

# Velkommen til beboermøte 30/1-1/2-2016



- Vann, avløp
- og ventilasjon



## Et tilbakeblikk:

- Utfordringer med lekkasjer
  - Ulemper, kostnader, reparasjoner
  - Forsikring
- Kartlegging
  - Hvilke typer utfordringer har vi i borettslaget?
  - Løsningsalternativer?
  - Tidsperspektiver og prioriteringer
  - Kostnader



## Kartleggingen:

- Vi har sjekket bad, toalettrom og kjøkken i ca. 520 leiligheter
- Vitek har videofilmet og skrevet rapport for 4 avløpsstammer
- Rør har vært sendt til analyse til Sintef





bob



bob



bob



offensiv | profesjonell | engasjert | nyskapende

bob



- 60% av badene er eldre enn 16 år
- 22% eldre enn 25 år

Valg	Prosentandel
1990-99	33.27%
2000-09	26.69%
2010-19	17.73%
1980-89	11.70%
1970-79	8.41%
1960-69	2.19%



## Sluk

Valg	Prosentandel
Støpejern	40.99%
Plast	39.45%
Tilkomst, Ja	20.41%
Tilkomst, Nei	17.50%



### Installasjon bad

Valg	Prosentandel
Kobber	82.08%
Rør i rør	17.92%



## Beslutning i GF 6. april 2016:

- Hva er konsekvensene av resultatene
- Vurdere alternativer
  - Teknisk, økonomisk, tid



## Anbefalinger:

- Utskiftning av vann- og spillvannsledninger i hele BRL
  - Stammer, taknedløp, alle rør i leilighetene, armaturer, stoppekraner
- Rehabiliterer alle bad og wc-rom
- Balansert ventilasjon i hver leilighet
  - Dagens mekaniske avtrekk fungerer dårlig
    - (trekk, fuktighet, matlukt, strømforbruk)
  - Bygningmessige inngrep, samordning



## Proessen ift. anbefalingene:

- Mottatt løsningsforslag og prisestimat
- **Milepel 1**, kontrollert og godkjent av styret
- **Beboermøte 30. jan. - 1. feb.**
  
- Endelig løsning og endelig pristilbud
- **Milepel 2**, kontrolleres, anbefales / ikke anbefales av styret
- Beboermøte uke 6.-8. mars
- X Generalforsamling 22. mars, **endelig beslutning**
- **Milepæl 3**, signere kontrakt med entreprenør



# Hva koster investeringen?

## Foreløpige tall!

- Totalt: ca. 250 - 290 mill.
- Tillegg felleskostnader **gjennomsnitt: CA!**
- 2017: kr. 660,-
- 2018: kr. 330,-
- 2019: kr. 360,-
- 2020: kr. 400,-



# Investeringer gir:



offensiv | profesjonell | engasjert | nyskapende

**bob**



- Nytt og fint bad; komfort og trivsel
- Kjøkken; rør, armatur, stoppekran
- Nytt røropplegg felles
  
- Reduserte skade- og forsikringskostnader
- Økt verdi



- Balansert ventilasjon i hver leilighet
  - frisk uteluft filtreres og varm inneluft gjenvinnes
  - frisk og god inneluft, riktig luftfuktighet, ikke trekk, redusert strømforbruk
  
- (Dagens ventilasjon fungerer dårlig)
  - lukt fra naboen, fuktighet, trekk, suger inn kald uteluft, energitap



# Valg av løsning og entreprenør - alternativer

## Anbud:

- Prosjektering, lang tid og kostbart
- Eldre bygg: mye uforutsett, forbehold, tilleggsregninger
- Leveringstid, komplisert

## Samspillentreprise:

- Entreprenør, byggherre og rådgiver



# Samspillsentreprise

- Totalentreprise – totalansvar
- Valg av kvalifiserte entreprenør(er)
  - erfaring, rykte, økonomisk soliditet, KS, HMS, beboerkontakt, logistikk , kapasitet, gjennomføringsevne, valg av innredninger.....
- Prosess Smiberget, entreprenør og byggherrerrepresentant
  - beskrivelser, løsninger, priser og fremdrift
- Kontroll av konkurransedyktighet



## Prosess til nå:

- Ingen endelige beslutninger er tatt, skal tas i XGF
- AOG (Anders O. Grevstad) er prekvalifisert
  - erfaring, rykte, kapasitet, økonomisk soliditet, KS, HMS, beboerkontakt, valg innredninger, logistikk, gjennomføringsevne
  - Prestestien, Natland, Tjernet, Sponviken....
- BOB er med.... for å fremforhandle kontrakt
- Mottatt skisse over løsningsforslag og prisestimat
- Kontrollert konkurransedyktighet



## Kontrollert av:

BOB:

- erfaring fra flere tilsv. prosjekter, kvalitet og pris
- erfaringstall, egne kalkyler og innhentede opplysninger

Multiconsult - Tredjepartskontroll

- erfaringstall og Norsk Prisbok
  
- Avklaringer



## Konklusjoner til nå:

- AOG har i sitt estimat gode løsninger og konkurransedyktige priser
- Milepel 1 godkjent



## Prosess videre

- Endelig løsningsforslag og fast pristilbud
- Kontroll av BOB og Multiconsult
- Innstilling – milepel 2

Forutsatt positiv innstilling:

- Beboermøte med mer detaljert info 6.-8. feb.
  - Entreprenør deltar
- Ekstraordinær Generalforsamling
  - avstemming – beslutning 22. mars
- Signere kontrakt

