kan føre frem at KS har utbedret forholdet i samsvar med NS 3431 pkt. 37.2. Og etter KS' syn ble forholdet tilfredsstillende utbedret av KS i løpet av sensommeren 2013.

Som dokumentasjon fremlegges:

Bilag 1088: Servicerapport datert 23. juli 2013 fra Cramo til Kruse Smith vedrørende leilighet 131

Bilag 1089: Servicerapport datert 23. juli 2013 fra Cramo til Kruse Smith vedrørende leilighet 232

Bilag 1090: E-post 2. august 2013 fra Cramo (Pål Thomassen) til KS (Ola Rækken) vedlagt rapport om fukt i hulldekkeelementer

Bilag 1091: E-post 6. august 2013 fra Cramo til KS vedlagt oppdatert rapport om fuktproblematikk (inkl. leilighet 232, 532 og 534)

De kostnadene M205 har pådratt til taksering og til egne utbedringer går etter KS' syn ut over det som er en nødvendig følge av fuktproblemene. Fakturaer til Cramo (bilag 876) synes tidsmessig å overlapse med fakturaer KS har betalt til Cramo. KS' utbetalinger til Cramo i

perioden fra juli 2013 utgjør over kr 500 000. Det bes opplyst hvilke arbeider fakturaene fremlagt som bilag 876 flg. knytter seg til.

Når det særskilt gjelder advokatkostnadene er de etter KS' syn i sin helhet unødvendige i det KS utførte utbedringen. Advokatkostnader knyttet til dette forhold er heller ikke nærmere spesifisert.

Det er ikke ført bevis for at fuktskaden er en følge av grov uaktsomhet eller forsett. M205 kan derfor ikke kreve dekning for et eventuelt økonomiske tap etter NS 3431 pkt. 37.8.

2.13.3 **4.13.3 Rør i rør-system klammet feil – reklamasjon 3**

Kravet M205 har fremmet under dette punktet utgjør i alt kr 8 070 825. Beløpet fordeler seg mellom estimerte ubedringskostnader (kr 8 050 000) og konsulentkostnader (kr 20 825). De estimerte utbedringskostnadene er anslått til kr 35 000 per leilighet og forutsetter at 230 bad må utbedres.

KS bestrider at det er feil ved det utførte arbeidet. Det er i all hovedsak benyttet Roth klammer. På enkelte steder har det ikke latt seg gjøre å benytte dette da det ikke er flat vegg over alt hvor rørene går. På slike steder er det da nyttet plastpatentbånd rundt ytterrøret på en skikkelig måte og skrudd det fast til stenderen. Det vises til redegjørelsen fra VVS entreprenøren v/Knut Olav Knutsen av 11. september 2013.

Bilag 1092: E-post 11. september 2013 fra Knut Olav Knutsen til Kruse Smith (v/John Arild Nilsen, Øyvind Andreassen og Torstein Hus)

2.13.4 **4.13.4 Mangler ved malerarbeider i kjelleretasjen og i parkeringsanlegget – reklamasjon 4 og avviksrapport nr. 8 og 36**

Kravet M205 har fremmet under dette punktet utgjør kr 4 261 452,02. Det er i motsøksmålet anført at KS' benyttet feil malingstype i kjelleretasjen og p-anlegget, at løs puss ikke var banket vekk før arbeidene ble satt i gang og at veggene ikke ble rengjort før maling ble påført. Av kravet utgjør 1 mill. kr anslåtte kostnader M205 vil ha til å utbedre malingsarbeider i p-anlegget. Det resterende beløpet – 3,26 mill. kr – er kostnader M205 allerede skal være påført.

Det var ikke i kontrakten mellom partene spesifisert hva slags maling som skulle nyttes i kjeller og p-anlegget. Dette fremgår i og for seg også av fremstillingen i motsøksmålet punkt 4.13.4, s. 186 øverst. Kontraktens krav var at KS skulle undersøke hvilken malingstype som egnet seg for det aktuelle underlaget for utførelse.

Malerarbeidene ble utført av malerfirmaet Seby AS, som kjøpte malingen fra Beckers. Valget av maling var fagmessig. Den løsningen som var beskrevet fra byggherrens side ville ha skapt en helt tett overflate som ville stengt all fukt inne i murverket.

Bilag 1093: Redegjørelse fra Beckers v/Chresten Nilsen

Rapporten ble oversendt fra Nielsen til KS v/Solbakken 13. september 2013.

Bilag 1094: E-post 13. september 2013 fra Chresten Nielsen til Paul Solbakken

Det er i motsøksmålet vist til at M205 hadde gitt KS en frist for å utbedre feil ved malingsarbeidet, og at KS svarte at en ikke kunne besvare når mangelsarbeidene kunne forventes ferdigstilt. Dette svaret er hentet fra e-post fra KS til M205 16. april 2013, som inngår i motsøksmålets bilag 895 (s. 8565). Det som fremgår av e-posten er at KS ikke kunne besvare når arbeidene kunne være ferdig "*grunnet stopp i arbeidet*". Dette viser til at KS hadde stanset arbeidene i M205 på grunn av manglende betaling fra byggherren. Når entreprenøren er berettiget til å stanse arbeidet pga. manglende betaling kan ikke byggherren kreve utbedring av mangel innen en bestemt frist.

Da M205 selv tok regi på arbeider i kjelleren ble det utført direkte skadelige arbeider. Høytrykksspyling medførte at brannsensorer ble skadet. M205 var varslet fra KS på forhånd om at slike skader kunne inntreffe.

Bilag 1095: E-post 14. juni 2013 fra KS v/advokat Bauge til M205 v/advokat Hunskaar

Reparasjon og feilsøking brannalarm mv. etter høytrykksspylingen medførte betydelige ekstrakostnader.

Bilag 1096: Underlag fra Elkam til KS med spesifikasjon av utførte tilleggsarbeider**Bilag 1097:** E-postkorrespondanse i perioden 18. juli – 11. oktober mellom M205 v/Steinar Bratlie og Elkam om feil ved brannalarmsystem

Høytrykksspylingen ledet til at innmurte treplugger ble svært fuktige. Dette ledet igjen til at maling ble misfarget eller flasket av og at malerarbeider måtte utføres på nytt. Årsaksbildet her er vurdert i rapport fra Mycoteam.

Bilag 1098: Rapport 26. juni 2013 fra Mycoteam sendt til KS2.13.5 **4.13.5 Fuktproblemer under og i bunnplate ny boligdel i kjelleretasjen – reklamasjon 7**

Kravet M205 har fremmet under dette punktet utgjør kr 144 296 i prisavslag. Det er begrunnet med at KS har unnlatt å etablere et kapillærbrytende sjikt under bygget, slik kontrakten foreskrev. M205 har vurdert at kostnadene til utbedring vil være uforholdsmessig i forhold til det som oppnås, og har derfor i stedet krevd prisavslag basert på KS' besparelse.

Det er etter KS' syn ikke fuktproblemer under og i bunnplate i ny boligdel. Den dokumentasjon M205 har fremlagt i tilsvaret i tilknytning til reklamasjon 7 underbygger ikke at det er slike

fuktproblemer. Målinger av fukt fra sommeren 2013 er mest sannsynlig en konsekvens av den høytrykksspylingen M205 gjennomførte i kjelleren sommeren 2013.

Forut for høytrykksspylingen – i juni 2013 – synes det ikke å ha vært fuktproblemer. Det vises til rapport fra byggherren v/Marius Lysø 24. juni 2013.

Bilag 1099: Rapport 24. juni 2013 fra Sikkerhetsledelse v/Marius Lysø til M205

Av rapporten fremgår (s. 1, nest siste avsnitt):

"Gulvet i kjelleren er behandlet med membran av epoxy som går ca. 5 cm opp på vegg og derfor ikke er mottagelig for vann"

Dette står i kontrast til det behovet for plastikk som M205 nå gjør gjeldende.

Reklamasjon 7 er datert 29. september 2013 og er fremlagt som bilag 916 (s. 8798 flg.). Vedlagt reklamasjonen er bl.a. en befæringsrapport datert 25. september 2013 fra Recover Nordic (s. 8800). Her fremgår at det ved besiktigelse var utplassert avfukter og vifter i arealene. Etter KS' syn må årsaken til utplassering av vifter og avfukting være behovet for å avfukte etter at Bratlie hadde høytrykkspyling i arealene for å fjerne maling. Dette er også et anbefalt tiltak i rapporten fra MycoTeam av 26. juni 2013 (bilag 1098 ovenfor, s. 6 punkt 4.1.).

I rapporten som fulgte som vedlegg til reklamasjon 7 oppgis dato for besiktigelse til 20. september 2013. Som bilag 919 har M205 lagt frem faktura fra Recover Nordic. Fakturadato er 7. august 2013 og fakturaen viser til fuktmåling 26. juni 2013 og "*vedlagte rapport*", se bilag 919 s. 8806. Dette tidspunktet ligger vesentlig tettere opp til tidspunktet M205 besørget høytrykksspyling i kjelleren (og samme dag som rapporten fra MycoTeam er datert). M205 bes om å fremlegge den rapporten fra Recover Nordic som det er vist til i fakturaspesifikasjonen.

KS er heller ikke enig i at det foreligger noen besparelse. Mengdene som er satt opp i kontrakten i kap. 24 er satt av byggherren, og er ifølge punkt 21 ikke regulerbare (faste). Dette betyr at en eventuell besparelse faller totalentreprenøren til gode.

Besparelsen som påstås fra Bratlie sin side er uansett ikke reell. Det er gjort kompensierende tiltak i form av waterstopp ol. som medfører at KS ikke har hatt den besparelsen det påstås.

2.13.6 **4.13.6 Feil ved våtrom – reklamasjon 9 og reklamasjon 11**

Kravet M205 har fremmet under dette punktet utgjør i alt kr 42 034 975, som er fordelt på tre kategorier, henholdsvis utbedringskostnader (kr 31,08 mill.), utgifter til opphold for beboere (kr 10,95 mill.) og konsulentkostnader ved avdekking av mangelen (kr 4 975).

Kravet er etter KS' syn grunnløst. Arbeidene er utført på en fagmessig god måte. Det vises til

Bilag 1100: Rapport 18. august 2014 fra FagFlis Oslo v/Kim Wangen

Som fremholdt i rapporten s. 1, nest siste avsnitt, er det normalt at en vil få fargeforandring i fugen. Det er ingen reklamasjonsgrunn.

KS utdypet sitt syn på forholdet i brev til Plan- og bygningsetaten 25. august 2014.

Bilag 1101: Brev 25. august 2014 fra KS til Plan- og bygningsetaten

Av brevet fremgår (2. avsnitt):

"Nok en gang registrerer vi at Ingeniørkonsult ønsker å bruke Plan- og bygningsetaten i en privatrettslig uenighet. Denne gangen er tema baderom. I brevet viser Bratlie til rapporter i fra Opak og Cowi for å dokumenter hans påstand om alvorlige feil innenfor flere fagområder i prosjektet. Rapportene er besvart og slik vi ser det er ikke hold i Bratlies påstand. Som vedleggene viser er det heller ikke det denne gang."

Dette er fortsatt dekkende for KS' syn.

2.13.7 4.13.7 Feil ved parkett – reklamasjon 10

Kravet M205 har fremmet under dette punktet utgjør kr 1 765 870. Det knyttet seg til påstått bruk av for fuktige furustaver i midtsjiktet av parketten som skal ha medført bølget overflate. M205 har anslått at mangelen gjelder 60 % av leilighetene.

KS er ikke enig i at det er feil ved parkett. Som bilag 928 til motsøksmålet er det lagt frem reklamasjon med vedlegg. Herunder inngår rapport fra Treteknisk av 25. august 2014 (s. 8829). Rapporten forklarer hvorfor det er noen bølger og nedbøyninger i skjøter. Rapporten har ikke vurdert eller konkludert med om dette er avvik utover det som må tolereres. Bølgene ses også kun i slepelys, noe som ikke skal brukes ved visuell kontroll.

TEK 97 (og for så vidt tilsvarende TEK 10) gir ingen spesifikke reguleringer av toleranse i overflater. Det er ingen standard som regulerer bølger i overflaten på parkett.

Det er etter KS' syn ingen feil ved parketten som kan begrunne noe krav i saken.

Uansett er det reklamert for sent. Under befaringen rett etter at parketten var lagt, påpekte takstmann Arnstein Johansen en bølgete overflate på noen av parkettbordene. Reklamasjonen kom først inn 1. november 2014. Forholdet ble heller ikke tatt opp på 1 års-befaringen.

2.13.8 **4.13.8 Heis ikke levert iht. beskrivelsen**

Kravet M205 har fremmet under dette punktet utgjør kr 100 000. Det er anført at heisrommet er for lite, samt andre feil. M205 har antatt at kostnader ved utbedring vil være uforholdsmessig høye og i stedet krevd prisavslag etter NS 3431 pkt. 37.5 annet ledd med (foreløpig) kr 100 000.

KS bestrider at det er grunnlag for reklamasjon på dette punktet.

Heisanlegget ble overtatt og godkjent av M205 den 11. september 2012.

Bilag 1102: Overtagelsesprotokoll 11. september 2012 for heisanlegg

I overtagelsesprotokollen er det spesifisert enkelte mindre feil og mangler som skal utbedres av KS. Andre forhold ble ikke påtalt eller tatt opp. Dette fremgår også av e-post fra M205 v/Bratlie til KS v/Igesund og Solbakken 11. desember 2012.

Bilag 1103: E-post 11. desember 2012 fra M205 v/Bratlie til KS v/Igesund og Solbakken.

Først i august 2014 tok M205 opp andre forhold ved heisen. Reklamasjon ble da avvist av KS.

Bilag 1104: E-post 25. august 2014 fra KS v/Andreassen til M205 v/Bratlie

Prinsipalt vil KS gjøre gjeldende at de forhold som ble tatt opp fra M205 i august 2014 er fremsatt for sent. Det vises til reklamasjonsreglene i NS 3431 kap. 37.

Subsidiært vil KS gjøre gjeldende at det ikke foreligger feil ved heisanlegget.

2.14 **4.14 Øvrige krav**

2.14.1 **4.14.1 Lekkasje som følge av manglende tildekking av eksisterende bygg**

M205 hevder at KS ikke har sørget for tilstrekkelig tildekking av det eksisterende bygget og at dette har ført til en rekke lekkasjer og skader i flere leiligheter. For å avdekke skader og skadeomfang har M205 engasjert Takstforum DA. Det er disse kostnadene som kreves dekket av KS.

Kravet bestrides idet kravet verken er tilstrekkelig dokumentert eller begrunnet. KS kan ikke se hva som er anført som grunnlag for kravet. Videre er det ikke ført bevis for at lekkasjene og skadene skyldes forhold som KS har ansvar og risiko for. De fremlagte fakturaene er mangelfulle da rapportene som avdekket skadene ikke er vedlagt. Fakturaene inneholder heller ingen informasjon om hvilke avvik eller leilighet oppdraget relaterer seg til. Det har derfor ikke vært mulig for KS å ta stilling til kravet, herunder om det ble avdekket feil som KS svarer for. Dersom kravet opprettholdes, **provoserer** KS avviksrapportene fremlagt og vedlagt de fakturaer som kreves dekket.

2.14.2 **4.14.2 Midlertidig omlegging av eksisterende TV-anlegg**

M205 hevder at KS har forpliktet seg etter kontrakten til å etablere midlertidige omlegginger av kabelanlegget for beboerne som ikke bodde i beboerbrakker i byggeperioden. Byggherren krever kostnadene for arbeidet dekket av KS. KS bestrider at entreprenøren har en slik forpliktelse etter kontrakten. Arbeidet ble satt bort til Oslo Elektro Service AS for byggherrens regning.

Det gjøres oppmerksom på at de fremlagte fakturaene gjelder omlegging av TV-kabler, og ikke kabelanlegget som sådan. Det legges til grunn at byggherrens krav begrenser seg til TV-kabelanlegg.

Postene i kontrakten M205 har vist til kan ikke forstås slik at entreprenørens kontraktsforpliktelse omfatter omlegging av TV-kabelanlegget for beboerne i eksisterende bygg. Det fremgår av post 01.00.3 at KS skal "*forberede for at alle vvs-elektriske og teletekniske eksisterende anlegg er i drift til nytt blir trinnvis etablert*". Det fremgår videre av post 003.3 at "*[d]ette innebærer at [KS] er ansvarlig for å etablere provisorisk trafo slik at omkring-liggende bygg også må uavbrutt og kontinuerlig forsynes med strøm, i tillegg til eksisterende boligbygg.*" TV-kabelanlegg er følgelig ikke omtalt og omfattes etter KS' syn heller ikke av en naturlig fortolkning av kontrakten. KS' leveranse gjelder et tomrøranlegg og kontrakten forplikter KS til å sørge for strømforsyning. Arbeidet er derfor etter KS' oppfatning kontraktsmessig og tilfredsstillende utført.

KS har ikke mottatt skriftlig varsel om det påståtte avviket tidligere. KS ble heller ikke varslet før arbeidet var satt bort til andre. Når dette ikke ble gjort må M205 selv bære kostnadene for dette også om kravet hadde vært berettiget under kontrakten. Kravet er uansett fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 og 37.8.

2.14.3 **4.14.3 Mangelfull beboerrigg**

M205 krever kr 250 000 inkl. mva. tilbakebetalt fra KS under henvisning til at den oppgraderte beboerriggen avvek fra forutsatt funksjonalitet.

Kravet bestrides idet brakkene er levert i samsvar med kontrakten, og uten feil og mangler som kan gi grunnlag for prisavslag. M205 har vist til e-post til KS fra beboerkoordinator Jostein Tysild av 14. januar 2013 (bilag 934) som dokumentasjon for manglene. Til dette bemerkes at rapporten først ble oversendt, og trolig også opprettet, *etter* at brakkene var levert tilbake til utleieren Uniteam. E-posten må videre ses i sammenheng med den tidligere e-postkorrespondansen mellom Uniteam og KS (bilag 934), hvor Uniteam har fremsatt krav om dekning av kostnader til reparasjoner under henvisning til at brakkene var beskadiget ved tilbakelevering, se særlig e-posten fra Carsten Gnutzmann/Uniteam til KS av 13. januar 2013. Der ble det vist til en rekke avvik, som til dels er samsvarende med de feil og mangler som er påpekt i e-posten fra beboerkoordinatoren. Rapporten fra Uniteam (bilag 934 – s. 8867) må videre sammenholdes med rapporten fra KS' befaring av 14. februar 2012 (bilag 503). Etter KS'

syn viser rapportene før og etter innflyttingen klart at skader og mangler oppstod i botiden og derfor er forårsaket av beboerne eller M205 selv. Det er registrert noen ytterst få feil før bruk, men langt fra i den grad og det omfang som M205 har hevdet.

KS stiller seg dessuten spørrende til kravets beløpsstørrelse angitt til kr 250 000. Kravet ser ut til å ha en sammenheng med KS' tilleggskrav 36, som er behandlet i stevningens pkt. 4.22. KS har i den forbindelse fremsatt krav om tilleggsvederlag på kr 350 000 for beboerbrakkene, hvor M205 har nektet å betale kr 200 000. Det er derfor uklart hvorfor M205 har fremsatt et krav om tilbakebetaling. Det er videre uklart hvordan M205 har kommet frem til det beløpet som byggherren nå krever. Dersom kravet opprettholdes, **provoserer** KS fremlagt dokumentasjon for kravet.

For øvrig vises det til behandlingen i stevningens pkt. 4.22, hvoretter den rettslige og faktiske begrunnelsen fastholdes.

2.14.4 **4.14.4 Erstatningskrav relatert til urettmessig stans våren 2013**

M205 hevder at KS utøvet en urettmessig stans av byggearbeidet våren 2013 og at dette utgjør et forsettlig brudd på kontrakten. Som følge av dette fremmer M205 krav om erstatning for diverse kostnader for rydding og sikring av byggeplassen.

Kravet bestrides under henvisning til at stansingen var rettmessig som følge av at M205 har vesentlig misligholdt sine betalingsforpliktelser.

Når det gjelder varsel om stans ble dette allerede sendt M205 6. desember 2012.

Bilag 1105: Brev fra KS til M205 datert 6. desember 2012

Etter flere måneder med resultatløse diskusjoner om tilbakehold av vederlag, varslet KS igjen om stans i arbeidet 2. mars 2013 (bilag 332). Stansingen ble iverksatt 15. mars 2013. På bakgrunn av dette fremholder KS at M205 selv må svare for eventuelle merkostnader påløpt i denne forbindelse. Det vises for øvrig til stevningens punkt. 4.42 om stansingens rettmessighet som fastholdes.

Når det gjelder fakturaene som er fremlagt, stiller KS uansett seg spørrende til kostnadenes relevans. De fleste fakturaene gjelder arbeid knyttet til kjerneborring i kjelleren/garasjen. Dette er noe annet enn kostnader for rydding og sikring av byggeplassen og kan derfor ikke kreves erstattet av KS.

2.14.5 **4.14.5 Manglende sikring av eksisterende høyspent**

M205 krever erstattet kostnader på kr 26 723 for fylling av masser over en høyspentledning som lå i grunnen.

Til dette bemerkes at M205 ikke har anført noe grunnlag for kravet. M205 varslet KS om dette i stansingsperioden. Entreprenøren har plikt til å sørge for at byggeplassen er forsvarlig sikret også i stansingsperioden. KS har utført dette tilfredsstillende. Videre viser bildene som er fremlagt i bilag 939 s. 4858 at KS har gjort det som kan forventes av dem ved å sørge for tildekking og sikring av høyspentledningen mot nedbør. I mangel av holdepunkter i kontrakten, kan M205 ikke kreve at KS også skal fylle over kablene med masser i stansingsperioden. Kostnader forbundet med igjenfylling av grøften der kablene var plassert må derfor bæres av byggherren.

2.14.6 **4.14.6 Leilighet 502, 511 og 519 – lekkasje og fukt**

M205 krever erstatning for kostnader for fuktmåling utført av ISS etter oppdrag fra M205. Bakgrunnen er manglende sikring av det eksisterende bygget, slik at det sommeren 2013 ble oppdaget lekkasje og fuktskader i leilighetene 502, 511 og 519.

Erstatningskravet bestrides. Mangel som først viser seg etter overtagelsen må byggherren påberope seg uten "*ugrunnet opphold*" etter at han har eller burde ha oppdaget den, jf. NS 3431 pkt. 37.8 første ledd. Siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19). Dette kravet ble først fremsatt i tilsvaret og anses fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.8.

For øvrig fremholder KS at grunnlaget for erstatningskravet heller ikke er nærmere dokumentert. Det eneste som er fremlagt er fakturaen fra ISS Skadeservice AS av 6. juni 2013.

2.14.7 **4.14.7 Leilighet 101 – lekkasje pga. manglende overløp fra vask til vannlås**

M205 hevder at KS ikke har montert overløp fra vasken til vannlåsen i leilighet 101, slik at det oppstod lekkasje. I den forbindelse engasjerte M205 Takstforum DA til å undersøke og dokumentere skadeomfanget. Det er fremsatt krav om erstatning for disse kostnadene.

Kravet bestrides under henvisning til at kravet ikke er berettiget. KS gjør gjeldende at lekkasjen er en skade på annet enn kontraktsgjenstanden. Ansvar for utgifter til utbedring av en slik skade er betinget av at skaden er en følge av mangel som skyldes uaktsomhet hos totalentreprenøren og at utbedringen skjer på en rimelig og forsvarlig måte, jf. NS 3431 pkt. 37.2 siste ledd.

Avviket relatert til ikke montert overløp fra vasken til vannlåsen i leiligheten er ikke påberopt overfor KS tidligere, slik at innsigelsen er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.2 første ledd jf. 37.7 og 37.8. Kravet er heller ikke tilstrekkelig dokumentert, det eneste som er fremlagt er fakturaen fra Takstforum DA. Videre hevdes at kostnadene for å undersøke og dokumentere skadeomfanget forut for utbedring uansett ikke er en direkte og nødvendig følge av avviket. Kravet må følgelig bestrides da det verken foreligger faktisk eller rettslig grunnlag for kravet og det under enhver omstendighet er reklamert for sent.

2.14.8 **4.14.8 Offentlige gebyrer og avgifter**

M205 hevder å ha blitt påført kostnader i forbindelse med diverse offentlige gebyrer og avgifter på totalt kr 299 414 og krever disse dekket av KS. Byggherren mener at kostnadene må dekkes av KS i henhold til kontrakten post 01.11.5 (bilag 2 – s. 11).

Kravet bestrides under henvisning til at kravet mangler rettslig grunnlag.

Kontrakten post 01.11.5, som har overskriften "*Transport og håndtering av byggeplassavfall. Behandlingsgebyrer*", gjelder offentlige avgifter og gebyrer "*som er direkte forbundet med utførelsen av kontraktsarbeidet, så som for eksempel egen tilknytning til VVS, EL, Tele, deponeringsavgifter, miljøavgifter, ansvars-søknader, leie av gategrunn, etc.*". M205's betalingskrav vedrører blant annet tilknytningsgebyr for vann og avløp, samt diverse kostnader knyttet til kontroll, igangsettelsestillatelse, søknadsendring, driftstillatelse etc, ref. bilagene 946 og 947. Disse kostnadene faller utenfor hva KS skal dekke etter kontraktens post 01.11.5 og må følgelig bæres av byggherren selv.

2.14.9 **4.14.9 Volumhetter på kjøkken ikke montert**

M205 har fremmet krav om erstatning for henholdsvis monteringskostnader og merkostnader til beboerkoordinator som følge av påstått manglende leveranse av "volumhetter". Byggherren har vist til e-post av 12. november 2014 hvor det hevdes at det er redegjort for kravets grunnlag. KS kan imidlertid ikke se at denne er fremlagt som bilag i saken.

For ordens skyld bemerkes det at KS vil bruke begrepet "avtrekkshetter" slik dette er benyttet i stevningen og i bilagene referert dertil, istedenfor byggherrens begrep "volumhetter".

Kravet bestrides. Det bemerkes at forholdet er behandlet i stevningens pkt. 4.24 om tilleggsvederlag. KS' syn er at entreprenøren ikke er forpliktet til å levere avtrekkshetter som en del av kontrakten. Dette er et tilvalg og det er M205 kjent med, ref. e-postkorrespondanse mellom KS og M205 19.-21. oktober 2011 (bilag 219). Etter ønske fra flere beboere, ble avtrekkshetter likevel montert. KS anser arbeidet som en endring og utstedte endringsrapporter i den forbindelse, se bilag 222, 225 og 227. Arbeidet ble senere fakturert M205, som avviste kravet. Det vises ellers til fremstillingen i stevningen pkt. 4.24, hvor rettslig og faktisk grunnlag for kravet fastholdes.

For øvrig fremstår det som uklart for KS hva M205's samlede krav utgjør. Det er fremsatt et krav på kr 1 882 140, som omfatter utbedringskostnader for etablering av avtrekkshetter i alle leiligheter og merkostnader til beboerkoordinator. M205 har i tillegg krevet dekket merkostnader på kr 745 550 det hevdes de er påført. Det er uklart hvordan de ulike beløpene forholder seg til hverandre. Videre påpekes det at fakturaen fra Lundh Vedlikehold AS datert 3. oktober 2013 (bilag 949) gjelder utbedringsarbeider i kjelleretasjen. KS kan ikke se relevansen av den fremlagte fakturaen sett i sammenheng med det herunder fremsatte krav fra M205. Kravet fremstår derfor lite fundert.

Under enhver omstendighet bemerkes det at den prisen som M205 har oppgitt for ferdig monterte avtrekkshetter per leilighet er langt dyrere enn hva KS har kunnet tilby, som samlet pris på leveransen. KS' samlede krav er kr 3270,40 eks. mva. per enhet. Det er her tale om en kostnadsoverskridelse på nesten 3 ganger det entreprenøren har tilbudt. Den alternative prisen er derfor verken rimelig eller forsvarlig. Dersom byggherren hadde sendt pålegg om endring med tilleggsgaranti, hadde KS kunne utført samme arbeid for en langt lavere kostnad.

2.14.10 **4.14.10 Ikke levert beslagsliste og låsplan**

M205 krever erstattet påførte kostnader på kr 25 875 til Eiendomssikring AS. Grunnlaget for kravet er at KS ikke har levert beslagsliste og låsplan etter kontraktens post 09.05 og 09.06.

Kravet bestrides. Prinsipalt gjør KS gjeldende at kravet er for sent fremsatt, jf. NS 3431 pkt. 37.7 og 37.8. KS ble først gjort kjent med kravet i tilsvaret, dvs. over 4,5 år etter siste delovertagelse som ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

Subsidiært bestrides kravet under henvisning til at det var M205 som hadde ansvaret for beslagsliste og låsplan i tråd med kontrakten. Det vises blant annet til møtereferat fra særmøte nr. 4 – *Beslagarbeider* avholdt 2. oktober 2012 med M205's representant Bratlie som referent, hvor ansvarsforholdet ble nærmere avklart. I referatet pkt. 02.01.3, 02.01.4 og 02.01.17 fremgår det at byggherren og deres konsulenter, hhv. beslagentreprenør og beslagkonsulent, hadde ansvaret for lås- og beslagplan. De skulle utarbeide og sende planene til de respektive partene, hvorav KS var en av mottakerne.

Bilag 1106: Møtereferat fra særmøte nr. 4 – Beslagarbeider fra 2. oktober 2012

Det lå således utenfor KS' forpliktelse å levere en beslagsliste og låsplan.

2.14.11 **4.14.11 Manglende sikring av heisstol**

M205 har krevd erstatning for kostnader forbundet med sikring av heisstol. Som grunnlag for kravet er det vist til NS 3431 pkt. 37.4 og fakturaen fra LBU AS, 31. desember 2012 (bilag 954). Det bemerkes at fakturaen gjelder sikring av heis *etter* overtagelse. Overtagelsen skjedde tre måneder fra overtagelsesforretningen den 29. august 2012, jf. overtagelsesprotokollen datert 29. august 2012.

Bilag 1107: Overtagelsesprotokoll – heisanlegg datert 29. august 2012.

Kravet bestrides da KS ikke er forpliktet til å sikre heisen etter overtagelsen. Fakturaen sammenholdt med e-posten fra byggherrens representant Steinar Bratlie til LBU (bilag 954) viser at sikringen av heisstolen ble utført omkring desember 2012 og følgelig etter overtagelsen.

Under enhver omstendighet er kravet fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 og 37.8. Kravet ble første gang fremsatt overfor KS i tilsvaret. Det er ingen rimelig grunn til at M205 skal vente så lenge med å fremsette sitt krav.

2.14.12 **4.14.12 Vedlikehold av heis**

M205 hevder å ha blitt påført kostnader til vedlikehold av heisen i forbindelse med KS' arbeider og krever disse erstattet av KS. Det fremgår ikke av kontrakten at KS skal betale byggherren for bruk av heis under byggearbeidet.

Kravet bestrides prinsipalt ved at kravet er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 og 37.8. Det vises til e-post fra KS til M205 25. august 2014 hvor kravet ble avvist på samme grunnlag.

Bilag 1108: E-post fra KS til M205 25. august 2014

Som korrespondansen viser ble kravet først meldt fra til KS den 20. august 2014. Heisanlegget er overtatt av M205 den 29. august 2012 og har vært benyttet av beboerne siden. Som dokumentasjon vises det til overtagelsesprotokoll for heisanlegg datert 11. september 2012 (bilag 11), hvor det er presisert at reklamasjonstiden løper fra 29. august 2012 og at heisen "*godkjennes og overtas etter 3 mnd. Prøvedrift fra d.d.*" De påståtte feilene ble først registrert senere og er således ikke angitt i overtagelsesprotokollen. Det fremholdes derfor at innsigelsen er fremsatt for sent.

Subsidiært gjøres det gjeldende at det ikke foreligger en kontraktsrettslig mangel. Utbedringskostnadene gjelder feil som har oppstått etter overtagelsen og skyldes ikke KS' arbeider. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier annet. Av jobb-beskrivelsen i fakturaen fra Schindler av 11.02.2014 (bilag 956) fremgår det at "*[d]et elektriske utstyret hadde blitt utsatt for misbruk eller feil bruk*". Fakturaen av 22.03.2013 dokumenterer arbeid med "*etasjedørene [som] hadde blitt utsatt for misbruk eller feil bruk*". I tillegg bemerkes det at M205 til stadighet har vært utsatt for hærverk og innbrudd i boder. Eventuelle feil og misbruk av heisen skyldes verken KS eller noen KS svarer for. Kravet anses følgelig som grunnløst.

2.14.13 **4.14.13 Merkostnader som følge av feilregistrering av strø abonnenter**

M205 krever dekket merkostnader i forbindelse med oppfølging av strø abonnenter. Det er uklart hva som er anført som grunnlag for kravet.

Foruten at KS anser kravet som grunnløst, bestrider KS kravet under alle omstendigheter siden det er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 og 37.8. KS ble først gjort kjent med kravet gjennom tilsvaret, mens brukstillatelse for bygget ble gitt i perioden mai til desember 2012 og siste overtagelsesforretning ble holdt 31. januar 2013 (bilag 19).

2.14.14 **4.14.14 Utlegg kostnader til Sweco Norge AS' bistand til KS**

M205 har fremmet krav om erstatning for kostnader knyttet til Sweco's bistand høsten 2010. Som grunnlag for kravet er det fremlagt en faktura fra Sweco.

Kravet bestrides under henvisning til at kravet ikke er tilstrekkelig dokumentert. Fakturaen fra Sweco spesifiserer ikke hva slags bistand det er snakk om. Videre påpekes det at Sweco er engasjert av M205, slik at enhver kostnad i den forbindelse må bæres av byggherren som er oppdragsgiveren. Dersom M205 opprettholder kravet, provoseres fremlagt fakturaspesifikasjoner som viser hva bistanden konkret gjelder, herunder om dette er forhold KS svarer for etter kontrakten.

Under enhver omstendighet er kravet fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7 og 37.8.

2.14.15 **4.14.15 Kostnader ifm. baderomskabiner**

M205 har krevd dekning av kostnader til konsulenter i forbindelse med etablering av baderomskabiner – totalt kr 175 667,25. Som grunnlag for kravet har M205 pekt på KS' forpliktelse etter kontrakten og fremlagt diverse fakturaer fra A.L. Høyér AS og Rambøll.

Kravet bestrides i sin helhet ettersom kravet er fremsatt for sent, jf. NS 3431 pkt. 37.7, jf. 37.8. KS ble først gjort kjent med kravet gjennom tilsvaret. Siste delovertagelse ble gjennomført 31. januar 2013 (bilag 19).

Under enhver omstendighet er dette kostnader som byggherren svarer for, da det gjelder arbeid utført av byggherrens konsulenter på oppdrag fra byggherren. Fakturabeskrivelsene viser at det i all hovedsak var arbeid knyttet til jordskjelvsberegninger og fundamenter, herunder kontroll av eksisterende dekke samt retting av regnefeilen som ble gjort av byggherrens konsulenter høsten 2010.

2.15 **4.15 Konsulentkostnader**

Under dette punktet i motsøksmålet har M205 fremmet et krav på til sammen kr 50 207 188,92. Beløpet fordeler seg slik

4.15.3	Beboerkoordinator	987 000,00
4.15.4	Advokatkostnader (frem til 2. juni	13 169 713,39
4.15.5	Sikkerhetsledelse AS	196 680,00
4.15.6	SINTEF Byggforsk	361 383,52
4.15.7	Andresen, Jacobsen & Løyning AS	230 000,00
4.15.8	Oslo Kopisten AS	65 158,50
4.15.9	Allkopi	12 111,00
4.15.10	COWI AS	483 368,50
4.15.11	OPAK AS	11 587 292,00
4.15.12	Takstforum DA	143 101,25
4.15.13	Sweco Norge AS	455 331,96
4.15.14	Rambøll Norge AS	1 125 108,00
4.15.15	LUMA FOTO AS	6 937,50
4.15.16	Høyer Finseth AS	2 750,00
4.15.17	Tyco Fire & Intregrated Solutions	31 958,30
4.15.18	Omega Termografering AS	1 601 071,00
4.15.19	Omega Holtan AS	323 415,00
4.15.20	Omega Energi AS	202 995,00
4.15.21	Frogner Arkitektkontor	23 375,00
4.15.22	Teknisk institutt	315 170,00
Sum		50 207 188,92

Gjennomgående for alle disse postene er at KS bestrider kravet. For det første må disse kravene ses i sammenheng med det mer overgripende spørsmålet om det er forhold på byggherrens eller totalentreprenørens side som ledet til forsinkelse mv. for gjennomføringen av prosjektet. Dette er det redegjort grundig for i KS' stevning særlig punkt 2.5 og 3.2. Det var forhold byggherren har risikoen for som forsinket og kompliserte gjennomføringen av prosjektet.

Videre bemerkes at M205 har hatt en særdeles lav terskel for å innhente konsulentbistand. Den utviste ressursbruken står ikke i noe rimelig forhold til kontraktssummen. Det stilles også spørsmål ved spesifikasjon og dokumentasjon av årsakssammenheng mellom de kostnadene som kreves dekket og de anførte manglene. Det bes opplyst om disse beløpene, eventuelt hvilke av dem, som faktisk er betalt av M205.

Endelig bemerkes at kontrakten begrenser byggherrens adgang til å kreve erstatning. Det vises til NS 3431 punkt 37.8, som avskjærer erstatning utover det som kan kreves dekket etter punkt 37.2, med mindre det skyldes forsettlig eller grovt uaktsomt forhold hos totalentreprenøren. Prinsipielt må det vurderes i relasjon til hvert enkelt krav ovenfor om det kan tilskrives forsettlig eller grovt uaktsomt forhold hos KS. KS bestrider at det foreligger slike forhold. Hovedregelen under NS3431 er imidlertid at byggherren ikke kan velte sine konsulentkostnader

over på totalentreprenøren. Gitt at voldgiftsretten skulle komme til at det foreligger forsinkelse som KS har risikoen/ansvar, vil reglene om dagmulkt utgjøre et tak for hva M205 kan kreve dekket.

Nedenfor skal det knyttes noen kommentarer til de største postene. Dette er innvendinger mot det fremsatte kravet som kommer i tillegg til de generelle innvendingene ovenfor.

Kostnadene som kreves dekket for prosjektledelse gjelder M205's prosjektledelse etter kontraktsfestet overleveringstidspunkt 1. mars 2012. Kravet er meget høyt og det må stilles spørsmål ved om det i det hele tatt har dekning i kontrakten mellom partene og om det er tilstrekkelig varslet. M205 bes redegjøre for når kravet første gang ble varslet. Prosjektledelse på egen side er etter kontrakten byggherrens eget ansvar og kostnad, og ikke noe som kan veltes over på totalentreprenøren. Det bes derfor om at M205 klargjør hvor i kontrakten dette kravet anses forankret.

Merkostnadene til beboerkoordinator er begrunnet i at denne ble benyttet i større utstrekning enn forutsatt i budsjett pga. forsinkelse og merarbeid ved flere ut- og innflyttingsrunder. Også her vil KS stille spørsmål ved om kravet er tilstrekkelig varslet. Etter KS' syn er det ikke dokumentert at omfanget av ut- og innflytting er påvirket av eventuell forsinkelse, og heller ikke dokumentert at mangler som KS bærer risikoen for, har krevet omfattende ut- og innflytting.

Advokatutgiftene er meget høye. Dette pådraget av advokatutgifter må være M205's egen risiko, med mindre dette konkret knyttes til forhold KS dømmes for av voldgiftsretten. Kravet er uspesifisert.

HMS-sikkerhetskoordinator er etter kontrakten KS' ansvar under byggeperioden. KS har da også dekket dette. De kostnader som M205 nå har krevet dekket gjelder – iht. spesifikasjonen på fakturaene – perioden etter overlevering. Det vises til tilsvaret bilag 916 med vedlagte spesifikasjon av timeforbruk fra januar 2013 og senere. Det er ikke kontraktmessig grunnlag for å kreve at KS skal dekke kostnader til sikkerhetskoordinator i reklamasjonsperioden. For øvrig synes fakturaene å vise arbeid som går ut over det som er en koordinators ansvar. Også av den grunn kan kravet ikke føre frem.

De kostnader M205 har hatt til konsulenter for å påvise at KS' utførelse var mangelfull og til uavhengig kontroll bestrides som unødvendige. Om uavhengig kontroll vises til stevningen fra KS punkt 2.6 (s. 14) og 4.41 tilleggskrav 75 (s. 108 flg.). Det var M205 som selv bevirket at det kom til omfattende, uavhengig kontroll og de kostnader det pådro.

3 AVSLUTNING. PÅSTAND

Med forbehold om ytterligere anførsler og bevis, samt endring av påstanden, nedlegges slik

P å s t a n d :

I motsøksmålet:

1. Kruse Smith Entreprenør AS frifinnes.
2. AS Maridalsveien 205 dømmes til å betale Kruse Smith Entreprenør AS sine sakskostnader.
3. AS Maridalsveien 205 dømmes til å betale kostnadene til voldgiftsretten.

* * * * *

Oslo, 3. november 2017

Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig



Peter Simonsen
advokat

Tilsvaret er formidlet elektronisk til voldgiftsretten og saksøkte gjennom avtalt datarom.