



AS Bakkehavn
Styret v/ leder Johnny Ekroll
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 Oslo

Oslo, 10. juli 2019

AS Bakkehavn Sambyggerlag Tilbud prosjekt-/byggeledelse – Utskifting av varmeanlegg

Vi viser til møte med Styreleder den 02.07.2019 vedrørende utfordringer med lekkasjer på varmeanlegget/radiatorer. Prosjektet vil omfatte at alle eksisterende radiatorer byttes til nye lavenergi radiatorer, det legges opp nye vertikalførte varmerør fra varmfordelingsnettet som tilkobles radiatorer og noe ombygging av undersentraler i kjeller på den enkelte blokk. Usbl Prosjekt vil med dette tilby prosjekt- og byggeledelse i forbindelse med ovennevnte prosjekt i Bakkehavn.

Arbeidene vil gå ut på:

- Enkel tilstandsvurdering av varmeanlegget og kostnadsberegning av prosjektgjennomføring.
- Prosjektering av nye radiatorer og radiatoropplegg (vertikalførte rør igjennom leilighetene), samt utbedring av undersentraler i den enkelte blokk.
- Utarbeidelse av en enkel tilbudsbeskrivelse, som sendes ut til noen få entreprenører som har kapasitet til gjennomføring høsten 2019.
- Inngå kontrakt med valgt entreprenør. Her under også oppklarende- og kontraktsmøter.
- Prosjektadministrasjon av gjennomføringen av utbedringstiltakene.

Usbl Prosjekt er en divisjon i Boligbyggelaget Usbl og vi har de fleste av våre oppdrag rettet mot boligselskaper. Vi har derved førstehånds kunnskap og erfaring i å arbeide med prosjekter som involverer styrer og beboere, samtidig som vi har et velutviklet kvalitetssikringssystem med gode prosedyrer for gjennomføring av denne typen prosjekter. Aksepteres tilbudet vil det bli utarbeidet egen avtale etter NS 8402 mellom boligselskapet og Usbl Prosjekt.

TILBUDET OMFANG OG FORUTSETNINGER:

SHA-koordinering gjennom hele prosjektet

Iht. forskrift om «Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø» (SHA) på bygge- og anleggsplasser byggherreforskriften av 3.august 2009, er tiltakshaver(byggherren) tillagt et vesentlig ansvar mht. SHA i forbindelse med gjennomføring av byggeprosjekter. Dette blant annet for å forebygge skader og ulykker i byggeprosessen. Tiltakshaver er iht. forskriften strafferettslig ansvarlig for at forskriften blir ivaretatt i prosjektet. Byggherren kan selv inneha rollen som koordinator jfr §13-§14. Dersom byggherren velger å utpeke en koordinator skal det ved en skriftlig avtale klargjøres hvilke plikter koordinator har. Iht. forskriften skal det skriftlig avtales mellom tiltakshaver og prosjektleder hvem som skal:

- Være byggherrens representant innen SHA.
- Utpeke koordinator for prosjekteringsfasen og koordinator for utførelsesfasen



- Sørge for at det utarbeides SHA plan og revisjon av denne ved behov.
- Sende inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet.
- Delta på vernerunder.

Vi forutsetter at prosjektleder skal utpeke koordinator i prosjektet, og gi koordinator nødvendig fullmakter til å utføre oppgaver iht. forskriftene. Vi legger til grunn at koordinatorfunksjonen skal utføres av Usbl. Tjenesten er priset separat og fremkommer i tilbudsskjemaet.

Beskrivelse, utarbeidelse av tilbudsdokumenter for entreprise (Fase 1)

- **1 a Tilbudsbeskrivelse**
 - Utarbeidelse av tilbudsdokumenter generell del med kontraktsbestemmelser inkl. rigg og drift.
 - Lage tilbudsbeskrivelse/teknisk spesifikasjon for det utførende arbeid.
 - Organisere utsendelse av komplette tilbudsdokumenter basert på NS8407 til 1-3 entreprenører.
- **1 b SHA Koordinator i prosjekteringsfasen (KP)**
 - Koordinere prosjekteringen slik at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø blir ivaretatt.
 - Sørge for utarbeidelsen av planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

Tilbuds-/kontraheringsfasen, evaluering, innstilling og kontrahering (Fase 2)

- Bistå inviterte tilbydere i tilbudsfasen.
- Ledet og referere fra tilbudsbehandling.
- Foreta tilbudsåpning.
- Evaluere innkomne tilbud og skrive innstilling til tiltakshaver.
- Avholde oppklarende møte(r) med de(n) tilbyder(e) som har beste tilbud.
- Gjennomføre kontraktsforhandlinger med entreprenør på bakgrunn av tiltakshavers valg.
- Utarbeide kontrakt mellom boligselskapet og valgt entreprenør.
- Utarbeide anleggsbudsjett for det totale prosjekt.
- Bistå forvaltningsrådgiver og styret ved behov i forhold til avklaring av finansiering, forsikring og informasjonsdeling i fasen.

I samarbeid med den kontraherte entreprenør vil det bli utformet og innlevert komplett byggesøknad (IG) til Plan- og bygningssetaten i Oslo (PBE).

Det legges til grunn at arbeidet er et søknadspliktig arbeid etter Plan- og bygningsloven.

Prosjekt- og byggeledelse i gjennomføringsfasen (Fase 3)

3 a Prosjektledelse

Ivareta tiltakshavers interesser i byggesaken og overfor entreprenøren ved å:

- Delta/informere på nødv. beboer-/styremøter knyttet til prosjektet.
- Ledet og referere byggemøter (omtalt som byggherremøter i Norsk Standard)
- Delta i andre nødvendige møter med entreprenør, tiltakshaver og øvrige med tilknytning til prosjektet. Ledet og referere disse møtene.
- Rapportering til tiltakshaver om økonomi, fremdrift mv. i byggefasen.
- Utarbeide byggeregnskap og økonomisk oppfølging av dette i byggeperioden.
- Attestere fakturaer og sluttoppgjør.
- Ivareta nødvendig korrespondanse gjennom byggeprosjektet.
- Bistå styret/entreprenør med utarbeidelse av informasjon til beboerne.



- Holde boligselskapets forvaltningsrådgiver informert.
- Påse at tiltakshavers forpliktelser overfor entreprenøren blir fulgt.
- Påse at garanti/sikkerhetsstillelse/forsikring i forhold til entreprenør og ev. tiltakshaver blir stillet.

3 a Byggeledelse*)

- Koordinere og informere alle parter i byggeprosessen på grunnlag av tiltakshavers interesser, med sikte på å avverge unødvendige konflikter.
- Kontrollere fakturaer fra entreprenør og andre leveranser til prosjektet.
- Rekvirere endrings- og tilleggsarbeider iht. avtale rutiner.
- Gjennomgå og vurdere fremdriftsplaner og kontrollere fremdrift iht. disse.
- Delta i byggemøter og andre aktuelle møter etter henstilling fra prosjektleder eller entreprenør.
- Utføre stikkprøvemessig kontroll av teknisk og håndverksmessig utførelse, materialer og komponenter iht. krav og forutsetninger gitt i prosjektdokumentene.
- Avholde før- og ferdigbefaringer med beboer og entreprenør og overtakelsesforretning med entreprenør og tiltakshaver når alle arbeider er ferdigstilt.

3 b SHA koordinering i utførelsesfasen (se egen avtale 0H-114 for ytterligere innhold)

- Følge opp risikoforhold i byggherrens plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø
- Følge opp at det utarbeides tidsplaner som sikrer at det avsettes tilstrekkelig tid til utførelse av de forskjellige arbeidsoperasjoner
- Følge opp at arbeidsgivere og enmannsbedrifter gjennomfører planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø
- Koordinere arbeidsgivere og enmannsbedrifters arbeid som kan påvirke hverandre med hensyn til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, inkludert samarbeidet mellom arbeidsgivere og enmannsbedrifter
- Se til at arbeidsgiver følger opp at kravene i BHF §9
- Sørge for at det føres oversiktslister jf BHF §15

3 c Beboerkontakt

I denne typen prosjekter hvor det skal gjøres veldig mye arbeid på kort tid, vil det oppstå mye korrespondanse med beboere/eiere. Det at en ikke har avklart hvordan dere har tenkt å organisere dere i forbindelse med en gjennomføring, men dere bør nok ha en byggekomite som er boligselskapets kontaktpunkt. Det er veldig vanskelig å kunne gi en fastpris på dette, før vi blir bedre kjent med beboermassen. Beboerkontakt vil bli fakturert etter medgått tid (kr. 1.250,- eks. mva.), men at vi kan diskutere organiseringen og at vi kan komme med et fastpristilbud, når vi har avklart organiseringen.

Byggeleder er underlagt prosjektleder og rapporterer til denne. (Prosjekt- og byggeleder kan være en og samme person).

***) Kommentar til omfang av byggeledertjenester:**

Stikkprøvekontroll øker kvaliteten / verdien av arbeidet, men kan ikke gi garantier om feilfri utførelse/leveranse. Stikkprøvekontrollfunksjonen overtar ikke entreprenørens/leverandørens entreprisansvar ved egen kontroll. Løpende kvalitetskontroll er entreprenørens ansvar. Byggeleder påtar seg ikke ansvar for skjulte feil og mangler som ikke lar seg, eller ville latt seg avdekke ved en normalt aktsom inspeksjon.



Andre aktører / tjenester som ikke inngår i vårt tilbud

Tjenester som ytes fra Usbl's øvrige avdelinger (f.eks. bistand til å avholde ekstraordinær generalforsamling, utarbeidelse av likviditetsanalyser, lån og forsikring, husleiekonsekvenser etc.) inngår ikke i dette tilbudet, men kan formidles og bestilles i regning.

TILBUDSSKJEMA

Undertegnede tilbyr seg å utføre de komplette arbeider og ytelser som omfattes av dette tilbud for de nedenfor oppgitte priser. Prisene viser til ovenfor nevnte faser

Alle priser oppgis **eks mva:**

Fase 1a: prosjektdokumenter)	Kr. 150.000,- (tilstandsvurdering, budsjett og
Fase 1b:	Kr. 10.000,- (SHA-plan/koordinator i prosjekteringsfasen)
Fase 2:	Kr. 75.000,-
Fase 3:	Kr. 530.000,-
Fase 3b:	Kr. 50.000,- (SHA-koordinering i utførelsesfasen)
Fase 3c:	Faktureres etter medgåtte timer
Sum prosjektadministrasjon:	Kr. 815.000,- eks. mva.

PRISSTIGNING

Prisstigning er inkludert i de faste prisene over og reguleres ikke ytterligere for endringer i pris- og lønnsvekst. Forutsetningen for dette er at boligselskapet bestiller arbeidet innen 19.07.2019 og at det totale prosjektet gjennomføres innen 31.01.2020.

I forhold til foranstående tilbudsskjema gjelder følgende presisering/forbehold:

- Fakturering av fase 1 og 2 gjøres når fasens oppgaver er utført.
- Fakturering av fase 3 fordeles over byggetiden t.o.m. den måned prosjektet er fullført fra entreprenør. Dette dekker arbeidet t.o.m. overtakelse, sluttoppgjør, konvertering av lån, og oppfølging av ferdigbefaringsprotokoll.
- Det månedlige fakturabeløp vil da variere med den fremdrift som blir avtalt med entreprenør i fase 3.
- Summen av fase 1-3 er dekkende for alle de tjenester innen prosjektadministrasjon som vi mener boligselskapet har behov for, herunder også plenumsmøter med beboerne og møter med styret utenfor normal arbeidstid. Tilleggsfakturering etter gjeldende timesats vil kun bli aktuelt når boligselskapet bestiller tilleggstjenester som går utover dette prosjektets omfang eller når offentlig pålegg har konsekvens for vårt arbeid.
- Tilbudet forutsetter samlet bestilling. Tilbudet er gyldig i 3 mnd. fra tilbudsdato. Dersom prosjektet av ulike årsaker ikke videreføres ved avslutning av en av de ovennevnte faser, kan boligselskapet terminere oppdraget uten økonomisk konsekvens utover oppgjør for fullført fase. Ved terminering i pågående fase gjelder NS8402 pkt. 15.
- Tilbudet omfatter ingen tjenester i garantitiden. Dvs. at vårt oppdrag er avsluttet når overtakelse er fullført og sluttregnskap med rapport er laget og oversendt borettslaget. Dersom borettslaget ønsker oppfølging i garantitiden vil dette bli utført i regning etter medgått tid og med timesats som pr. 01.07.2019 er kr. 1.250,- eks. mva.



FREMDRIFT

Det er ønskelig i fra styret om at arbeidene med utskifting av varmeanlegget, skal ferdigstilles i løpet av 2019. Dette medfører at det må tas en rask avklaring med generalforsamlingen, slik at arbeidet med utarbeidelse av tilbudsbeskrivelse kan starte opp tidlig i August 2019.

Det er opplyst i fra styreleder om at de har planlagt en ekstra ordinær generalforsamling rundt 1.9.2019, hvor dette prosjektet må på agendaen.

Fase 3 er basert på at gjennomføringen starter opp i September/Oktober 2019 og er ferdigstilt til jul 2019. Dvs. 4 måneder gjennomføringstid.

Fremdrift diskuteres uansett nærmere med styret om vi blir valgt til prosjektadministrator.

Vedlagt følger vår standard oppdragsbetingelser som gjelder likestilt med dette tilbud. Vedlagt følger også brosjyren «Er du byggherre?» fra Arbeidstilsynet til orientering.

Vi håper vi med dette har gitt en tilstrekkelig redegjørelse for de tjenester som behøves og som kan tilbys av Usbl. Vi ser frem til et langt og godt samarbeid med boligselskapet om dette store og viktige prosjektet.

Er det ellers andre opplysninger, uklarheter eller noe dere lurer på, er det bare å kontakte undertegnede.

Med vennlig hilsen
Usbl Prosjekt

Petter Erstad
Prosjektleder

Lars Iddeng
Daglig leder

Vedlegg: Standard oppdragsbetingelser
«Er du byggherre»