Arkivsak-dok. 58 – 16 

Saksbehandler: John Herveland

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 26.04.2016

**Kostnadsoverslag 0 (K0) prosjektnr. 2102800, Varatun psykiatriske senter.**

**Bakgrunn for saken:**

I økonomiplanen er det satt av 15 mill. kr til utvendig istandsetting av bygget. Denne saken redegjør for kostnader, omfang, fremdrift og valg av entrepriseform

**Saksopplysninger:**

Bygget er ferdigstilt i 1981. Størstedelen av bygget er utleid til SUS. Bassenget og noen kontorer disponeres av kommunen. I leieavtalen som ble inngått i 1990, fremkommer det at kommunen er ansvarlig for alt utvendig vedlikehold. Tak, utvendige dører og en stor andel av vinduene er fra byggeår. Taket har vært utsatt for lekkasjer og fuktproblematikk.

Multiconsult har gjennomført en grov kartlegging av tilstanden utvendig.

**Vurderinger:**

**Omfang /kalkyle.**

Taket består i dag av ett flatt parti som er papptekket, og fire skråtakparti med stålplatetekking. Konklusjonen er at alle takparti må tekkes på nytt.

Flatt parti har en isolasjonstykkelse på 15 cm som ikke er i oppfyller dagens krav. På grunn av at taket møter vegger med vindu ned til takflaten, vil det medføre kostbar ombygging hvis en velger å tilleggsisolere denne delen av taket.

Større ombygninger av parapeter (oppkant langs takkant) måtte også blitt utført. Med utgangspunkt i dette anbefales det ikke å gjennomføre tilleggsisolering av dette takpartiet og en har i kalkylen derfor kun lagt inn ny tekkingen og eventuelt utskifting av ødelagt isolasjon.

På skråtakene med stålplatetekking blir utbedringene mer omfattende. Dagens oppbygging medfører stor fare for kondensskader, dette har en avdekket og tydelige resultater av kondensskade kan ses i bygget.

I kalkylen er det tatt med utskifting av all isolasjon og oppbygging av et 15 cm tykkere isolasjonslag, nå 30 cm isolasjon, som tilsvarer krav i dagens byggeforskrifter.

I forbindelse med utarbeidingen av anbudsdokumentene blir det vurdert det om en endrer dagens stålplatetekking med papptekking.

I kalkylen er utskifting av alle dører og vinduer fra byggeår medtatt. Det benyttes vinduer i samme størrelse og utseende som før, men med u-verdi i henhold til dagens krav.

Utbedring av skader og lekkasjer i fasade medtatt i kalkyle.

Kalkyle etter forprosjekt viser en kostnad på i underkant av 10 mill. kr inkl. mva.

**Fremdrift**

En ser for seg utlysing av anbudskonkurranse i månedskifte april/mai, anbudsfrist 1. juni med en påfølgene kontraktsinngåelse før sommerferien. Foreløpig fremdriftsplan viser en ferdigstilling innen 1. desember 2016.

Neste styremøte er satt til 2. juni, det vil være dagen etter anbudsåpning og en vil ventelig ikke ha klar en innstilling av lavbydere. Av den grunn ber en om at daglig leder gis fullmakt til å inngå kontrakt med lavbyder før K2 legges fram for styrebehandling så sant tilbudene ligger innenfor budsjettramme.

**Entrepriseform.**

En vurder ikke prosjektet som så komplekst at det er nødvendig med en detaljprosjektering fra byggherre. Basert på dette og dagens marked anbefales det å benytte en totalentreprise i dette prosjektet. En har vurdert at denne entrepriseformen egner seg for prosjektet og at det vil gi mange tilbydere mulighet for å inngi tilbud.

**Forslag til vedtak:**

* Kostnadsoverslag ( K0 ) med revidert kostnadsramme på 10 mill. kr godkjennes.
* Anbudskonkurranse i totalentreprise utlyses i henhold til lovverket om offentlige anskaffelser.
* Daglig leder gis fullmakt til å inngå kontrakt med lavbyder før K2 legges fram for styrebehandling så sant tilbud ligger innenfor budsjettramme.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 19.04.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder