

Velkommen til beboermøte 6-7-8 mars 2017



Anbefalinger etter tilstandsrapport:

- Utskiftning av vann- og spillvannsledninger i hele BRL
 - Stammer, taknedløp, alle rør i leilighetene, armaturer, stoppekraner
- Rehabiliterer alle bad og wc-rom (konsekvens)
- Balansert ventilasjon i hver leilighet
 - Dagens mekaniske avtrekk fungerer dårlig og må påkostes betydelig
 - Frisk og god inne luft i samtlige rom, riktig luftfuktighet, ikke trekk, redusert strømforbruk
 - Bygningmessige inngrep, samordning



Hva koster investeringen?

- Kontrollert pristilbud – 243 mill
+ uforutsett + byggeherreombud

Tillegg felleskostnader gjennomsnitt, ca:

- 2017: kr. 660,-
- 2018: kr. 330,-
- 2019: kr. 363,-
- 2020: kr. 200,-



Prosesen :

- Mottatt løsningsforslag og prisestimat fra AOG
- Milepel 1, kontrollert og godkjent av styret
- Beboermøte 30. jan. - 1. feb.

- Endelig løsning og endelig pristilbud
- Milepel 2, kontrollert, anbefales av styret
- Beboermøte 6-7-8 mars

- X Generalforsamling 22. mars, **endelig beslutning**
- Milepæl 3, signere kontrakt med entreprenør



Anbud vs samspillentreprise

- Anbud:
 - Pris avgjørende, kostnad anbudsgrunnlag, senere oppstart, pristillegg, utsettelse, mulige konflikter mht. ansvar
- Samspillentreprise
 - Pris, oppgaveforståelse, andre kriterier avgjørende, f.eks. 70/30.
 - Fokus på løsninger, erfaring og renommé fra tilsvarende
 - Kvalitet, soliditet, HMS, beboerkontakt, tilvalgsmuligheter.....
 - Entreprenøren har alt ansvar, fra a-å
 - Redusert mulighet for konflikter



Samspillentrepriser, mye brukt, eksempler:

- Statsbygg – Framsenteret, Universitetsmuseet i Bergen, Statsarkivet,
- Bergen kommune, Møhlenpris Oppveksttun, Trikkehallen
- Fylkeskommunen, påbygg Høyskolen, en
- Boligbygg AS på Årvoll, 88 boliger



Kontroll, BOB

Presentasjon av oss:

- Johnny Fossheim, senior ingeniør med over 30 års erfaring.
- Erik Soelseth, senior ingeniør med over 25 års erfaring.



Kontroll, BOB

- BOB har vært byggherrens representant på 5 tilsvarende rørrehabiliterings prosjekter, bla. Prestestien brl.
Dvs. vi ivaretar kvalitet, fremdrift, økonomi og HMS.
- Mht. rørprosjekter i totalentreprise, har vi opparbeidet erfaring med gjennomføring, kvaliteter, løsninger, logistikk, beboerkontakt, HMS og avfalls håndtering mm.
- Vår kontroll av tilbudet fra AOG baserer seg på vår erfaring både med løsninger og erfaringspriser fra tilsvarende prosjekter.



Kontroll, BOB

- Vi har gjort sammenligninger fra 5 ulike tilsvarende prosjekter.
- Erfaringstall og priser fra disse prosjektene er brutt ned, bearbeidet og systematisert for å lage et sammenligningsgrunnlag.
- Konklusjonen er at prisene i tilbudet er konkurransedyktige.



Uavhengig kontroll, Multiconsult

- Multiconsult ASA et av Norges største og ledende rådgivende ingeniør selskap ca. 2350 ansatte dekker alle fagområder – VVS 200 medarbeidere.
- Kontrollteam:
 - Leder Siv. Ing VVS Helge Davidsen (40 års erfaring)
 - Seniorrådgiver Elektro Tom Helge Magnesen (30 års erfaring)
 - Kvalitetssikring og seniorrådgiver Rolf Birkeland (20 år som utførende, 15 år som rådgiver)



Uavhengig kontroll Multiconsult

- **Fase 1**

- Befaring av typiske leiligheter
- Faglig kontroll av tilbudsbeskrivelse av tilbudte løsninger og gjennomføring av prosjektet.
- Uavhengig kalkyle basert på nøkkeltall og erfaringspriser.
- Vurdering: Gode og nøkterne tekniske løsninger, godt dokumentert med beskrivelse og tegninger.

Detaljert beskrivelse av gjennomføring – mye er gjennomtenkt.



Uavhengig kontroll Multiconsult

- **Fase 2**

- Detaljert faglig kontroll av tilbudsbeskrivelse av tilbudte løsninger og gjennomføring av prosjektet.
- Gjennomgang av forskjell fra fase 1 til fase 2.
- Vannledninger i kjeller medtatt, div. mindre endringer bygningsmessig og teknisk.
- Uavhengig detaljert kalkyle basert på mengdeberegning og enhetspriser fra andre boligprosjekt og erfaringspriser.



Entrepriseform – Anbudskonkurranse eller samspillentreprise med forhandling

- Økende konfliktnivå i mange byggesaker har medført:
- Bruk av samspillentrepriser (Statsbygg, Bergen kommune Hordalands Fylkeskommune m. fl.)
- Prosjektet utvikles i samspill mellom byggherre, entreprenør, arkitekt og rådgivere.
- Pris og gjennomføringsmodell låses etter samspillfasen.
- Resultat: Byggherren får det resultatet som ønskes
Mindre konflikter og et jag etter tillegg.
Risiko på entreprenør

