

Referat fra beboermøter 2 på Sælen skole

Man 06.03 kl. 18.00: Beboere i høyblokkene TN 9 og 45, på musikkrommet

Tilstede fra styret: Trond Helle, Sverre Strømmen, Arve Carlsen, Tonje Lerøy, Geir Olsen og Knut Stølås.

Fra BOB: Kenneth Jansen og Johnny Fossheim

Fra Multiconsult: Helge Davidsen

Fra AOG: Paul Arne Skjold, Helge Olsen og Frankie Gindl

Beboere: 91 stk.

Tirs 07.03 kl. 18.00: Beboere i lavblokkene på C-området, på musikkrommet

Tilstede fra styret: Trond Helle, Sverre Strømmen, Arve Carlsen, Geir Olsen og Knut Stølås,

Fra BOB: Kenneth Jansen og Johnny Fossheim

Fra Multiconsult: Roy Birkeland

Fra AOG: Paul Arne Skjold, Helge Olsen og Frankie Gindl

Beboere: 97 stk.

Ons 01.02 kl. 18.00: Beboere A- og B-området, i gymsalen, inngang fra øvre plass

Tilstede fra styret: Trond Helle, Arve Carlsen, Sverre Strømmen, Geir Olsen og Knut Stølås.

Fra Multiconsult: Helge Davidsen

Fra AOG: Paul Arne Skjold, Helge Olsen, Frankie Gindl og Roger Askeland

Fra BOB: Kenneth Jansen og Johnny Fossheim

Beboere: 108 stk.

1. Velkommen og presentasjon ved styreleder Trond Helle
Referat og vist presentasjon blir lagt ut på hjemmesiden og kan fås på styrekontoret.
2. Kenneth Jansen, BOB redegjorde kort for bakgrunnen for prosjektet, for prosessen, forskjellen på anbud og samspillsmetoden, og om hvorfor samspillsmetoden ble valgt – får da en entreprenør som har ansvaret for alt – færre ekstra regninger og færre konflikter. Se for øvrig info fra styret av 27.02.2017. Pristilbudet fra AOG er 243.millioner.
Anbud: Pris avgjørende, kostnad anbudsgrunnlag, senere oppstart, pristillegg, utsettelse, mulige konflikter mht. ansvar. Kostnad 10-12 % av summen.
Samspillsentreprise: Pris, oppgaveforståelse, andre kriterier avgjørende, f.eks. 70/30. Fokus på løsninger, erfaring og renommé fra tilsvarende. Kvalitet, soliditet, HMS, beboerkontakt, tilvalgs muligheter. Entreprenøren har alt ansvar, fra a-å. Redusert mulighet for konflikter.
Sett på konseptet, så kontrollert prisene.
Johnny Fossheim, BOB redegjorde for hvordan BOB har gjennomført priskontrollen: Sammenlignet med andre prosjekt som BOB har vært med på – kontroll av pris, av kvalitet og av fremdrift, at tidsplanen bel fulgt. Sammenlignet med Prestestien, stort, lignede borettslag. Mye samme problematikk – små rom, må bli funksjonelle. Priser kontrollert opp mot andre prosjekt. Prisene er brutt ned til de ulike fagområdene – elektriker, rørlegger, murer, maler etc. Har sett at de er konkurransedyktig på pris.
I tillegg er punktlighet og logistikk vektlagt, at arbeidet er ferdig når det er planlagt. Og ikke minst så er beboerkomfort vektlagt, at det skal være lettest mulig, med minst mulig ulempe å bo i leiligheten mens arbeidet pågår.

- Har brukt BOB sin erfaring fra Prestestien inn i prosjektet – hugging av bad + bytte av sirkulasjonsledning er inkludert i Smiberget, kom som tillegg i Prestestien.
3. Helge Davidsen/ Roy Birkeland, Multiconsult – engasjert av BOB før jul som uavhengig kontroll av prisene. Fikk vite AOG tall først på beboermøtet, IKKE før. Gikk i gjennom AOG sin prosjekt-bekrivelse som var god og lett å sette seg inn i. Helt nøkterne løsninger med gode tegninger og godt dokumentert. Har vært på befaring for å sette seg godt inn i.
 Anbud: Kurses – kun gi anbud på det som det spørres etter, IKKE mer.
 Samspillsmetoden: Mer og mer brukt, særlig de siste 4 -5 årene – bakgrunn: for mange konflikter og rettsaker, usikkerhet og mange ekstra regninger, tvister
 Anbud: Prosjektering 10-12 %
 Oppfølging 8-10 % Oppfølging av logistikken ville vært svært vanskelig/ umulig
4. AOG: Paul Arne skjold: Presenterte AOG. Gjennomfører arbeidene selv, med egne ansatte.
 Har egen avdeling innen borettslagsrehabilitering.
 Behov for rørrehabilitering og tilstanden til ventilasjonen
 Løsningen: Se pres
 Ventilasjon: Se pres
 Helge Olsen: a) Gikk gjennom omfanget av arbeidet – 38 mann daglig jobb
 b) Gikk gjennom fagområder som er med i prosjektet og prosessen: rørlegger, tømrer, mur- og flisearbeider, elektriker, maler, ventilasjon
 c) Pris netto pr. bad: 215 000 kr.
 d) Enorme mengder avfall som skal sorteres og fraktes vekk
 Frankie Gindl: Gikk gjennom dagens situasjon for ventilasjon og kostnadene med den.
 I dag: Avtrekksventilasjon – gammelt, dårlige vifter, ganske tette sjakter/ mye smuss i dem, fungerer dårlig
 Forslag: Etablere balansert ventilasjon i hver leilighet. Plasseres i taket på badet, kanaler ut gjennom gangen til hver rom. Derfor senke og plate takene på bad og i gang for å skjule ventilasjonsaggregatet og kanalene.
 Helge Olsen: e) Trimmet byggeprosjekt – fokus på beboeropplevelse
5. **Ekstraordinær generalforsamling og videre beboermøter**
 Onsdag 22.03 kl. 18.00: Ekstraordinær generalforsamling, i gymsalen på Sælen
 Videre beboermøter før rehabiliteringen starter
6. **Spørsmål fra salen:**
 Fremdeles noen som mener at anbudsmodellen burde ha vært brukt.
 Mange støtter styret i deres linje om samspillsentreprise – sikrer lettere gode løsninger og like gode priser.
 Er arbeidet i Prestestien likt det som vi skal gjøre? Ja, stort sett samme arbeidet.
 Hvor konkurransedyktig er AOG på tilvalgene? *Kjøper inn i store kvanta, dermed svært konkurransedyktig. Prøv oss! sier AOG.*
 Ventilasjon - rør til alle rom, legges skjult – derfor senke tak på bad og i gangen, rensing av luft, samme trykk inne som ute – mindre trekk, varmegjenvinning.
 Ny kjøkkenhette uten motor som fanger opp og leder matlukt slik den renses og føres ut.
 Individuelle tilpasninger, hjem til hver beboer og lage plan og avtale før arbeidstart.
 AOG - Alle problem = utfordringer som løses.
 Hvor starter en? I høyblokkene, så resten av C-området, før B-, og til slutt A-området.
 Når starter evt. AOG? I august/september 2017 – vil så pågå i 3 år.
 Hvor lang tid i hver leil.? Begynner mandag kl. 07.30 – ferdig fredag kl. 14.00 i 4.uke.
 Det vil bli utarbeidet tidsplan for når det skal jobbes med den enkelte leilighet.
 Installasjon på altan med toalett, vask med varmt og kaldt vann, og spill.

Referent, Knut Stølås