

«Kostnadsstyring» under  
restaurering av  
Bakkegata 1A  
2012-2015

Lars Ofstad

O. Ofstad & Co AS



Bakkegaden. Trondhjem.





# Kort historikk

- Bygget i 1875 av Handelsmand Johannes Barstad, daværende adresse «Kirkesletten»
- For –og bakgård benyttet til boligformål, bakgård fraflyttet ca. 1960
- Sokkel benyttet som melkeutsalg (1875-1880), bokhandel (1880-ca.1900).
- Møbelforretning i sokkeletasje og 1. etasje fra 1915-1977.
- 1977-1995: O. Ofstad & Co AS forretning i sokkeletg., kontorer og verksted i 1. etg.

# Bygningen i dag

- Bakgårdsbygning i originalstand fra 1875, minus taktekking, piper over tak. Interiører fra ca. 1885(?)
- Originale interiører i forgårdens 1. og 2. etasje
- Få bygningsmessige inngrep siden byggeår
- Antikvarisk verneklasse B
- Utleie til næringsvirksomhet i sokkel og 1. etasje forgård, utleie til private i 2. og 3. etasje
- Hovedbygning restaurert 2012-2014
- Bakgårdsbygning restaurert sommer 2014 (ca. 150m<sup>2</sup>). Refundamentering, graving vann/avløp, vindtetting, isolasjon



# 1903



# 1910









# 1961



ca. 1960





# 2011





# 2012 - Hovedhus

- Utskifting av råteskadet kledning
- Nytt undertak og overtak
- «Nye» vinduer hovedhus
- Restaurerte pipeløp
- Linoljemaling
- Restaurering innvendig 1. etasje



































# 2014

- Bakgårdsbygg
- Restaurering 13 vinduer
- Restaurering og maling utvendig
- Interiører





























# Bidragstere

- Restaureringsarkitekt Eide & Egeland & Co /  
Marte Valderaune
- Syllstokken AS
- 6 arkitektstudenter i sommerjobb
- 2 egne ansatte i 15 mnd
- Egeninnsats  
økonomi/administrasjon/koordinering



# Finansiering

- Budsjett kun fasade hovedhus: 1 511 000,-
- 453500,- fra Norsk Kulturminnefond
  
- Regnskap fasade hovedhus: 1 650 000,-
  
- Regnskap hele bygården 5 315 000,-

# Erfaringer

- Huseiere (inkludert meg selv) har sjelden forutsetninger til å planlegge en restaurering. Kjøp hjelp fra restaureringsarkitekt
- Det er viktig å avklare hvilke tiltak som kan unngås. Eldre hus er i utgangspunktet oppført i materialer av god kvalitet. Ikke skift mer enn nødvendig. = kroner spart.
- Det er både gode og ikke fullt så gode håndverkere som driver med antikvarisk restaurering
- Håndverkere som arbeider med bygningsvern og antikvarisk restaurering er spesialiserte. Det finnes absolutt ikke kompetente «totalentreprenører»
- Ikke bruk håndverkere som ikke er i stand til å gi pristilbud



# Erfaringer

- Søk tilskudd (eget innlegg i dag)
- Kontraksstrategi er viktig! Eksempel «Pirbrua» (158 mill nok i 2008 kroner), en tilbyder. Utlysning annullert. Oppdeling av kontrakt i hhv fundamentering, betong, stål, elektro, asfalt, hydraulisk løftesystem...
- Endelig pris under 100 mill nok i 2008 kroner)
- Risiko: dårlig koordinering mellom fagene. Forsinkelser
- Restaureringsarkitekt eller kompetent håndverker kan inneha rolle som prosjektleder/innpisker
- Tak hovedhus Bakkegata 1a: inkludert undertak, lekting, ny skifer, renner og nedløp: Tilbud fra «totalentreprenør»
- 1 365 000,-

# Erfaringer

- Tak endelige kostander (oppdelt):
- Snekring 96 000,-
- Blikkenslager 95 000,-
- Skifer (ca 40 % gjenbruk) 35 000,-
- Legging skifer, snøfangere, takbru 143 000,-
- **Sum 369 000,-**



# Erfaringer

- Forhandle om priser
- Prissett forsinkelser
- Eksempel:
- 22 nye vinduer hovedhus. Stykkpris første tilbud 18500 /stk + mva
- Forhandlet ned til 13500 /stk + mva
- 6-8 uker forsinket. Elendig kommunikasjon fra leverandør.
- Ikke aksepter forsinkelser uten konsekvenser for leverandør/håndverker
- Endelig pris for vinduer: 11500 /stk +mva

# Erfaringer

- Spesialister jobber raskere og dermed rimeligere (jf helsesektoren)
- Riktige folk på rett sted: Håndtverkere til 750 /time eller studenter til 175 / time?
- Riktige folk på rett sted: Spesialister innen antikvarisk restaurering jobber på en bestemt måte. De egner seg lite til «standard snekkerjobber». Spør deg selv om utskifting av panel, isolering, vindtetting osv. kan utføres av et «vanlig» snekkerfirma.



# Erfaringer

- Ved avvik bli kvitt problemet raskt
- Manglende/forsinket oppmøte, avvik i leveranse
- Gjensidig tillit

# Oppsummering

- Søk tilskudd
- Lei inn hjelp til planlegging
- Ikke stol på egen estetisk sans – materialvalg/løsninger og fargesetting
- Ikke stol på egen bygningshistorisk innsikt
- Ikke sett ut jobben som «totalentreprise»
- Prissett forsinkelser fra leverandører
- Forhandle priser
- Benytt riktig kompetanse på rett sted til rett tid (antikvarisk eller «vanlig» snekkerfirma, proffe eller studenter/ungdommer)
- Vurder å leie hjelp til prosjektledelse
  
- Ikke «ta av» mtp løsninger. Viktig med beslutningsstøtte underveis



