

Restaureringsprojektet

Projektering och entreprenader

För tidigare beskrivningar av projektets planering och finansiering under hand hänvisas även till

- styrelseprotokoll 891017, bilaga 1 avseende perioden 881017 - 891017
- kallelse till årsstämma 900520, bilaga 5 för perioden 891017 - 900510
- kallelse till extrastämma 901020 för perioden 900510 - 901020
- kallelse till årsstämma 910525 för perioden 901020-910525

Projektering

Projektet inleddes i och med årsstämmans beslut 880525 att

"en noggrann utredning av fastighetens tillstånd bör snarast genomföras i samråd med expertis. Resultatet presenteras skriftligt för samtliga medlemmar. Därefter upprättas en långsiktig framtidsplanering avseende renoveringsbehov resp. ekonomi med beaktande av bl.a. ovanstående förslag till ekonomisk förbättring".

Styrelsen beställde 880710 skriftligt av AB Arsenalens bygnadsavdelning (OBS: skild från förvaltningsavdelningen) en "totalgenomgång av hela fastigheten inkl. finansiering". Arsenalen tillsatte bygnadsingenjör Johan Söderblom som projektledare. Denne föreslog en projekteringsgrupp bestående av följande personer:

Arkitekt: Jan Lisinski, Arksam. Specialist på funkis-fastigheter och rekommenderad av Riksantikvarieämbetet och Stockholms Stadsmuseum.

Konstruktörs-konsult: Einar Malm, AB Jacobson & Widmark.

VVS-konsult: Stig Karlsson, Bojajs Konstruktionsbyrå AB

El-konsult: Mikael Lönnqvist, JHK-Elkonsult AB

Tillsammans med styrelsen genomförde konsultgruppen en omfattande totalprojektering av hela fastigheten. Följande moment ingick och föreligger nu som skriftlig dokumentation:

1. Konditionsbesiktning med åtgärdsförslag och kostnadsredovisning.

Utfördes av Bjerking Ingenjörbyrå AB, Uppsala, ansvarig Jan Schönborg, färdigställd 881007.

2. Hydrogeologisk utredning av grundvattenförhållanden under och kring fastigheten. Utfördes av Hagconsult AB, ansvarig Bertil Junker, färdigställd 881122.

Tio projekteringsmöten hölls med styrelsen, projektledare och ovan nämnda konsulter under tiden 881206-890529. Dessutom avhölls ett flertal andra samrådsmöten. Alla dessa möten är protokollförda.

Parallellt med föreningens projektering projekterades två andra, fristående entreprenader:

Ombyggnad av daghemslokal i bottenvåningen

Efter att hyresavtal tecknats mellan föreningen och SE-banken om att banken skulle inrätta Stockholms andra företagsdrivna personaldaghem (det första var Trygg-Hansas "Minibojarna"), uppdrog föreningen åt Arksam att efter inredningsförslag från Cheryl Akner-Koler och godkännande av SE-banken upprätta arkitekturritningar för ombyggnad av lokalerna i bottenvåningen till en modern daghemsmiljö med beaktande av moderna myndighetskrav. SE-banken tog helt hand om utförande och kostnader för de fortsatta ombyggnadsarbetena, såväl beträffande projektering, byggledning som besiktningsarbeten. SE-Banken hade ett starkt önskemål om att komma igång med detta bygge så snabbt som möjligt med hänsyn till gällande bestämmelser om kommunala bidrag till drift av föräldrakooperativt drivna daghem.

Byggande av skyddsrum i källaren.

Stockholms Stads Brandförsvares Civilförsvarsavdelning hade vid inventering av källare på Kungsholmen valt ut föreningens fastighet som lämplig för s.k. "bristtäckningsskyddsrum". Detta innebär att utrymmet under fredstid får disponeras av fastighetsägaren, men att utrymmet skall iordningställas för skyddsrumsfunktion i fastighetsägarens regi inom 48 timmar i händelse av mobilisering. Efter godkännande av medlemsstämman 890129 uppdrogs åt Civilförsvaret att genomföra fullskaleprojektering med ambitionen att bygga skyddsrummet samtidigt med föreningens entreprenad. Civilförsvaret hade ett starkt önskemål om att komma igång med detta bygge så snabbt som möjligt.

Medlemsinformation: Under de fyra år projektet pågått har föreningen hållit sex protokollförda medlemsstämmor: 890129, 890528, 891029, 900520, 901020 och 910525. Beskrivning av projektet har givetvis stått i fokus för dessa stämmor och medlemmarna har vid alla tillfällen så gott som enigt beslutat enligt styrelsens förslag till uppläggning av projektet och dess finansiering.

Medlemmarna har dessutom hållits informerade löpande via de för medlemmarna öppna styrelseprotokollen och via ett stort antal anslag på anslagstavlan i entrén.

Upphandling

Projekteringen ledde fram till ett utförligt förfrågningsunderlag, samordnat med Civilförsvarets förfrågningsunderlag, som 890502 utskickades till följande entreprenörer med begäran om anbud:

Metropol Byggnads AB

NCC

Byggnadsfirma Viktor Hansson

Skanska

Förfrågningsunderlaget innehöll detaljerade projekteringshandlingar i ord och ritningar för ombyggnad. Alla firmor utom Metropol lämnade skriftliga anbud. Efter s.k. "nollställning" av anbuden av projektledaren befanns Skanska ligga något lägre än de övriga, varför de i samråd mellan föreningen och Civilförsvaret utsågs till generalentreprenör för vardera entreprenaden.

Under sommaren 1989 pågick diskussioner med Skanska om lämplig byggstart och exakt hur ombyggnaden skulle bedrivas. Parallellt färdigställde SE-Banken sin projektering för daghemmet och även denna ombyggnad kom att ingå som separat generalentreprenad i Skanskas regi med SE-Banken som byggherre.

Under våren 1989 ansökte styrelsen om räntesubventioner för ombyggnaden (se "Finansiering"). När det stod klart att Regeringen sedan 1988 utfärdat restriktioner för ombyggnadsverksamheten i Stockholm (och övriga storstäder) och att föreningen sannolikt ej skulle kunna medges bostadslån utöver de undantagna momenten a) nedtagning av personhiss i källaren och b) soprum, beslöt styrelsen i samråd med Johan Söderblom att etappindela projektet och att endast låta Skanska utföra källarentreprenaden. Alla arbeten ovan takbjälklaget i källaren skulle anstå till en senare etapp när finansieringsfrågan avgjorts. Förhandlingar fördes med Skanska om exakt vad som skulle ingå i föreningens reducerade entreprenad och hur mycket kostnaderna skulle reduceras. SE-Banken och Civilförsvaret avsåg att genomföra sina respektive entreprenader enligt planerna. Byggstart skedde 890904 med skyddsrum och daghem. Föreningens källararbeten inleddes 891002.

Entreprenader

Här nedan följer en redogörelse entreprenad för entreprenad i restaureringsprojektet. Att det blev flera entreprenader beror dels på etappindelningen (se ovan), dels på att styrelsens beslut angående finansieringen av restaurang-ventilationsprojektet ej blev klar förrän alldeles innan byggstart i juni 1990.

Samtliga åtgärder har utförts med godkänt bygglov från Stockholms Stadsbyggnadskontor och har besiktigats och protokollförts av särskilt utsedda besiktningsförrättare. En rad nödvändiga myndighetsbesiktningar har utförts som led i bygglovsprövning och/eller ansökan om räntesubventioner. I nedanstående redogörelse har för varje entreprenad angivits "nettokostnad". Härmed avses föreningens kostnad för den angivna åtgärden efter avdrag för de ev. särskilda tillskott som förhandlats fram under restaureringsprojektet.

I entreprenadkostnaderna har genomgående ej medtagits kostnader för projektering, bygglov resp. besiktningar, utan dessa redovisas under särskilda rubriker.

Begreppet "Ändrings- och tilläggsarbeten" (Ä/T) avser genomgående de kostnader som entreprenören utfört på löpande räkning, antingen förorsakat av oförutsedda förhållanden under projekteringen som måste korrigeras, eller av styrelsens av andra skäl gjorda beställningar.

1. Källar-entreprenaden

Byggherre: Brf Fågelbärsträdet

Entreprenör: Skanska, arbetschef Jan-Erik Bengtsson.

Underentreprenörer:

VVS: Spånga Rör

EL: SEL

Ventilation: JB Contract

Pålning: Stabilator

Soprum: Lero Mekaniska

Smide: Aadalens smide

Omfattning:

Ursprungligen omfattade anbudet en generalentreprenad inkluderande alla delar i restaureringsprojektet (källare, exteriör, hela byggnadens rörsystem, våtrum, tak-el), Efter etappindelning och beslut att dra gränsen för Skanskas entreprenad i underkanten av källartakets bjälklag återstod följande:

1. Hiss

- nedtagning av personhissen i källaren med byggande av 1 m djup skyddsgrop under hissens ändläge i källaren. Krävde grundförstärkning med pålar under hiss-schaktet samt speciell vattenfast betong-gjutning eftersom skyddsgropen ligger under grundvattennivån.

2. Sophantering

- nytt soprum med 8-säckars sopkarusell med komprimering
- trapplift för uppforsling av sopor till markplanet

3. VVS

- byte alla vattenföränderör i källarplanet (avlopp, kallt- och varmt vatten, rör för värmesystemet) med inkoppling i hiss-schakt, framdragning vvc (varmvattencirkulations-ledning) till schakt
- nya "eftermätare" placerade i låsbart skåp för registrering av vattenförbrukning i daghem och restaurang
- flyttning av gasledning till Salzers Restaurang
- två nya automatiska cirkulationspumpar för värmesystemet (tidigare manuellt skiftade)
- flyttning av expansionskärl
- nytt tättslutande lock till grundvattenpumpgrop i fjärrvärmecentralen
- ny tvättstuga med en ny och en c:a 5 år gammal tvättmaskin, torktumlare och separat torkrum

4. Åtgärder för Salzers Restaurang

- fettavskiljare för Salzers Restaurang AB
- kylsoprum för Salzers Restaurang AB
- byggande av nytt vinkylrum åt Salzers Restaurang AB som ersättning för det rum där sopkarusellen installerades

5. Åtgärder för daghemmet

- ventilationssystem för daghemmet: Till- och från-luft tas via tornet på Fågelbärsgården.
- rivning av vägg mellan tidigare tvätt- och mangelrum
- håltagningar i väggar för kommande ventilationsrör

6. El

- byte alla el-ledningar och uppsättning moderna ljusrörsarmaturer med tryckströmbrytare i hela källaren (utom skyddsrummet).

7. Målning

- lagning och målning av tak, väggar och golv i hela källaren (utom skyddsrummet)

8. Övrigt

- plåtskåp för förvaring av nyckel till tvättstugan
- asbestsanering i hela källaren

Ändrings- och tilläggsarbeten:

Skanska har presenterat långa listor med vad de anser vara Ä/T-arbeten under entreprenaden, såväl för bygg, VVS som el. Styrelsen anser att åtskilliga punkter skulle ha ingått i entreprenaden och att godtagbart underlag saknas för åtskilliga av dessa punkter.

A. Bygg: Exempel:

1. Platonisolering grundmur åt gatan.
Kommentar: Icke fackmannamässigt utfört - måste kompletteras under senare markentreprenad.
2. Flyttning av Salzers vinförråd upprepade gånger under entreprenaden och anordnande av hyllor.
3. Rivning gnisterkammare tidigare pannrum
4. Rivning ventilationskanaler
5. Asbestsanering i källaren
6. Förstärkning av väggar
7. Styrenhet soprum
8. Justering branddörr fläktrum
9. Håltagning för senare ventilationsentreprenad.
Kommentar: Skanska har utan att presentera underlag begärt 93.041 kr + moms för "diverse håltagningar".

10. Grus entré

11. Rivning oljetank

B. El:

Flertalet åtgärder godkända av styrelsen.

C. VVS

Många åtgärder angivna på lista, dock utan underlag eller specifikationer. Styrelsen har tillsammans med projektledaren bedömt att det stora flertalet skulle ingå i entreprenaden.

Genomförande

Byggtid: Byggstart: 890903. Godkänd slutbesiktning 900508. Byggtid 247 d. Effektiv byggtid c:a 165 d.

Byggmöten: Totalt avhölls 12 byggmöten och 8 särskilda installationsmöten, alla protokollförda.

Förlopp: Skanska mer än fördubblade tiden för färdigställandet jämfört med vad som avtalats vid upphandlingen. Dessutom noterades ett ständigt ökande antal brister och fel i utförandet. Skanskas samtidigt utförda entreprenader till SE.banken (daghem) och Civilförsvaret (skyddsrum) utfördes däremot väl, så vitt styrelsen känner till.

Tre delar av Skanskas entreprenad förorsakade speciella problem:

1. Målning av källargolvet:

Färgen är för mjuk, flagnar och suger åt sig smuts. Går ej att göra ren. Trots samråd mellan var för sig kompetenta arkitekten Arksam, Nordsjö Färg och Danderyds Måleri valdes en uppenbarligen helt olämplig färg för källargolvet. Hela källargolvet utanför skyddsrummet bör målas om efter att befintlig färg tagits bort. Styrelsen anser att detta skall ske på Skanskas bekostnad.

2. Fettavskiljaren till Salzers Restaurang AB:

Långvariga luktproblem hela hösten 1990 med klagomål från restaurang och flera medlemmar. Skanska gjorde upprepade försök att komma till rätta med problemen. Ett möte hölls 910212 på plats med deltagande av representanter för entreprenör, underentreprenör, tillverkare, projektledare, VVS-konsult och styrelse. Orsaken till problemen bedömdes vara en kombination av dåligt tätat lock, spill av innehåll vid tömning samt otillräcklig ventilation i fettavskiljarrummet i källaren. Åtgärdades genom att dels öka tilluftningen, dels genom att dra frånluften ut genom grundmuren till gården, i stället för som tidigare genom en schaktslits genom hela huset i befintlig och sannolikt skadad rörledning upp till taket. Efter detta har problemen i

stort sett försvunnit. Stadsbyggnadskontoret har godkänt ventilationen av fettavskiljarrummet.

3. Återställande av gatumarken:

Denna skulle ha återställts inom ramen för Civildförsvarets entreprenad före 901231. Detta glömdes dock bort av Civildförsvaret (föreningens källararbeten pågick) och missades dessvärre även vid slutbesiktningen av SCC Byggledning. Styrelsen har vid förhandlingar kunnat styrka att detta ingick i Skanskas åtagande gentemot Civildförsvaret och har även fått det skriftligen bekräftat av Civildförsvarets projektledning, SCC Byggledning AB. Styrelsen har därför i skrivelse till Skanska krävt en kreditering på totalt 90.000 kr för markarbetena.

Besiktning

Slutbesiktning: SB 900508. Besiktningsförrättare Martin Sahlin, Scandiaconsult (SCC) Byggledning AB. Vid slutbesiktningen kvarstod flera hundra (!) protokollförda anmärkningar och en rad formaliteter saknades (underlag för relationshandlingar, drift- och skötselinstruktioner, myndighetsbesiktningar mm). Det var således uppenbart att entreprenaden ej skulle ha godkänts. Istället borde slutbesiktningen ha flyttats fram, såsom skedde vid besiktning av exteriör och våtrum (se nedan).

Besiktningsförrättaren beslutade, trots påpekanden från styrelsen före, under och efter besiktningen, att godkänna entreprenaden.

Efterbesiktningar: EB1 900529, EB2 900611, EB3 900625, EB4 900704.

Garantitid: Två år från 900508. Fettavskiljarens garantitid har efter framställan från styrelsen skjutits fram till två år från 900801.

Som led i förhandlingarna med Skanska genomfördes en s.k. "särskild besiktning" av besiktningsförrättare Sten Tornefelt, Tyréns, 910820. Denna extraordinära åtgärd visade sig nödvändig för att få Skanska att inse vidden av alla kvarstående problem i källaren och därmed kostnaderna. Styrelsen sammanställde inför denna besiktning ett 50-tal punkter med kvarstående problem i källaren där entreprenören ställdes till svars.

Besiktningsförrättaren gav föreningen i princip rätt i det stora flertalet fall. Dock kunde Skanska ej ställas till svars ekonomiskt, enär entreprenaden tidigare godkänts vid slutbesiktning. Entreprenören har endast ansvar för fel som uppstått under garantitiden, ej för fel som "missats" av tidigare besiktningsförrättare. Dock bedömde besiktningsförrättaren att entreprenören var ansvarig för det dåliga resultatet ang. målningen av källargolvet samt rören i tvättstuga och torkrum och tillhöll honom att "omgående" åtgärda dessa fel och brister. Skanska hörsammade dock ej heller detta.

Ekonomi

Upphandlingsprotokoll 891024: 3.960.380 kr + moms 12,87 % (509.701 kr), totalt 4.470.081 kr.

Ä/T-arbeten: Skanska har begärt 612.036 kr + moms 12,87 % (78.769), totalt 690.805 kr. Detta motsvarar 15 % av entreprenadsumman. Detta belopp kom att regleras i senare förlikningsuppgörelse, se nedan.

Förhandlingar med Skanska efter godkänd slutbesiktning
Styrelsen anser att Skanska gravt misskött denna entreprenad i en rad avseenden. Enligt avtalet skulle Skanska vara klar med entreprenaden senast 901231. Totala entreprenadtiden mer än dubblerades (35 mot avtalade 17 veckor).

Styrelsen har mot ovanstående bakgrund enligt gällande avtal krävt ekonomisk kompensation från Skanska enligt följande:

1. Vite om totalt 752.472 kr för 18 veckors försening
2. Hyresreduktion för daghemmet 21.904 kr
3. Reduktion av anbudssumman med 1.000.000 kr pga att Skanska vilsleett styrelsen och projektledaren vid upphandlingen.
4. Krediteringar för en rad större och mindre moment som ingick i entreprenaden men som ej utfördes 59.700 kr
5. Ersättning återställande förgårdsmark 90.000 kr
6. Ersättning för utredning inför och genomförande av särskild besiktning samt för efterföljande åtgärder för korektion av fel och brister i Skanskas entreprenad.

Totalt yrkade således styrelsen av Skanska 1.928.272 kr med tillägg av punkt 6 ovan.

Skanska för sin del har krävt följande ersättningar av föreningen:

1. Innehållet belopp enl. nedan 1.534.800 kr inkl. moms
2. Ändrings- och tilläggsarbeten 655.920 kr + moms 12,87 % (84.417), totalt 740.337 kr. Skanska hade tidigare medgivit avdrag här med 43.884 kr + moms 12,87 %, totalt 49.532 kr. Återstår totalt Å/T 690.805 kr
3. Förlängningskostnader ("omvänt vite") 477.000 kr
4. Index 219.585 kr + moms 12,87 % (28.261), totalt 247.846 kr
5. Dröjesmålsränta på innehållet belopp 384.000 kr

Sammantaget innebar detta att Skanska vid förhandling hade ett totalt krav på föreningen om 3.334.451 kr. Styrelsen bedömde att beloppet var helt orimligt och var beredd att i samarbete med AB Arsenalen och advokat Kjell Wikström låta ärendet avgöras i skiljenämnd om ej förlikning på en rimlig nivå kunde uppnås dessförinnan.

Styrelsen förde under hösten 1990 tillsammans med AB Arsenalen långvariga förhandlingar med Skanska för att söka bringa reda i Skanskas oöverskådliga fakturor över kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten. Efter anmälan till Brandkontoret erhöll föreningen 901205 rätt att utnyttja rättsskyddsförsäkringen inom styrelsens "Brabo"-försäkring.

Försäkringsbeloppet är 4 basbelopp (c:a 125.000 kr), självriskan 20 % av ett basbelopp (c:a 6.000 kr) + 20 % av överskjutande kostnader.

Styrelsen kopplade på rekommendation av AB Arsenalen in en entreprenadjurist, advokat Kjell Wikström, Advokatfirman Liman & Partners, för att bistå med förhandlingarna. Ordf. sammanställde en skrivelse på 7 sidor med 23 bilagor (senare ytterligare kompletterad) - tillsammans en hel pärm, där alla handlingar i ärendet presenterades systematiskt. Parterna sammanträffade första gången efter entreprenaden 901016 och därefter flera gånger under hösten 1990 och 1991. Skanska misskötte även dessa förhandlingar: man kom ej på avtalade tider, tog ej fram överenskommet underlag för fakturering etc.

Under förhandlingarna visade det sig att Skanskas situation var mycket svag: man hade ej följt avtalet och presenterat tidsplan och lyftplan, man hade ej alls fört dagbok (!), man hade ej löpande anmält och motiverat extrakostnader m.m.

I samråd med Arsenalen och advokat Kjell Wikström innehöll föreningen 1.025.099 kr + moms 12,87 % på hela entreprenadsumman 3.960.380 kr (509.701 kr), totalt 1.534.800 kr

Styrelsen tog upprepade initiativ under förhandlingsperioden. Bl.a. tillskrevs Skanskas Förvaltningschef för Stockholmsregionen, Göran Larsson, och ordf. besökte honom även personligen i Danderyd och lade fram

föreningens inställning. Ordf. har även vid flera tillfällen sammanträffat med AB Arsenalens VD, Sven-Erik Köhlin.

Vid sammanträffande med Skanska 91115 presenterade styrelsen och dess representanter en mycket övertygande dokumentation för föreningens ställningstaganden. Skanskas jurist, Jan Linglöf, hade uppenbarligen ej fått fullständiga och/eller korrekta uppgifter från arbetschefen Jan-Erik Bengtsson, utan visade sig påtagligt oinformerad om fallet, trots att han strax dessförinnan i lång skrivelse utan sakargumentation (!) avfärdat alla föreningens åskanden. Skanska visade sig ej heller denna gång intresserade av att gå föreningen till mötes, trots ett flertal muntliga uttalanden om att man önskade en uppgörelse i godo.

Styrelsen lämnade därför enhälligt, efter rekommendation av advokat Kjell Wikström, en tid efter detta möte ett slutbud till Skanska uppgående till 1.200.000 kr som en ett i allt uppgörelse. Dessutom skulle Skanska ta hand om de anmärkningar man erhållit vid "särskild besiktning". Om Skanska ej tog detta bud skulle ärendet komma att avgöras i skiljenämnd. Kort därefter kunde Kjell Wikström presentera ett förlikningsavtal som undertecknades av parterna 920207. Förlikningen innebar att föreningen till Skanska erlade en totalsumma om 1.150.000 kr. Föreningen övertog vidare ansvaret för alla kvarstående problem i källaren mot att beloppet reducerades med ytterligare 50.000 kr. Vidare avvecklades Skanskas garantiåtagande omgående (dvs c:a tre månader innan ordinarie garantitids utgång). Inga andra kostnader av något slag utgick till någondera av parterna, vilka således omgående drog tillbaka samtliga sina tidigare presenterade krav.

Särskild finansiering

1. Arkitekturritningar

SE-Banken har under 1990 till föreningen betalat 24.075 kr som ersättning för föreningens arkitektkostnader till Arksam vid projektering av daghemmet. Denna ersättning skall avräknas från föreningens projekteringskostnader (se nedan).

2. Daghemsventilation

Föreningen hade inga kostnader för daghemsombyggnaden fränsett att det i Skanskas källarentreprenad enligt ovan ingick byggande av daghemsventilation. Kostnaden för detta enligt anbudet uppgick till 330.380 kr + moms 13,64 % (45.064), totalt 375.444 kr. Efter förhandling har SE-banken medgivit att till föreningen betala 100.000 kr, eftersom daghemsventilationen flyttades från daghemslokalen till källaren för att spara plats i daghemmet. SE.Banken har inbetalt beloppet under 1991, reducerat med tidigare av AB Arsenalen felaktigt debiterad hyra för lokalerna.

Totalt tillsköt därmed SE-banken 100.000 kr till "Källarentreprenaden" varför föreningens nettokostnad enligt nedan skall reduceras med samma belopp.

Sammanfattning kostnader

Totalkostnad vid upphandling: 4.470.081 kr. Föreningen har tidigare inbetalat endast 2.935.281 kr (dvs innehållit 1.534.800 kr inkl. moms). I och med utbetalningen av förlikningsavtalets 1.150.000 kr kostade källarentreprenaden 4.085.281 kr. Avgår dessutom 100.000 kr från SE-banken enl. ovan varför totalkostnaden för denna entreprenad uppgick till 3.985.281 kr. Detta belopp är 484.800 kr lägre än i upphandlingsavtalet med Skanska. Därtill har föreningen sluppit kostnader för alla Ä/T-arbeten. Skanska krävde av föreningen totalt 3.350.600 kr under slutregleringsförhandlingen. Förlikningen innebar att föreningen utbetalade 1.150.000 kr. I mellanskillnaden, 2.200.600 kr, ingår ersättning för vite, skadestånd samt även viss ersättning för vilseledande vid upphandling. På utgiftssidan skall läggas bl.a. allt arbete och kostnader före, under och efter den "särskilda besiktningen".

Bedömning

Beklämmande hur illa Skanska skötte entreprenad, fakturering och inte minst efterspel. Dessvärre agerade ej heller besiktningsförrättaren fackmannamässigt, utan godkände tyvärr denna icke färdigställda entreprenad. Om denna besiktning hade utförts av kompetent besiktningsförrättare, t.ex. Sten Tornefelt, Tyréns, hade styrelsen, projektledaren och konsultgruppen med största sannolikhet sluppit en mycket stor arbetsinsats. Resultatet av entreprenaden har dock så småningom blivit riktigt bra med undantag av källargolvet och rören i tvättstuga/torkrum, vilka behöver målas om. Föreningen har genom förlikningsavtalet fått viss ekonomisk kompensation av Skanska. Skanska hade utestående fordringar på föreningen om totalt 3.334.451 kr. Förlikningen innebar att föreningen utbetalar ett totalbelopp om 1.150.000 kr, dvs 34 % av fordringarna. Detta innebär att den totala entreprenadkostnaden blev lägre än avtalat vid upphandlingen. Föreningen är att gratulera till att styrelsen kunde driva denna komplexa tvist till en rimlig ekonomisk förlikning.

2. Daghems-entreprenaden

Byggherre: SE-Banken.

Entreprenör: Skanska, arbetschef Jan-Erik Bengtsson

Underentreprenörer:

VVS: Spånga Rör

EL: SEL

Ventilation: JB Contract

Omfattning:

Ombyggnad av daghemmet enligt Arksams ritning till moderna och ändamålsenliga daghemslokaler. Bygglovets förutsatte godkännande av bl.a. Stockholms Stads Miljö- och Hälso- och Skyddsförvaltning samt flera olika fackförbund.

Genomförande

Byggtid: Byggstart: 890904. Godkänd slutbesiktning 891113. Total byggtid 71 d. Effektiv bygtid 51 d.

Byggmöten: Styrelsen deltog ej vid SE-Bankens byggmöten och har ej heller erhållit kopia av dessa protokoll.

Besiktning

Slutbesiktning: SB 891113. Besiktningsförrättare Johan Söderblom, AB Arsenalen.

Efterbesiktning: EB1 891128. Kvarstående anmärkningar skall besiktigas vid kombinerad EB och garantibesiktning i mars 1992, besiktningsförrättare Sten Tornefelt, Tyréns.

Ekonomi:

Totalkostnad: Enligt uppgift har SE-banken investerat c:a en miljon kr i samband med restaureringen av daghemmet. Styrelsen har ej närmare kännedom om kostnaderna. Tillkommer att SE-banken dessutom till föreningen efter särskilda avtal inbetalt 100.000 kr till daghemsventilationssystemet (se "Källarentreprenaden") samt 35.000 kr till lekplatsen på Fågelbärgsgården (se "Markentreprenaden").

Sammanfattning kostnader

Inga kostnader för föreningen för inredning av daghemmet.

Bedömning

Denna entreprenad genomfördes snabbt och effektivt av Skanska, vilket innebar att daghemmet kunde invigas som önskat 891123. Föreningen hade inga kostnader för daghemsombyggnaden fränsett att det i källarentreprenaden ovan ingick byggande av daghemsventilation, se "Källarentreprenaden".

Samarbetet med SE-banken och daghemmets personal har fungerat mycket väl under det nu drygt tvååriga samarbetet.

3. Skyddsrum-entreprenaden

Byggherre: Stockholms Stads Brandförsvars Civilförsvarsavdelning
Entreprenör: Skanska, arbetschef Jan-Erik Bengtsson. Skanska utsågs samtidigt till entreprenör för föreningens källarentreprenad och SE-Bankens daghemsentreprenad.

Underentreprenörer:

VVS: Spånga Rör

EL: SEL

Ventilation: JB Contract

Omfattning:

Avtal mellan föreningen och Civilförsvaret om skyddsrumbygget tecknades 890830 och avsåg byggande av "bristtäckningsskyddsrum" för 113 personer enligt projektering utförd av Civilförsvarets konsultfirma Samcon i Örebro. Ett dylikt skyddsrum byggs för att klara en indirekt detonation, dock ej direkträffar. Bygget innebar:

1. Civilförsvaret medverkade vid magasinering alt. kylförvaring av innehållet i medlemmarnas källarförråd under byggtiden. Som kompensation till de medlemmar som tömde sina förråd under byggtiden har Civilförsvaret kontant utbetalat 100 kr/månad, vilket för sju månader totalt utgjorde 700 kr/medlem.
2. Bortbilning av befintligt källargolv
3. Grundförstärkning med ett stort antal pålar under den nygjutna golvplattan
4. Uppsättning av ett antal stålpelare
5. Alla avloppsrör som passerar skyddsrummet är utförda i rostfritt stål (i resten av källaren gjutjärn). Alla rörinstallationer hade så långt som möjligt projekterats att ligga utanför skyddsrummet. Detta krävde en noggrann samprojektering mellan föreningens och Civilförsvarets VVS-konsulter
6. Särskild skyddsrumsventilation har byggts och kan utnyttjas i krigstid
7. Skyddsrummet byggdes för att kunna göras gastätt
8. Utbyte av all el-utrustning inkl. el-ledningar, ljusrörsarmaturer och strömbrytare.
9. Målning av tak, väggar och golv. Civilförsvaret valde en annan och bättre typ av färg i skyddsrumsdelen än i föreningens del av källaren. Skyddsrumsgolvet är därför i betydligt bättre skick än golvet i övriga källaren.
10. Civilförsvaret lät installera 52 nya, demonterbara lägenhetsförråd av märket "Troak". Efter framställan från styrelsen installerades senare ytterligare fyra förråd för att kompensera de befintliga förråden. Förråden numrerades löpande och medlemmarna erhöll ett förråd per lägenhet. I händelse av mobilisering i Sverige skall dessa skyddsrumsförråd tömmas och demonteras på maximalt 48 timmar. Ansvaret för detta åvilar enligt avtalet föreningen.
11. Civilförsvaret har enligt avtalet med föreningen utbetalat ett engångsbelopp om 6.000 kr till föreningen som ersättning för dels intrång under byggtiden, dels "för framtida vård och underhåll av skyddsrummet". Detta innebär att föreningen kommer att få bekosta kommande ytskiktsunderhåll av skyddsrummet.

Försäkring

Med hänsyn till riskerna under grundförstärkningsarbetena med bl.a. pålning tecknade styrelsen, utöver Civilförsvarets och entreprenörens försäkringar, en s.k. ROT-försäkring hos Brandkontoret att gälla under entreprenadtiden. Premie: 5.150 kr. Denna försäkring avsåg hela restaureringsprojektet, ej endast skyddsrumbygget.

Genomförande

Byggtid: Byggstart: 890904. Godkänd slutbesiktning 900312. Total byggtid

190 d. Effektiv byggtid 132 d.

Byggmöten: Styrelsen deltog ej vid Civilförsvarets byggmöten, men erhöll kopia av samtliga protokoll.

Skyddsrumbygget utfördes samtidigt med föreningens källarentreprenad och SE-Bankens daghemsentreprenad. Det var avgörande för den framtida funktionen att dessa tre entreprenader kunde projekteras och genomföras integrerat. Bl.a. kunde ompålningen av personhissens schakt utföras samtidigt med pålningen av skyddsrumsgolvet. Omfattande bilningsarbeten och håltagningar för alla tre entreprenaderna kunde göras samlat av samme entreprenör.

Besiktning

Slutbesiktning: SB 900312. Besiktningsförrättare Martin Sahlin, SCC

Byggledning AB. Därtill har Civilförsvaret utfört dels funktionsbesiktning (avser krigsfunktion) och dels ersättningsbesiktning (avser fredstida nyttjande av lokalerna).

Efterbesiktning: EB1 utfördes samtidigt med funktions- och ersättningsbesiktning. Kvarstående anmärkningar kommer att besiktigas i samband med garantibesiktning som kommer att utföras i mars 1992.

Godkännande: Länsstyrelsen i Stockholms Län godkände formellt skyddsrummet 900316

Ekonomi

Totalkostnad: Vid upphandling 1.200.000 kr + moms 12,87 % (154.440), totalt 1.354.440 kr.. Enligt uppgift skall skyddsrumbygget efter alla ändrings- och tilläggsarbeten ha kostat totalt c:a 1.800.000 kr, vilket motsvarar en fördyring med totalt 33 %.

<u>Sammanfattning kostnader</u>
--

Inga kostnader för föreningen.för byggande av skyddsrummet
--

Bedömning

Detta avancerade projekt avlöpte utan större problem för medlemmarna. Den ansenliga kostnadsstegringen indikerar att man stötte på oväntade problem under byggtiden, i synnerhet vad beträffar dräneringen av marken under skyddsrumsgolvet. Skanska prioriterade Civilförsvarets och SE-Bankens entreprenader, vilket kan utgöra en bidragande förklaring till att man misskötte föreningens källarentreprenad, se ovan under "Källarentreprenaden".

4. Hiss-entreprenaden

Bakgrund

Kone Hissar AB hade lämnat en förmånlig offert till föreningen med beaktande av PR-värdet att modernisera den unika hiss-anläggningen. Föreningens tidigare kontakter med flera mindre hiss-firmor var avskräckande.

Byggherre: Brf Fågelbärsträdet

Entreprenör: Kone Hissar AB, arbetschef Lennart Johansson.

Ur entreprenadjuridisk synpunkt utfördes denna hiss-entreprenad som en sidoentreprenad till Skanskas källarentreprenad med Skanska som samordningsansvarig. Orsaken var att det krävdes noggrann samordning mellan Skanska och Kone fr.a. för nedtagning av personhissen i källaren.

Omfattning

Personhissen:

Nedtagning av personhissen i källaren, ny hissmotor, nytt apparatställ, renovering hissmaskineri, nya korgkablar, ny el-utrustning med speciell s.k. "oscillatorutrustning" för exakt stannplansinställning, nya tryckknappstablåer, renovering hisskorg, larmsystem "Kone Direkt" mm.

Fyra mathissar:

Nya apparatställ, renovering av maskinerierna, ny elutrustning mm

Ändrings- och tillägsarbeten

Följande åtgärder har beställts och utförts utöver avtalad entreprenad:

- Flyttning av hastighetsbegränsare från brytskiverum på taket till maskinrum i källaren
- Kontroll av sträckvikt
- Utbyte av 48 låskontakter till mathiss-luckorna i alla kokvrår
- Reparation låsbanemagneter

Genomförande

Byggtid: Byggstart november 1989. Godkänd säkerhetsbesiktning personhissen (SA) 900227. Godkänd slutbesiktning skedde först 910115. Total byggtid c:a 3 månader. De fyra mathissarnas maskinerier renoverades på Kones egen verkstad.

Byggmöten: Inga särskilda byggmöten hölls beträffande hiss-ombyggnaden. Under entreprenadtiden avhölls 15 protokollförda byggmöten tillsammans med Skanska.

Besiktning

Slutbesiktning: SB 910115. Besiktningsförrättare Kenneth Forslund, CentralKonsult (CK) Entreprenadbesiktningar AB med assistens av SA (= Svensk Anläggningsprovning). SB godkändes med ett antal anmärkningar, varav en del beroende på att det kommit nya myndighetsföreskrifter sedan avtalet ingicks.

Forslund utfärdade dock ej något byggbesiktnings-protokoll och ej heller något utlåtande från besiktningen (!). Styrelsen har kritiserat honom och CK skriftligen flera gånger för detta utan resultat. Se även besiktning av restaurangventilationen.

Säkerhetsbesiktning: Särskild "säkerhetsbesiktning" utfördes av SA 900227 och 900426. Dessutom har SA utfört och protokollfört sina rutinmässiga årliga hiss-inspektioner 900928 och 910923.

Efterbesiktning: I samråd med besiktningsförrättaren beslutades att avvakta med efterbesiktning tills våtrumsprojektet avslutats och då göra efterbesiktning i form av garantibesiktning. Praxis inom hiss-branschen är endast ett års garantitid mot normalt två år i byggbranschen. Med hänsyn till den långa raden av driftsstörningar på både person- och mathissar efter

ombyggnaden har styrelsen efter förhandlingar avtalat med Kone att garantitiden skulle flyttas fram från 910227 till 911130, dvs med 10 månader (detta innebär fri service under ytterligare 10 månader jämfört med vad som avtalades vid upphandling).

Garantibesiktning: GB utfördes 911128, besiktningsförrättare Sten Tornefelt, Tyréns. Fortfarande kvarstod ett antal fel och brister, c:a lika fördelade på entreprenören och föreningen vad avser ansvaret. Styrelsen har anhållit hos Kone om offert för åtgärdande av de anmärkningar som avser föreningens ansvar. Erforderliga arbeten planeras att utföras under 1992.

Trots många påstötningar från styrelsen, medlemmar och entreprenörer har varken personhissen eller mathissarna fungerat klanderfritt efter ombyggnaden. Det har speciellt rört sig om två problem:

1. Frekventa driftsstopp pga att efterföljande entreprenörer kommit åt "flaggorna" som styr den elektroniska stannplansinställningen i hisschaktet.
2. Linvandring, vilket förklarade hiss-oljudet vid nedfärd samt att hissen fångat" flera gånger våren 1991. Detta allvarliga fel åtgärdades i april 1991. I samband med garantibesiktningen 911128 har funktionen av alla de fem hissarna ytterligare justerats. Efter detta datum har föreningen tecknat serviceavtal med Kone.

För fortsatt tillstånd från SA med mathissar till lägenheterna gäller att SA skall kunna inspektera alla byggnadens mathiss-luckor en gång per år. Detta förutsätter i sin tur att medlemmarna är hemma och öppnar på inspektionsdagen alternativt lämnar nycklar till därför utsedd person.

Ekonomi

Anbudssumma (totalt för personhiss + 4 mathissar) 426.650 kr + moms 13,64 % = 58.195 kr, totalkostnad vid upphandling 484.845 kr. I detta ingår en reduktion av anbudet om 43.000 kr som PR-subvention åt föreningen. Kostnaden för ändring- och tilläggs-arbeten uppgick till 44.279 kr + moms 13,64 %, totalt 50.319 kr.

Särskild finansiering

1. Kone reducerade sitt anbud med 43.000 kr enligt ovan som PR-subvention åt föreningen. Beloppet är avdraget från anbudssumman ovan.
2. Stockholms Stads Kulturnämnd har efter ansökan från styrelsen och benäget tillstyrkande från Stadsmuseum bidragit med två "kulturlån" (i praktiken bidrag) till hiss-anläggningen på 130.000 kr resp. 95.000 kr, totalt 225.000 kr. Det andra av dessa lån kommer att utbetalas under 1992. Därmed har Stadsmuseum genom antikvarie Britt Wisth tagit det ekonomiska ansvar för de unika mathissarna man ställde i utsikt 1988 innan projektet inleddes.

Sammanfattning kostnader

Totalkostnad vid upphandling 484.845 kr. Kostnad för alla ändrings- och tilläggsarbeten: 50.319 kr <-> + 10 %. Totalkostnad för entreprenaden därmed 535.164 kr. Avgår 225.000 kr som "bidrag" från Stadsmuseum till mathissarna enl. ovan. Föreningens nettokostnad således 310.164 kr.

Bedömning

Alla fem hissarna var mycket nedgångna före ombyggnaden. SA önskade helt stänga av de fyra mathissarna för gott. Efter åtskilligt med arbete har dock hela hiss-anläggningen kunnat återställas till ursprunglig funktion. Kontakten med Kone har varit utmärkt under ombyggnaden. Av finansiella och byggtekniska skäl (nedtagning av personhissen till källarplanet) var det nödvändigt att genomföra hissprojektet före våtrumsentreprenaden.

Arbetena i schakten förklarar åtskilligt av de driftsstörningar som uppstått under 1991. Nu har emellertid Kone rengjort maskinerier och apparatsköp och justerat in den elektroniska stannplansinställningen så att anläggningen skall fungera väl.

Styrelsen har tecknat separat serviceavtal med Kone efter garantitidens utgång 911130. Styrelsen har vidare begärt och fått klartecken från Kone att erhålla skriftliga servicerapporter avseende alla de fem hissarna varje kvartal. Medlemmarna är att gratulera till den mycket fördelaktiga nettokostnaden för dessa omfattande arbeten.

5. Mattelefon-entreprenaden

Bakgrund

Efter att ordf. samrått med Siemens marknadschef förklarade sig Siemens beredd att ställa PR-medel till förfogande för renovering av föreningens unika mattelefonanläggning. Man rekommenderade även nedan nämnde Gustav Fredriksson som lämplig person att utföra arbetet.

Byggherre: Brf Fågelbärsträdet

Entreprenör: Teletekniker Gustaf Fredriksson, f.d. Siemensanställd

Omfattning

Arbetet projekterades ej utan Fredriksson bedömde anläggningen inkl. centralen i Salzers kök och rekommenderade därefter individuella åtgärder i varje lägenhet beroende på den befintliga telefonens status. Ofta innebar detta byte av el-ledningar, mikrofon samt rengöring. Fredriksson erhöll en sammanställning över de olika lägenheterna och upprättade själv en åtgärdslista för alla lgh.

Genomförande

Arbetet utfördes successivt under 1989.

Besiktning

Arbetena är ej besiktigade. Styrelsen har emottagit ett antal klagomål från flera medlemmar om bristande mattelefonfunktion. Därtill har fel uppstått på ringfunktionen i Salzers kök.

Under 1992 avser styrelsen att informera Siemens skriftligen om händelseförloppet och erbjuda dem att besiktiga anläggningen resp. förelå kompletterande åtgärder att att uppnå fullgod funktion.

Ekonomi

Fredriksson utförde arbetet på löpande räkning och har fakturerat föreningen totalt 23.198 kr inkl. moms.

Särskild finansiering

Siemens har till föreningen utbetalat totalt 15.000 kr som bidrag till mattelefonentreprenaden.

Sammanfattning kostnader:

Totalkostnad 23.198 kr. Efter avdrag av Siemens bidrag återstår föreningens nettokostnad = 8.198 kr.

Bedömning

Resultatet av åtgärderna är ännu ej tillfredsställande. Besiktning ter sig oundviklig om fullgod funktion skall kunna uppnås.

6. Ventilationsentreprenaden (restaurang + källare)

Byggherre: Brf Fågelbärsträdet

Entreprenör: BJ Byggt teknik AB, arbetschef Kenneth Kjellberg. BJ Bygg utsågs i anbudskonkurrens med BPA Solna. Skanska tog emot förfrågningsunderlaget under våren 1990, men återlämnade det senare utan motivering och avböjde att lämna anbud, trots att man var etablerad på plats och just hade byggt daghemsventilation i källaren.

Underentreprenör: Hasses Ventilation

Sidoentreprenörer:

El: SEL

VVS: Cityrör

Bygg AB Sten Lindqvist & Co.(tätning insidan av pannskorstenen)

Omfattning

Allmän källarventilation: Installation av ventilation för alla utrymmen i källaren. Till-luft tas in genom ett antal nåtskyddade tubrör på båda sidor av huset strax ovan marknivå. Från-luft sugas via en fläkt i fläktrummet ut till tornet på Fågelbärgsgården.

Restaurangventilation: Aggregatet uppfördes i samma fläktrum som det tidigare av Skanska byggda daghemsventilationsaggregatet. Till-luft tas in via tornet på Fågelbärgsgården, från-luft sugas ut genom tidigare pannskorstenen efter tätning av dess insida. På grund av Salzers krav att ej förlora några platser i matsalen projekterades hela till-luftssystemet till restaurangen att ske via en omfattande rördragning för till-luft till restaurang-matsalen via en utbyggnad av gårdsmuren c:a en meter ovan mark åt Fågelbärgsgården och från-luft från köket via rördragning tillbaka till källaren. Arbetet krävde bl.a. stor håltagning på en av byggnadens centrala bärande väggar vilket i sin tur krävde avlastande balkkonstruktion.

Ändrings- och tilläggsarbeten

Följande åtgärder har beställts och utförts utöver avtalad entreprenad:

1. Tätning insidan av pannskorstenen:

Kommentar: Enligt projekteringen skulle entreprenören föra ned svetsade plåtkanaler i tidigare pannskorstenen. Vid försök att utföra detta noterades att pannskorstenen ej var rak utan timglasformad, böjd och dessutom inom den nedersta delen fylld med en stor mängd spikar som trängde in från alla fyra väggarna. Efter rekommendation från Johan Söderblom och offert på 48.000 kr + moms från Bygg AB Sten Lindqvist & Co avseende tätning av skorstenens insida med en tvåskiktsteknik ("Schädler-metoden" följt av en coating-massa) att anta Lindqvist som sidoentreprenör till BJ Bygg. BJ skulle därvid kreditera föreningenkostnaden för plåtröret. Till dramat hör att insättandet av detta plåtrör före undertecknandet av entreprenadavtalet av BJ Bygg beskrevs som ett av de största problemen, vilket skulle kräva en enorm kranbil till stora kostnader. Efter undertecknandet hade det reducerats till en mycket enkel uppgift för 1-2 man med ett svetsaggregat och några dagars arbete motsvarande en total kostnad om 18.000 kr (!). Komiskt för den utomstående, beklämmande för de ansvariga.

2. Avväxling med järnbalk i källaren

3. Håltagning källare

4. Brygga, räck och fällbar huv för pannskorstenen

5. Extra schaktning gårdsmark

6. Tubrör i gårdsmark

7. Extra formsättning gårdsmark

8. Utbyte fönster restaurangkök

9. Tätning fönster + nya vred restaurang

10. Inkoppling styr- och regler-utrustning

11. En rad rörarbeten via Cityrör

Till ventilationsentreprenaden gjordes följande tilläggsbeställningar till BJ Bygg, som ej avsåg ventilation:

1. Brygga kring personhissens brytskiverum på taket
2. Skyddsplåt på vägg vid källartrappa
3. Utjämnning ytmassor gatumark (inför julen 1990)
4. Utredning lukt fettavskiljare
5. Rörarbeten vid omkoppling fettavskiljaren
6. Upptagning lucka på taket för el-central (för takvärme-entreprenaden)
7. Kompletterande målning i källaren
8. Diverse smide, städning
9. Dränering vinkyl restaurang
10. Omkoppling diskbänkar och rördragning i restaurangen

Genomförande

Byggtid: Byggstart 900618. Godkänd slutbesiktning 901029.

Total byggtid: 134 d. Effektiv byggtid c:a 95 d.

Byggmöten: Totalt avhölls 11 protokollförda byggmöten.

Besiktning

Slutbesiktning: SB 901029. Besiktningsförrättare Kenneth Forslund, CentralKonsult Entreprenadbesiktningar AB.

Efterbesiktningar: EB1 901114, EB2 901206, EB3 910115, EB4 910326, EB5 910429, EB6 910819, EB7 910911, EB8 911022 och EB9 911119, inalles nio efterbesiktningar (!). Besiktningsförrättaren har tyvärr ej utfört sitt arbete fackmannamässigt: protokollen är ologiskt uppställda, EB-serien avslutades trots att entreprenören ej inlämnat centrala entreprenad-protokoll (luftflöden, tryckmätning, bullermätning, verkningsgrad), flera olika besiktningsuppdrag förväxlade i samma protokoll mm. Klimatanläggningen är ännu ej besiktigad under relevanta temperaturförhållanden (varm sommardag), inget förbehåll om detta gjordes heller vid SB. Trots flera skrivelser från styrelsen till CK:s VD Björn Wikberg och trots flera särskilda möten om besiktningsproblemen har ännu ingen rättning skett. Föreningen innehåller c.a 25.000 kr i besiktningsarvode tills vidare. Ambitionen är att slutreglering skall kunna ske under 1992 och att protokoll-serien skall justeras så att den blir begriplig.

Garantitid: Två år från 901029. Garantibesiktning beställd att utföras slutet av oktober 1992, besiktningsförrättare Sten Tornefelt, Tyréns. Styrelsen har även av Tornefelt beställt funktionsbesiktning av klimatanläggningen under sommaren 1992 som led i garantibesiktningen.

Ekonomi

Anbudssumma: 1.107.000 kr + moms 13,64 % (150.995), totalkostnad vid upphandling 1.257.995 kr.

Kostnaden för ovan angivna ändrings- och tillägsarbeten angavs av BJ Bygg till 510.000 kr + moms 13,64 % (69.564), totalt 579.564 kr. Efter mycket tidsödande, förhandlingar i flera månader med BJ Bygg uppnåddes en förlikning i godo 910327, där samtliga ovan relaterade ändrings- och tillägsarbeten ändrades till 230.000 kr + moms 13,64 % (31.372), totalt 261.372 kr, vilket motsvarar en ökning av den avtalade entreprenadsumman med 21 %. Detta innebär att styrelsen kunde bespara föreningen 280.000 kr + moms 13,64 % (38.192), totalt 318.192 kr.

Därtill reparerade BJ Bygg på Brandkontorets uppdrag vattenskadorna i restaurangens källarlokalerna och de fyra ovanliggande smålägenheterna. Totalkostnaden för denna försäkringsskada uppgick till 73.500 kr + moms 13,64 % (10.025 kr), totalt 83.525 kr. Försäkringsbolaget kommer att fakturera en självrisk om 29.800 kr för denna vattenskada.

Tillkommer kostnader för ventilationsarbetena utförda i andra entreprenader:

1. Ventilationstorn-entreprenaden (se nedan) 70.730 kr. Denna kostnad skall fördelas på de tre nyttjarna a) daghem (till-från), restaurang (till) föreningen (källare - från). Notera att källarventilationen i hög grad betjänar restaurangen: fläktrummet, fettavskiljarrummet, kylsoprummet samt restaurangens källarlokal. En rimlig fördelning är respektive 40 %, 40 %, 20 %. Därmed skulle 40 % av kostnaden för tornet, = 28.292 kr föras till restaurangventilationen.

2. Elarbeten utförda av SEL avseende restaurangventilationen med fakturor direkt till föreningen 23.321 kr + moms 13,64 % (3.181), totalt 26.502 kr.

Totala Ä/T-kostnaderna för ventilationsentreprenaden uppgår därför till följande:

1. BJ-Byggt teknik 230.000 kr + moms 13,64 % (31.372), totalt 261.372 kr

2. Williamssons (ventilationstorn) 28.292 kr (se ovan)

3. SEL 26.502 kr (se ovan)

Summa 1 - 3 = totalt 316.166 kr

Särskild finansiering

I särskilt "Ändrings- och tilläggsavtal" till hyresavtalet mellan föreningen och Salzers 900614 avtalades att Salzers till föreningen skulle inbetala ett kontant bidrag till denna entreprenad om 576.380 kr. Därtill avtalades att Salzers inköper restaurangkontoret, lgh 07, om 15 kvm av föreningen för 275.000 kr. Salzers hävdar att man således till föreningen bidragit med $576.380 + 275.000 = 851.380$ kr. Styrelsen hävdar dock att bidraget endast kan anses omfatta 576.380 kr, när Salzers övertog bostadsrätten till och således värdet av lgh 07. Därmed reducerades även föreningens intäktshyra med 16.500 kr/år kompenserat av medlemsavgiften 4.497 kr/år -> öreningens reduktion av löpande intäkter när denna affär genomfördes juni 1990 blev således 12.003 kr/år. Salzers anser vidare att man betalt en "hög" upplåtelselikvid för lgh 07 och att åtminstone denna "överlikvid" (ej specificerad) skall anses ingå i bidraget till föreningen. Antag att "överlikviden" högt räknat var 50.000 kr. Då har Salzers tillfört ventilationsprojektet $576.380 + 50.000 = 626.380$ kr.

Sammanfattning kostnader

Totalkostnad vid upphandling 1.257.995 kr.

Kostnad för alla ändrings- och tilläggsarbeten 358.604 (inkl. ventilationstorn och el enligt ovan) <-> + 28 %. Totalkostnad för ventilationsentreprenaden därmed $1.257.995 + 358.604 = 1.616.599$ kr. Efter avdrag för Salzers bidrag 626.380 kr (se ovan) blev föreningens nettokostnad 990.219 kr. Till detta skall läggas kostnader för projektering av hela ventilationsprojektet (arkitekt, VVS-konsult, konstruktörskonsult, myndigheter), där synnerliga hänsyn har tagits till Salzers Restaurang, uppskattningsvis c:a 200.000 kr.

Sammantaget har föreningen således betalat minst 1.190.219 kr för planering och byggande av restaurang- och källar-ventilation. Eftersom källarventilationsdelen utgör en mycket liten andel av totalkostnaden, både vad beträffar planering och byggande (max 150.000 kr) har föreningen för att installera en modern ventilations-anläggning med klimatstyrningsfunktion för Salzers räkning investerat minst 1 miljon kr.

Bedömning

BJ Bygg lyckades klara av ombyggnaden för ventilation inne i restaurangens lokaler (kök och matsal) på avtalade c:a fyra veckor under Salzers sommarstängning och skall ha en stor eloge för detta. Den övriga delen av ventilationsentreprenaden (källaren, markarbeten mm) genomfördes dessvärre på ett betydligt sämre sätt med flera månaders fördröjning. Skäl som angivits är sjukdom hos platschefen och leveransproblem. Därtill bör även läggas oengagerad arbetschef. Som framgår var det här problem med både entreprenadens genomförande, entreprenadens ekonomiska slutreglering och dessutom problem med besiktningsförrättaren. Styrelsen har genom ordf. lagt ner en stor arbetsinsats under 1990 och 1991 för att bringa reda i denna entreprenad. Slutreglering med CK kommer förhoppningsvis att ske under 1992. Ett ansevärt belopp kommer därvid att dras av från CK:s fakturering. Redovisning sker i nästa års inofficiella förvaltningsberättelse. Byggtekniskt har resultatet av installationerna blivit utmärkt bra och det är en fin prestation av VVS-konsulten Stig Karlsson, Bojabs, att ha kunnat pressa in en så omfattande anläggning i föreningens installationstäta källare och bottenvåning. Ovanstående genomgång demonstrerar att tydligt att ventilationsentreprenaden blev mycket dyrbar för föreningen och att föreningen direkt investerat minst 1.000.000 kr för att Salzers skulle få en ventilationsanläggning med toppmodern klimatstyrnings-funktion. Det är tveksamt om det förbättrade inomhusklimatet i bygnaden var värt detta stora belopp. Styrelsen har som framgått av flera styrelseprotokoll under 1990 tidigare varit oenig om huruvida detta projekt skulle genomföras, se t.ex. styrelseprotokoll 900705 med femsidig kommentar av ordf. Finansiellt innebär de genomförda åtgärderna ett mycket stort stöd till restaurangrörelsen (jmf. helårs-kallhyran under 1992 = 161.516 kr). De ekonomiska förhållandena med Salzers tas även upp på årsstämman 1992, se bilaga till kallelsen.

7. Ventilationstorns-entreprenaden

Projektering

Styrelsen uppdrog enhälligt till skulptör Cheryl Akner-Koler att formge ett ventilationstorn som skulle passa in i de känsliga miljön på den av kommunen ägda Fågelbärgården. Konstnären valde att alludera till Sven Markelius' formspråk med halvcirklar i hans textilformgivning. Tornet kom därför att utformas som ett stiliserat träd ("Fågelbärsträd") uppbyggt kring halvcirkelformer med brun "stam" av cortenplåt och grön "krona" i glidande nyanser av målad plåt. Genom att konstnären även är verksam som formlektor på Inst. f. Industridesign på Konstfackskolan kunde hon även aktivt delta i och leda den tekniska koordineringen mellan arkitekten, VVS-konsulten och konstruktörs-konsulten. Under det inledande arbetet utformades en sammanhängande gestaltning av såväl ventilationstorn som kylaggregat. Senare togs aggregatdelen bort på grund av oklarheter i storlek och krav på luftväxling.

Konstnären integrerade även sitt förslag till en helhetslösning även för lekplatsen på Fågelbärgården som även den designats i enlighet med Markelius' formspråk.

Byggherre: Brf Fågelbärsträdet

Entreprenör: Tage Williamsson AB, Södertälje, arbetschef Per-Åke Williamsson. I praktiken genomfördes denna entreprenad som sidoentreprenad till BJ Bygg, dock utan samordningsansvar från dem, varför den redovisas separat. Denne entreprenör visade sig efter utredning vara en av de få i Stockholmsregionen som kunde klara av detta tornbygge på den tid som stod till förfogande.

Omfattning

Byggande av ett ventilationstorn med 1) kombinerad till- och från-luftsventilation för daghemmet, 2) till-luft till restaurangen, samt 3) frånluft för källaren. enligt VVS-projekteringen.

Ändrings-och tilläggsarbeten

Inga - tornet byggdes helt enligt projekteringen.

Genomförande

Byggtid: Byggstart 900709. Godkänd slutbesiktning 901029. Byggtid 112 d. Effektiv byggtid 80 d.

Byggmöten: Under byggtiden gjorde konstnären totalt fem platsbesök hos entreprenören för kvalitetskontroll av produkten och det framfördes högst berättigad kritik. Vid ett tillfälle medföljde ordf. för föreningens räkning. Inga speciella protokollförda byggmöten avhölls.

Besiktning

Slutbesiktning: SB 901029. Besiktningsförrättare Kenneth Forslund, CentralKonsult Entreprenadbesiktningar AB, samtidigt med SB av BJ Byggs ventilationsentreprenad enl. ovan.

Efterbesiktning: Inga specifika EB avhölls beträffande tornet, men det kontrollerades vid flera av de EB som omnämnes ovan.beträffande ventilationsentreprenaden. I slutuppgörelsen med BJ Bygg ingick att föreningen övertog ansvaret för återställande av alla markarbeten, vilket bl.a. innebar förhöjning av nedtigningsbrunnen till tornet under mark samt kompletterande isolering av cortenplåten under mark med tjära och platonmatta. Kostnaderna för detta redovisas under "Markentreprenaden" och har betalats av föreningen.

Ekonomi

Anbudssumma: 64.000 kr + moms 13,64 % (8.730), totalt 72.730 kr.

Tornet sattes på plats av entreprenören i samarbete med BJ Bygg i oktober 1990. Som arvode för ovan angivna kvalitetskontroller avdrog styrelsen 2.000 kr, varför endast 70.730 kr har erlagts till entreprenören. Inga kostnader för Ä/T-arbeten.

Sammanfattning kostnader

Totalkostnad vid upphandling 72.730 kr. Efter kontrollavdrag återstod nettokostnad 70.730 kr. Inga Ä/T-kostnader.

Bedömning

Efter konstnärens och ordf. kvalitetskontroller har slutresultatet såväl funktionellt som estetiskt blivit mycket gott. Därtill är nu tornet även adekvat isolerat under mark.

Betydelsen av att noga projektera även den estetiska utformningen av detta torn framgår när man t.ex. betraktar det intill-iggande, ogestaltade, kylaggregatet för restaurangen. Flera medlemmar och grannar har uttryckt sitt missnöje med utformningen av detta kylaggregat. Styrelsen har låtit plantera buskar kring aggregatet och har tills vidare avvaktat med att beställa en gestaltning även här av konstnären.

8. Tak-el-entreprenaden

Byggherre: Brf Fågelbärstrådet

Entreprenör: SEL, arbetschef Jan-Erik Svensson. Denna entreprenad var ursprungligen avsedd att ingå i den ursprungliga entreprenaden med Skanska som generalentreprenör. Den kom nu istället att utföras som en separat entreprenad med samme el-entreprenör. SEL utsågs dels på grund av att anbudet låg i paritet med den av Skanska avräknade kostnaden för tak-el, dels på grund av att firman visat sig pålitlig och utföra kvalitetsarbeten under källarentreprenaden. Som led i upphandlingen erbjöds entreprenören att etablera sig i lgh 06, vilket reducerade föreningens kostnader för entreprenaden.

Omfattning

Installation av el-slingor på tak och i alla fyra stuprören (två på varje sida av byggnaden) för att förhindra isbildning och skaderisk, dels beträffande nedfallande istappar, dels skador på fasaden.

Genomförande

Byggstart: 901119. Godkänd slutbesiktning 910115. Byggtid 57 d. Effektiv byggtid 32 d.

Byggmöten: Inga byggmöten hölls under denna entreprenad.

Ändrings-och tilläggsarbeten

Inga.

Besiktning

Slutbesiktning: SB 910115. Besiktningsförrättare Kenneth Forslund,

CentralKonsult Entreprenadbesiktningar AB.

Efterbesiktning: EB1 910308, EB2 910326. Ytterligare flera EB har utförts, men ej protokollförts adekvat av CK. Se även besiktning av ventilationsentreprenaden ovan.

De sista återstående EB-anmärkningarna åtgärdades av SEL i november 1991. Dessa anmärkningar besiktigas i samband med garantibesiktning i januari 1993.

Ekonomi

Anbudssumma 900828: 82.000 kr + moms 13,64 % (11.185), totalt 93.185 kr. Inga Ä/T-kostnader.

Sammanfattning kostnader

Totalkostnad vid upphandling: 93.185 kr. Inga Ä/T-kostnader.
--

Bedömning:

Snabbt och effektivt utförd entreprenad. Funktionen på systemet har endast kunnat bedömas vid ett par tillfällen än på grund av två varma vintrar i rad. Dock har noterats god funktion i samband med ett par kalla veckor med istappsbildning på grannfastigheterna, men ej på föreningens fastighet.

9. Exteriör-entreprenaden

Byggherre: Brf Fågelbärstrådet

Entreprenör: Stockholms Byggputs, arbetschef Eskil Metzén. Denne entreprenör utsågs på rekommendation av Arksam och genom att deras anbud låg på c:a samma nivå (inkl. index) som AB Bygganalys tidigare kostnads kalkyl våren 1989. Stockholms Byggputs har en gedigen meritlista; man har t.ex. restaurerat Konserthuset, delar av Slottet, Karlbergs Slott och ett flertal andra kulturfastigheter med mycket gott resultat.

Underentreprenörer: Målning: Solna Målerifirma

Plåtarbeten: Örby Takplåt

Omfattning

1. Total nedknackning av all befintlig puts på båda sidorna ned till teglet
2. Reparation av balkonger och altaner på båda sidor, speciellt framkanter
3. Total nedbilning och uppbyggnad av två balkonger åt gårdssidan
4. Putsning av båda fasaderna med kalkputs med återställande av originalfärgsättning enligt Arksams projektering
5. Målning av utsidan av alla fönster, balkongräcken och balkonlådor
6. Uppsättning av klinker på sockel mot gatan
7. Betsning av träpartier mot gatan
8. Översyn av anslutningar mot grannfastigheter. Styrelsen hade särskilt sett till att det i arkitekt-projekteringen kommit med en skrivning om utredning och åtgärd av vattenskadad altan lgh 44/54 och att detta skulle ingå i anbudet.

I samband med nedbilning av de två planerade balkongerna på 5:e våningen åt gården befanns att armeringen var i uselt skick och till synes helt obefintlig i framkanten generellt. Det förlåg således akut rasrisk beträffande samliga 16 gårdsbalkonger.

Här kom styrelsen i en besvärlig situation: under en pågående omfattande exteriörentreprenad med rest vintertäckt fasadställning och pågående fasadarbeten med definierat entreprenadjuridiskt och garantimässigt ansvar, uppkom ett akut behov av att helt bygga om alla 16 gårdsbalkongerna. En variant hade varit att stänga av balkongerna för medlemmarna, putsa färdigt fasaden, ta ner ställningen och gå ut med förfrågningsunderlag för upphandling i konkurrens. Efter rekommendation från projektledaren och arkitekten och efter beslut av medlemsstämman 901020 beställde styrelsen balkongombyggnaden av Stockholms Byggputs, väl medveten om att kostnaden kan ha varit i överkant (c:a 55.000 kr/balkong + moms). Alternativet med kraftigt fördröjt färdigställande och svår garanti-gränsdragning för att kanske spara totalt 100.000 - 200.000 kr (?) bedömdes dock som mindre fördelaktigt. Tillkommer att styrelsen lyckades förhandla fram att balkongprojektet utfördes till den gamla byggmomsen, 13,64 %. Härigenom sparade föreningen direkt c:a 12 % av entreprenadsumman, vilket i den aktuella prisbilden motsvarar 105.600 kr. Det finns därför ingen anledning att anta att denna entreprenad skulle ha kunnat göras nämnvärt billigare med samma kvalitet och garanti med annan balkongentreprenör.

Till den ursprungliga upphandlingen lades därför följande åtgärder efter entreprenörens anbud:

- nedbilning av samtliga 16 gårdsbalkonger och nygjutning av alla balkongplattor med ingjutna balkar och beaktande av vattenavrinning. Bevarande av befintliga stålräcken och balkonglådor.

Konstruktörskonsulten, Jacobson & Widmark, har i november 1990 utrett hållfastheten beträffande balkongräckena tillsammans med KTH och funnit dem vara av god kvalitet och rekommenderat att de återanvändes.

Ändrings-och tillägsarbeten

1. Extra lagning av plåt-balkonglådor; 130 lådor, 1 tim/låda
2. Reparation av 20 gatubalkonger med OMBRAN-metoden
3. Dukning med putsnät över tegelslaggplattor, smyggar och kungsvåning
4. Glasarbeten balkonger och altaner (trådglas i järnramar)
5. Överhyra fasadställning
6. Bilning ny avvattningsränna på altanen 6 tr åt gatan
7. Perforerad plåt till altanränna
8. Infästning och tillspikning fönsterbleck
9. Tre nya järndörrar till glasmellanväggar på altan 6 tr åt gatan
10. Utbyte av dörrar till källare och grovsoprum och förstärkning av karm
11. Täckskyltar källardörr + grovsoprumsdörr

Genomförande

Byggtid: Byggstart 900625. Godkänd slutbesiktning 910703.

Total byggtid: 373d. Effektiv byggtid c:a 252 d.

Byggmöten: Under entreprenadtiden avhölls 15 protokollförda byggmöten.

Tempo: Arbetet gick långsamt beträffande fasaderna, i synnerhet målningen. Balkongombyggnaden höll dock tidsschemat perfekt.

Målning: Styrelsen har i flera skrivelser till entreprenören påpekat den bristande fackmässigheten i utförandet av målningsarbetena från Solna Målerifirma. Det krävdes även ett par särskilda möten på plats med entreprenör, projektledare och styrelse för att lösa dessa problem. För att kunna genomföra målningsarbetena rationellt avtalades med entreprenören om att endast måla fönster och balkongdörrar från utsidan, dvs utan att öppna resp. fönster/dörr. I en del fall där medlemmarna var hemma och själva städade undan framför fönstren målades även yttre 1/3 av fönsterkarm + båge.

Klinker: Klinkeruppsättningen på gatufasaden var slarvigt gjord och har delvis fått göras om.

Under byggtiden har styrelsen av Stockholms Byggputs beställt utbyte av dörrar till källare och grovsoprum. Källardörren demoleras under inbrottsförsök och utbyttes på försäkringsbolagets bekostnad, självrisk 1.400 kr.

Dessutom har styrelsen tillskrivit fastighetsägarna för de två grannfastigheterna och på entreprenörens initiativ rekommenderat dem att låta förbättra sina vattenavrinningsystem åt båda sidorna för att skona såväl sin egen som föreningens fastighet. Båda grannarna har accepterat anbudet från Stockholms Byggputs motsvarande 2.000 - 5.000 kr + moms.

Besiktning

Slutbesiktning: SB 910614 och 910703. Besiktningsförrättare Krister Berggren, Berggren & Engström Byggkonsult AB. Den första besiktningen 910614 underkändes på grund av ett stort antal kvarvarande fel och brister. Vid nästa tillfälle 910703 godkändes entreprenaden med 53 anmärkningar.

Efterbesiktning: EB1 910821, EB2 910902, EB3 910926 (Söderblom), EB4 911007 (Söderblom). Alla entreprenörens anmärkningar har nu avhjälpats. Ett återstående problem är fuktfläckar med saltutfällningar på båda fasaderna, tydligast under dropbleck vid altan 6 tr åt gatan. Dessa problem är entreprenörens ansvar och kontrolleras löpande. Åtgärd skall ske inom den tvååriga garantitiden.

Ekonomi

Upphandlingsprotokoll 901108: 1.844.500 kr + moms 13,64 % (251.590), totalt 2.096.090 kr. Kostnad för gårdsbalkongprojektet enl. anbud: 880.000 kr (incitament-anbud) + moms 13,64 % (120.032), totalt 1.000.032 kr. Summa anbudssatta kostnader därmed 2.724.500 kr + moms 13,64 % (371.622), totalt 3.096.122 kr. Kostnaden för alla alla Ä/T-arbeten inkl. index 40.911 kr: 232.798 kr + moms 13,64 % (31.754), totalt 264.552 kr. Totalkostnad båda anbuden + Ä/T = 2.957.298 kr + moms 13,64 % (403.375), totalt 3.360.673 kr.

Särskild finansiering

1. Riksantikvarieämbetet (RAÄ) har tilldelat föreningen 600.000 kr i "Byggnadsvårdsbidrag" för exteriörprojektet. Därtill har RAÄ bidragit med 275.500 kr som ersättning för föreningens arkitektkostnader. Totalt tillskott från RAÄ således 975.500 kr.

2. I samband med slutförhandling tillsammans med projektledare Johan Söderblom kunde styrelsen reducera Stockholms Byggputs fakturerade belopp med totalt 71.250 kr. Reaktionen är inkluderad i ovanstående kostnad.

Sammanfattning kostnader

Totalkostnad vid upphandling 3.096.122 kr.

Kostnad för alla ändrings- och tillägsarbeten: 264.552 kr <-> 9 %.

Totalkostnad för exteriörentreprenaden därmed 3.096.122 + 264.552 = 3.360.673 kr. Avgår bidrag från RAÄ med 975.500 kr varför föreningens nettokostnad = 2.385.173 kr

Bedömning:

Samarbetet med Stockholms Byggputs har fungerat utmärkt under hela denna omfattande entreprenad som tog över ett år att färdigställa. Trots att entreprenaden genomförts med stor noggrannhet av entreprenören underkändes och framflyttades slutbesiktningen - jämför Skanskas "Kälarentreprenad!"

Kvaliteten på de utförda arbetena är av mycket hög kvalitet. Den noggrannhet varmed exteriörprojektet genomfördes har sannolikt i hög grad bidragit till att Stockholms Läns Hembygdsförbund tilldelat föreningen sitt Byggnadspris för 1992.

Totalkostnaden är som framgår mycket hög. Efter avdrag för RAÄ:s bidrag är dock kostnaden högst försvarbar med hänsyn till entreprenadens omfattning.

10. Våtrums-entreprenaden

Byggherre: Brf Fågelbärsträdet.

Entreprenör: Byggnadsfirma B. Lennevald AB, arbetschef Michael Kroner. Entreprenören utsedd i anbuds konkurrens med BJ Bygg och Stockholms Byggputs. Orimligt stora skillnader mellan högsta och lägsta anbudet, c:a 50-75 %. En entreprenör (Geodells Byggservice AB) hoppade av efter att ha bedömt projektet på plats, men efter att ha lämnat skriftligt anbud (!). Som led i upphandlingen erbjöds entreprenören att etablera sig i lgh 06, vilket reducerade föreningens kostnader för entreprenaden.

Underentreprenörer

VVS: VVS-Teamet Per Adeklev AB

EL: ERT-Elservice AB

Målning: NJS Måleri

Mattläggning: Wiiks Golv

Plattsättning: LE Mur & Puts

Omfattning

1. Ombyggnad av föreningens samtliga 47 våtrum till "standardtyp-utförande" (dusch eller fristående badkar).
2. Utbyte av samtliga vertikala rörstammar (avlopp samt varmt- och kallt vatten)
3. Installation av varmvattencirkulation (vvc) för handdukstorkar.
4. Utbyte samtliga radiatorventiler inkl. separat injustering enligt schema från VVS-konsulten.
5. Omdragning av vissa värmerör
6. Ombyggnad av samtliga återstående toaletterum i små-lägenheter. Eftersom det pågick flera samtidiga förhandlingar om sammanslagningar av små-lgh stod omfattningen av denna del ej klar för styrelsen när entreprenaden upphandlades, varför det beslutades att den skulle upphandlas senare av samme entreprenör under pågående entreprenad. Diskussioner fördes dock redan i samband med upphandlingen om denna kommande beställning.

Ändrings- och tillägsarbeten (Ä/T-arbeten)

1. Termostatblandare dusch/bad: VVS-konsulten hade projekterat engreppsblandare till dusch/bad. Efter förslag från arkitekten Eva Göransson byttes dessa till Moras engrepps-termostatblandare, vilka är att föredra ur energisynpunkt.
2. Våtrumsmattor: Arksam hade projekterat våtrumsmatta av märket "Spoknol". Det visade sig dock svårt att få leverans av denna från Tyskland, samt att den genom sin tjocklek bedömdes vara svår att lägga i föreningens genomgående små våtrum. I samråd med entreprenören byttes därför "Spoknol" mot "Tarkett OPTIMA" våtrumsmatta till oförändrad kostnad. Därtill beslutade styrelsen efter rekommendation av entreprenören att låta lägga in en grå standardkulörmatta i alla våtrum om respektive medlem aktivt ej beställde annan kulör. Endast ett fåtal medlemmar bytte kulör.
3. Längd på pipar och placering av diskbänksblandare: VVS-konsulten hade projekterat full-längdspipar till engreppsblandarna i alla kokvrår. Flertalet diskbänkar var dock ursprungliga och smala, varför det ej hade lett till fullgod funktion med lång pip. Ordf. kunde efter utredning redovisa att det förelåg ett restparti meddellånga pipar från Mora Armatur AB, avsedda för den finländska marknaden. Efter vänligt tillmötesgående från entreprenören byttes projekterad pip ut mot den meddellånga, utan extrakostnader men med 2-3 veckors leveranstid. De medlemmar som tidigare hade standard-diskbänk fick dock givetvis standardpiplängd. Den meddellånga pipen skulle ej ha kunnat nå båda diskbänkskåporna vid projekterad blandarplacering i ett av de tidigare kranhålen i diskbänken. På byggmöte beslutades därför att propa bägge de befintliga hålen och borra ett nytt hål centralt i diskbänkarna.

4. Ombyggnad av två redan ombyggda våtrum

a. Lgh 12 (Jesper Holmström): Detta våtrum hade byggts om efter vattenskada 1990 av entreprenören Carpevall och Holm med användande av gällande VVS-projektering från Bojabs. Redan vid Johan Söderbloms besiktningar framstod att arbetet ej var fackmannamässigt utfört. Styrelsen har innehållit drygt 20.000 kr för detta arbete och i flera skrivelser kontaktat entreprenören. Denne har dock ej besvarat dessa.

När Lennevald kom till lgh 12 noterades många felaktigheter jämfört med projekteringen (felplacerad golvbrunn av fel material, felplacerad handdukstork, ej bytta tryckförande rör, ej bortbilad gammal badkarskant mm). Därtill fanns brister i underliggande lgh 03 (Cianelli) undertak, utfört av samme tidigare entreprenör. På byggmöte beslöts därför att våtrum till lgh 12 skulle byggas om helt enligt programmet. Detta medförde en onödig kostnad för föreningen om 56.400 kr + moms, totalt 70.500 kr.

Försäkringsbolaget Brandkontoret har under en längre tids förhandling vägrat att ta ekonomiskt ansvar för detta problem, trots att skadan är försäkringsgodkänd och att Brandkontoret till och med utsåg entreprenören.

b. Lgh 50 (Christer Johnsson): Detta våtrum hade byggts om efter vattenskada 1988 av entreprenören Rör & Fastighetsjouren AB. Johnsson var själv missnöjd med kvaliteten på detta arbete och firman fick göra om stora delar två gånger (!). På styrelsens begäran hade AB Arsenalens förvaltare Matz Eklund besiktigt (och tyvärr godkänt) denna reparation 881108. När Lennevald kom till lgh 50 noterades flera allvarliga fel (ingjutet avloppsrör låg i bakfall, gamla galvaniserade vattenrör var ej utbytta, ballofixventiler satt inmurade i vägg bakom kakel, åtskilliga klinker- och kakel-plattor var bom, satt snett och var spruckna). Lennevald rekommenderade därför föreningen att låta bygga om även detta våtrum helt. I samråd med medlemmen och projektledaren beslöt styrelsen att så skulle ske. Detta medförde en onödig kostnad för föreningen om 56.400 kr + moms, totalt 70.500 kr.

Försäkringsbolaget Brandkontoret har även här vägrat att ta ekonomiskt ansvar för problemet, trots att skadan är försäkringsgodkänd, åberopande att reparationsarbetet beställts av AB Arsenalen (som hade en inofficiell, "förtroendefullmakt" från Brandkontoret att beställa reparationer av vattenskador. Styrelsen har genom föreningens jurist, Kjell Wikström, Liman & Partners, hävdatt att eftersom skadan är godkänd och betald av Brandkontoret åvilar det ekonomiska ansvaret för ev. fel även Brandkontoret. AB Arsenalen har ej heller velat ta på sig ansvaret.

Kommentar: Entreprenören har numera gått i konkurs, till vilket hans beställare in spe är att gratulera. Rör och Fastighetsjouren (Sven-Erik Rosenberg) har utfört ett flertal icke fackmannamässiga arbeten i föreningens fastighet, mest flagrant exemplifierat av lgh 50 (Johnsson), lgh 44 (Gottfridsson) och byte av avloppsrör i ett mathiss-schakt 1989.

Styrelsen önskar påpeka att omständigheterna kring dessa två våtrum tagit orimligt mycket av styrelsens tid i anspråk under flera år, och i synnerhet under 1991. Det är notabelt hur obenägna alla de inblandade är att ta ansvar för helt uppenbara fuskjobb. Stark kritik mot Brandkontoret har framförts på olika sätt till Brandkontoret liksom begäran om ersättning.

5. Ang. el: Från början avsåg projekteringen endast att el-ledningar i våtrummet till el-dosan direkt utanför skulle bytas. El-undereprenören fann dock att el-ledningarna i flertalet lgh var i mycket dåligt skick och det beslöts därför att som tilläggsbeställning byta hela den aktuella ledningen till befintlig gruppcentral. I anslutning till årsstämman 910525 erbjöds medlemmarna att som enskild tilläggsbeställning på särskild beställningsblankett och på egen bekostnad låta byta gruppcentral och alla el-ledningar inne i lgh till ett fixerat fast pris beroende av lgh storlek. 10 dylika tilläggsbeställningar inlämnades från olika medlemmar. Styrelsen beställde dessa el-arbeten i de av föreningen ägda lgh 06, 26, 27 och 28.

El-underentreprenören utredde på styrelsens uppdrag el-status i alla lgh och sammanställde en rapport. Se vidare agendan till årsstämman 1992 för ytterligare information om detta.

6. Ang. anslutningar för tvättmaskin: Från början avsågs att generellt installera tvättmaskinsavsättningar i alla våtrum. Entreprenören rekommenderade dock på byggmöte att föreningen skulle avstå från detta, enär befintlig el-effekt i lägenheterna var för låg. Beslut om rör-avsättning skulle i så fall leda till behov av generell el-uppsäkring i lgh, vilket lett till ombyggnad och uppsäkning av samtliga el-centraler. Detta hade kunnat få följdverkningar även beträffande el-stigarledningarna till de olika våningsplanen. Styrelsen beslutade i enlighet med entreprenörens rekommendation. De medlemmar som senare önskar tvättmaskinsavsättning får ombesörja detta samt erforderliga el-arbeten i egen regi och på egen bekostnad.

7. Åtgärder som visade sig nödvändiga på plats, men vilka ej hade kunnat förutses vid projekteringen och därför beställdes successivt. Notera t.ex. att entreprenören på begäran fick tillstånd av styrelsen och projektledare att modifiera exakt hur röranslutningarna till stammarna i schakten utfördes. Härigenom uppnåddes generellt smidiga dragningar utan att riva befintlig köksinredning. Hade projekteringen följts i detalj hade samtliga inredningar i alla kokvrår måst rivas och sannolikt alla köksskåp måst nybyggas. Här har således föreningen sparat uppskattningsvis 500.000 kr (50 lgh, kostnad för rivning, inköp och uppsättning inkl. platsbyggande av skåpinredning minst 10.000 kr/kokvrå).

8. Åtgärder för kompletteringar eller ändringar till följd av fel eller ofullständigheter i tidigare entreprenader (Skanska, BJ Bygg samt flera småfirmor som byggt om våtrum). Notera t.ex. att Lennevald fakturerat föreningen 24.690 kr + moms, totalt 30.863 för korrigerings- och Skanskas icke fackmannamässigt utförda rörarbeten. I förlikningsavtalet med Skanska har föreningen erhållit viss ekonomisk kompensation för detta.

9. Åtgärder för att komma till rätta med luktproblem från fettavskiljare

10. Asbestutredning

11. Utbyte av "knärör" på husets alla radiatorer för att kunna installera de nya radiatorreglagen

12. Målning av personhissens schakt + utlagning

Kommentar: Schaktet har behövt målas om i åtskilliga år, och inte minst nu efter både hiss- och VVS-arbeten. På styrelsens begäran lämnade Lennevald anbud för detta som uppgick till 13.800 kr + moms, totalt 17.250 kr. Samma anbud gällde även de fyra mathiss-schakten. Styrelsen bedömde dock att det ej var lika angeläget att tilläggsbeställa målning här som av personhiss-schaktet.

Arksam föreslog färgtyp och kulör och i samråd beslöts om utförande: noggrann utlagning, tvättning, målning av schakt inkl. de nyinstallerade rören x 2.

13. Utredning vattenskada lgh 44/54

14. Putslagning efter vattenskador

15. Förlängning av avloppsstam pga luktproblem plan 6

16. Omdragning el i golv lgh 06

17. Nybyggnad av duschrum i källaren Kostnad: 35.308 kr + moms, totalt 44.135 kr

18. Troak-väggar runt fjärrvärmeanläggning

19. Isolering kallvattenmätare

20. Inventering vatten- och värmesystem på plats i källaren

21. Byggnadsarbeten lgh 27 (tidigare 26, 27, 28) kostnad: 91.317 kr + moms, vg se separat redovisning i inofficiell förvaltningsberättelse för 1991.

22. Ombyggnad av tre toaletterum med tillhörande rörstammar:

Efter styrelsens principbeslut ang. nytjandet av smålägenheternas toaletterum och efter diskussioner med VVS-konsult och projektledare och efter att Lennevald lämnat anbud beställde styrelsen ombyggnad av tre återstående toaletterum med tillhörande rörstammar. Omfattningen reglerades i ny, särskild avtalsblankett till de tre aktuella medlemmarna, Gösta Johansson (lgh 17), Salzers Restaurang (lgh 37) och Susanne Rubin (lgh 47) och innebar följande: rivning av alla ytskikt och befintliga rörinstallationer, igensättning av golvbrunn, utlagning, nygjutning av betonggolv, platismatta på golv, väv på väggar, målning, spegel, pappershållare och kroker lika som för våtrummen, behandling av tröskel, justering av golv utanför toaletterum, nya friliggande rörledningar, ny WC, nytt handfat, ny engreppsblandare, nydragning el + ny strömbrytare.

Kostnad: 203.370 kr + moms, totalt 254.212 kr.

Gösta Johansson, lgh 17, har kritiserat styrelsen för att den enligt hans medning tagit bort dusch och golvbrunn utan att presentera godtagbara skäl.

Kommentar: Styrelsen har under hela våtrumsprojektet vid en rad styrelsemöten bedömt att duschning är olämplig i dessa utrymmen och enhälligt definierat dessa rum som "toaletterum". För ytterligare argumentation hänvisas till den inofficiella förvaltningsberättelsen inför årsstämman 1992.

Som kompensation för duschfunktionen i den egna små-lägenheten har styrelsen låtit nyanlägga ett särskilt duschrum i källaren.

Som framgår av redovisningen av de sammanslagningar där styrelsen varit inblandad under 1992 har föreningen kunnat spara c:a 50.000 kr per icke ombyggt toaletterum.

23. Byggnadsarbeten i lgh 06/07: Lagning av vägg efter utredning av vattenläckage och lukt, borttagning toaletterum lgh 07, anslutning all rör till stammar på "andra sidan" trapphallens väggar. Kostnad 34.520 kr + moms, totalt 43.150 kr

Kommentar: Här kunde styrelsen på förslag av Cheryl Akner-Koler spara föreningen uppskattningvis 50.000 kr + moms, totalt c:a 60.000 kr genom att slippa bygga separata vertikala stammar från lgh 06 till anslutningarna i källaren, utan att istället ansluta på stammen på andra sidan centraltrappan.

Kommentar till ovan redovisade Ä/T-arbeten: Samtliga dessa arbeten har godkänts på byggmöten av styrelse och projektledare. Styrelsen har dessutom upprepade gånger detaljgranskat Lennevalds utmärkt rediga specifikationer över Ä/T-kostnaderna.

Genomförande

Byggtid: Byggstart 910218. Godkänd slutbesiktning 911016.

Total byggtid: 240 d. Effektiv byggtid c:a 165 d.

Byggmöten: Under entreprenadtiden avhölls 15 protokollförda byggmöten.

Asbest: Ingen asbest påvisad vid provtagning i tre olika schakt, vilket besparade föreningen uppskattningsvis 100.000 kr i kostnad för asbetssanering. Asbest påvisades i ett av fem prover i källaren, vilket medförde total asbestsanering där under Skanskas källarentreprenad.

Nycklar till lgh: Styrelsen lät entreprenören kvittera ut nycklar till de olika lägenheterna schakt för schakt. Dessa kommer att återlämnas mot kvitto innan årsstämman 1992. Flertalet medlemmar hade förtroende för styrelsen och entreprenören. I några fall har medlemmarna krävt att själva få öppna och släppa in entreprenören, åtminstone under delar av projektet. Några medlemmar har även propsat på att återfå nycklar direkt av entreprenören eller i ett fall av styrelsen, trots att detta lett till problem vid besiktning av exteriör- och hiss-entreprenaderna. Detta diskuteras närmare på årsstämman 1992.

Dusch/badkar: För varje lgh fick entreprenören skriftligt besked av styrelsen huruvida det skulle byggas dusch eller badkar. Sammanfattningsvis beställdes 34 duschar (kontanttillskott 20.000 kr), 11 fristående badkar (kontanttillskott 25.000 kr) och 2 inbyggda badkar (det sistnämnda mot kontanttillskott 25.000 kr + direkt av medlemmarna inbetald extrakostnad om 11.900 kr + moms 25 %, totalt 39.875 kr). Inbetalningarna av kontanttillskott redovisas i särskild bilaga till balansräkningarna 901231 och 911231.

Schaktordning: Med hänsyn till vattenskadan i lgh 02

(Bergström)/underliggande omklädningsrum för restaurang, anhöll styrelsen att entreprenören skulle börja med det norra gatuschaktet. Entreprenören gick dock ej med på detta, utan önskade börja med de två gårds-schakten. Skälen till detta var två:

1. Det tar en viss tid innan entreprenören har utarbetat en optimal arbetsplan i en komplex entreprenad som denna. Det var därför en fördel att inleda arbetena i de två helt separata mathiss-schakten på gårdssidan för att undvika att stänga av fler våtrum än nödvändigt. På gatusidan hänger schakten ihop genom att lägenheterna på ömse sidor om personhissen har våtrum och kokvrå rörmässigt separerade på två hiss-schakt.
2. Arbetena på gatusidan skulle kombineras med omdragning av vissa värmerör. Detta innebar att stora delar husets värmesystem måste stängas av under byggtiden, varför dessa arbeten lämpligen utfördes under senare delen av våren med hänsyn till utetemperaturen. Detta var ytterligare en anledning att börja på gårdssidan.

Styrelsen har i styrelseprotokoll 901115 uttalat den inställning beträffande schaktprioritetsordningen som senare framfördes även till entreprenören. Före byggstart beslutade dock styrelsen i samråd med projektledaren att beakta entreprenörens argumentation för att på alla sätt medverka till en så kort total byggtid som möjligt till gagn för alla medlemmar och lokalhyresgäster. Efter att beslut fattats om schaktordningen informerade styrelsen Ylva Bergström (lgh 02) muntligt och skriftligt (skrivelse 910517) om detta. Trots detta har Ylva Bergström och hennes fader Stig Bergström i ett flertal skrivelser kritiserat styrelsen för att den ej låtit reparera våtrum lgh 02 med förtur. Styrelsen har upprepat skälen för hur entreprenaden skulle genomföras upprepade gånger.

Ang. medlemmarnas ändrings- och tilläggsarbeten:

Medlemmarnas skriftliga uppgifter avseende "Specifikation av tilläggsarbeten/kompletteringar" resp. "Sparande av utrustning" överlämnades successivt vartefter de lämnades in till entreprenören på byggmöten och det diskuterades huruvida beställningen var rimlig eller ej i förhållande till föreningens entreprenad. Lennevald visade genomgående en mycket generös inställning till medlemmarnas extraarbeten och i princip har alla önskemål såvitt styrelsen känner till kunnat verkställas.

Hiss-problem under byggtiden: Under entreprenaden rapporterades ett stort antal hiss-stopp till Kone. Styrelsen hävdade att det oljud som ofta hördes vid nedfärd lät som om hissen drogs snett i schaktet. Först efter att flera skrivelser tillställts Kones ledning utreddes problemet ordentligt och det befanns att s.k. "linvandring" hade skett och att hissen verkligen drog snett i hiss-schaktet. Detta åtgärdades genom omsvarvning av drivhjulet i maskinrummet. En rad övriga driftsstopp bedömdes bero på arbeten i hiss-schaktet där man kommit åt de "flaggor" som styr den elektroniska stannplansinställningen. Lennevald blev så pass hindrad i sin byggverksamhet att man tillställde Kone en faktura om 8.280 kr + moms, totalt 10.350 kr pga "Tillkommande kostnader pga driftsstörningar av personhissen". Såvitt känt för styrelsen har Kone dock ej betalt denna faktura. Efter många servicebesök (utan kostnader för föreningen) kunde Kone till slut få ordning på det hela och sedan dess har hissen fungerat i stort sett väl.

Etablering - telefon: I upphandlingssumman ingick att Lennevald kostnadsfritt fick disponera lgh 06 med vatten, avlopp, värme och el under hela entreprenaden. Initialt ingick även telefon. Det noterades dock att telefonkostnaderna blev orimligt höga, c:a 50 markeringar/d, varför styrelsen först begränsade räckvidden och 910730 helt lät stänga av telefonabonnemanget. Sannolikt har det varit fråga om många biltelefonsamtal under våren 1991. Efter förhandling återbetalade Lennevald även en telefonfaktura till föreningen, 1.579 kr + moms, totalt 1.973 kr.

Samarbetet med medlemmarna

Redan innan byggnadsarbetena inleddes lade styrelsen, i samråd med projektledare Johan Söderblom och entreprenören, fast att en kategorisk förutsättning för att klara av denna komplexa entreprenad på avtalad tid och kostnad var att alla ev. ändrings- och tillägsarbeten måste diskuteras och beslutas på byggmöte innan de genomfördes.

I särskilt PM som bilaga till styrelseprotokoll 901115 framgick tydligt hur våtrumsombyggnaden skulle genomföras och hur inredningen i standardutförandet skulle bli. Det klargjordes där också att

"ev. övrig önskad inredning får varje medlem ombesörja och bekosta själv".

I bilaga till styrelseprotokoll 910122 bifogades en blankett där medlemmarna före 910228 ombads att skriftligen beställa ev. Ä/T-arbeten. Det framgick av blanketten att

"samtliga Ä/T-arbeten som medlemmen önskar låta utföra får, efter godkännande av projektledningen, avtalas separat direkt mellan medlemmen och entreprenören och betalas helt av medlemmen"

Syftet med detta var dels att kunna planera upp entreprenadens totala omfattning så tidigt som möjligt, dels att kategoriskt reglera att inga Ä/T-kostnader avseende de olika våtrummens individuella skillnader drabbade föreningen. Styrelsen önskar påpeka att den möjlighet till individuella särlösningar som kunnat erbjudas medlemmarna kunnat ske endast genom det mycket goda förhållande som rått mellan styrelsens representanter och entreprenören. En mer avog entreprenör (minns t.ex. Skanska) hade lätt kunnat hävda att det avtalade programmet skall genomföras utan ändringar. Likaså ombads medlemmarna på samma blankett skriftligen ange vilka ev. delar av inredningen i våtrummet som de önskade behålla för eget bruk. Sammanfattningsvis kan det ej ha rått någon tveksamhet om hur entreprenaden formellt skulle genomföras.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med medlemmarna under genomförande av våtrumsprojektet. I några fall har klagomål uppstått på att befintliga föremål i våtrummen ej bevarats. Såvitt styrelsen känner till har dock entreprenören genomgående tagit sitt ansvar och försökt ersätta de drabbade medlemmarna så gott som möjligt med liknande produkter om ursprungsprodukten ej kunnat återfinnas.

Besiktning

Två typer av besiktningar utfördes och protokollfördes under entreprenaden:

1. "Förbesiktning" utfördes innan byggnadsarbetena inleddes.

Syfte: Att dokumentera skicket på våtrum och kokvrå och ev. speciella problem innan några arbeten påbörjades.

2. "Delbesiktning" utfördes när arbetena var så långt gångna att våtrummet kunde tas i funktion.

Syfte: Att dokumentera skicket när medlemmen tog våtrum och kokvrå i funktion för den händelse problem skulle upptäckas mellan detta datum och slutbesiktningen.

Inför slutbesiktningen uppmanade styrelsen medlemmarna att skriftligen anmäla ev. fel eller brister. Dyliga anmälningar inlämnades för 12 lägenheter och vidarebefordrades omgående till entreprenören.

Slutbesiktning: SB 910924 och 911016-17. Besiktningsförrättare, Sten Tornefelt, Tyréns. Vid SB 910924 noterades att det återstod alltför många punkter för att entreprenaden skulle kunna godkännas, varför SB sköts upp till 911016-17. Omständigheterna har redovisats utförligt i skrivelser från styrelsen 911004 och entreprenören 910924, båda bilagda till styrelseprotokoll 910925, vg se detta.

Entreprenaden godkändes vid SB 911016-17. I protokollet från SB finns angivet dels generella anmärkningar beträffande källare och schakt, dels specifikt angivna anmärkningar från varje enskild lägenhet.

Efterbesiktning: EEB1 911120, EB2 911210 (Johan Söderblom). Eftersom alla påtalade fel och brister är avhjälpna har styrelsen beslutat att ej distribuera några kopior av protokollen till medlemmarna eftersom de är blanka. Om önskemål föreligger kan kopior från SB och EB utdelas till medlemmarna senare.

Ekonomi

Anbudssumma: 2.890.000 kr + moms 25 % (722.500), totalt 3.612.500 kr.

Ändrings och tilläggsarbeten (enl. specifikation ovan): 734.976 kr + moms, totalt 918.720 kr. Några fakturor ställda till föreningen har styrelsen fakturerat vidare till resp. beställare:

1. Bertil Öberg, lgh 32: förlängning tvättställskonsoll
636 kr + moms, totalt 795 kr

2. Christer Johnsson, lgh 50: tvättställ hall undervåning
4.568 kr + moms 25 % (1.142), totalt 5.710 kr. Johnsson har i skrivelse till styrelsen 911106 avvisat denna faktura och hävdar att det ej rör sig om någon extrabeställning utan om ett "återställande". Styrelsen hävdar att det ej kan anses vara fråga om "återställande" i någon lägenhet när hela byggnadens vattenledningssystem dras om som led i en total nyprojektering. Ärendet tas därför upp på årsstämman 1992 för stämmobeslut.

3. Jonas Bergström, lgh 40: Inbyggt badkar 11.900 + moms, totalt 14.875 kr

4. Gunnar Akner, lgh 53: Inbyggt badkar 11.900 + moms, totalt 14.875 kr

5. Sveriges Lärarförbund (John Ericssonsgatan 4): sidodragning stuprör 1.560 kr + moms, totalt 1.950 kr

Återstående Å/T kostnader därmed 704.412 + moms 25 %, totalt 880.515 kr.

Särskild finansiering:

1. I smb med slutförhandling tillsammans med projektledare Johan Söderblom kunde styrelsen reducera Lennevalds fakturerade belopp med 62.782 kr + moms, totalt 78.477 kr. Reuktionen är inkluderad i ovanstående kostnad.

2. Medlemmarnas inbetalning av "kontanttillskott" efter beslut av medlemsstämman 901020. Totalt inbetalt belopp 940.000 kr. För specifikation hänvisas till balansräkning 901231 och 911231 samt kallelsen till årsstämman 1992.

3. Notera även att föreningen genom förlikningen med Skanska fått viss kompensation för Skanskas fel och brister i källarentreprenaden. Beloppet kan dock ej fastställas exakt för denna entreprenad. Se även "Källarentreprenaden".

Sammanfattning kostnader

Totalkostnad vid upphandling 3.612.500 kr.

Kostnad för alla ändrings- och tilläggsarbeten (obs en del tillhör egentligen ej våtrumsprojektet utan hänför sig till andra delar av restaureringsprojektet): 880.515 kr <-> + 24 %,

Totalkostnad för våtrumsentreprenaden därmed $3.612.500 + 880.515 = 4.493.015$ kr. Av detta belopp kontantfinansierade medlemmarna via "kontanttillskott" totalt 940.000 kr, vilket belopp dels ej behövde lånas upp som byggnadskreditiv under 1991 (=räntekostnad 1991), dels ej behövde belasta föreningens långsiktiga finansiering (=pantkostnad). Endast den återstående delen, $4.493.015 - 940.000 = 3.553.015$ kr behövde finansieras långsiktigt.

Bedömning:

Denna entreprenad utfördes mycket väl av en kompetent firma med sympatiska och serviceinriktade medarbetare och ävenledes kompetenta underentreprenörer. Trots detta underkändes och framflyttades slutbesiktningen - jämför Skanskas "Källarentreprenad"!

Styrelsemötena var konstruktiva och hölls alla i en vänskaplig stämning.

Samarbetet med arbetschefen Michael Kroner och platschefen Ove Nilsson har fungerat utmärkt såväl före, under som efter entreprenaden.

Lennevalds har även skött faktureringen och specifikationerna av Ä/T-arbeten utomordentligt väl.

Totala byggtiden för detta komplicerade projekt med alla dessa tilläggsbeställningar blev 240 d inkl. en månads sommarsemester. Om helgdagar räknas bort blev den effektiva byggtiden c:a 165 d för ombyggnad av 47 våtrum, 3 toaletterum och 1 duschrum, således 51 "enheter". Detta innebär en effektiv byggtid av en enhet på 3,2 arbetsdagar. Medlemmarna är att gratulera till att just Bygnadsfirma B. Lennevald AB fick utföra detta projekt. Styrelsen önskar även rikta ett speciellt tack till styrelsesuppleanten Kjell Karlsson för att han hade vänligheten att föreslå Lennevald för föreningens våtrumsprojekt.

11. Mark-entreprenaden

Byggherre: Brf Fågelbärstrådet

Entreprenör: AB Ingmansons Markanläggningar, arbetschef Örjan Ingmanson. Förfrågningsunderlag utskickat till 8 entreprenörer. Ingmanson usågs som den mest seriöse bland de intresserade och med det bästa anbudet. Andra anbud låg betydligt högre än Ingmanson och var dessutom mer inkompleta och försedda med fler reservationer.

Tillstånd

Styrelsen har samarbetat med följande instanser för att erhålla tillstånd att bygga lekplats + ventilationstorn:

1. Projektledare Johan Söderblom, AB Arsenalen
2. Konstnär Cheryl Akner-Koler
3. Arkitektfirman Arksam (rek. Riksantikvarieämbetet), arkitekt Ewa Göransson och Jan Lisinski
4. Bojabs Konstruktionsbyrå AB, VVS-konsult Stig Karlsson
5. AB Jacobson och Widmark, Tekniska specialavdelningen konstruktörskonsult Einar Malm och Erik Grönroos
6. Daghemmet Sebrans personal och föräldrakooperativets föräldrar
7. Stockholms Stadsbyggnadskontor - bygglov
handläggare Maja Danielsson + t.f. stadsarkitekt Rune Segrén
samt en landskapsarkitekt
8. Stockholms Stads Fritidsförvaltning - två avtal (mark + ledningsdragnig); handläggare Bengt Lagerkvist
9. Polismyndigheten i Stockholm - avtal ang. nyttjande av "allmän platsmark"; handläggare Pia Öberg-Hallonblad
10. Samtliga nio grannfastigheters fastighetsägare. Alla nio måste ge sitt skriftliga tillstånd för erhållande av bygglov.
11. Stockholms Stadsmuseum - tillstyrkande av bygglov
antikvarie Britt Wisth

Omfattning

Gatumark: Återställande enligt Arksams projektering, presenterad vid och godkänd av flera medlemsstämmor. Ingmanson färdigställde på styrelsens uppdrag en arbetsritning baserad på Arksams bygglovsritning. Efter diskussioner med bl.a. Lagerstedt & Krantz AB om markvärme (för att slippa snöskottning) visade det sig att detta skulle medföra orimligt höga kostnader, varför styrelsen beslutade avstå från markvärme.

Gårdsmark: Daghemmets lekplats enligt Arksams och Cheryl Akner-Kolers projektering. Under entreprenaden beslutades att staketet som avgränsar lekplatsen skulle läggas några meter längre norrut än tidigare redovisats, för att ej onödigtvis störa Salzers Restaurang-verksamhet. Återställande av Fågelbärsgården.

Ändrings- och tilläggsarbeten

A. Gatusidan:

1. Ändrade förutsättningar: Efter schaktning visade det sig att förhållandena var annorlunda än vad som bedömts under projekteringen: det fanns flera gamla stentrappsteg under mark, vilka måste bilas bort; det låg oskyddade el-ledningar i mark på norra delen av gatumarken mm.
2. Kompletterande platonmatta: Det visade sig att Skanska hade fuskat med uppsättningen av platonmattan längs gatumuren under mark: den hade satts upp 1-2 dm för lågt och slutade därför under markytan, vilket innebar risk för vatteninrinning bakom mattan och därmed för vattenskador. Markentreprenören fick i uppdrag att komplettera platonmattan i höjdled. I förlikningen med Skanska ligger viss ekonomisk kompensation för dessa kostnader.

3. Extra kantsten: Eftersom John Ericssonsgatan sluttar ned mot Norr Mälarstrand blev det nödvändigt att bygga en extra kantsten mot trottoaren för att hålla kvar jord och buskar.
4. Trappsteg i barnvagnsramp: Arksam hade ej projekterat några trappsteg. Utan dessa hade det varit svårt att köra barnvagnar upp och ner från gatunivån.
5. Skifferplattor: Ett antal plattor visade ha blivit stulna i samband med förvaringen på Fågelbärgården under exteriörprojektet. Stölden anmäldes till polis och försäkringsbolag. Dessväre ingick dock ej stöld av dylikt material i föreningens särskilt tecknade ROT-försäkring. Skifferplattorna är dyra, c:a 1.000 kr/styck + moms. Med hänsyn till storleken var de dessutom svåra att lägga vid entrén, eftersom marken lutar i två plan. Bara inköp av erforderliga skifferplattor, 25 kvm, betingade en Ä/T-kostnad av 25.000 kr + moms, totalt 31.250 kr.
6. Samprojekt Brf Fågelbärsträdet 8: Efter förhandlingar avtalade styrelsen med grannfastighetens ägare att utforma ett gemensamt vattenavrinningsystem till trottoaren. Alternativet hade varit två icke samordnade vattenrännor. Dessutom avtalades att skiljemuren mellan våra respektive fastigheter skulle repareras (sprickbildning sedan årat). För detta betalade Brf Fågelbärsträdet 8 en totalkostnad om 10.000 kr till föreningen. Resultatet av samarbete blev utmärkt bra.
7. Tröskel till daghemsingång: Denna tilläggsbeställdes efter rekommendation av besiktningsmannen.

B. Gårdssidan:

1. Övertagande av ansvar för Fågelbärgården: Vid slutförhandling med restaurangventilationsentreprenören, BJ Byggteknik, kunde styrelsen tack vare en "ett i allt" överenskommelse utan detaljspecifikation, som framgår ovan reducera de fakturerade kostnaderna med totalt 318.192 kr. Härvid övertog föreningen ansvaret för återställande av Fågelbärgården efter tidigare arbeten, bl.a. inkluderande stentrappa, gräs- och grusytor, gångar, kantstenar osv. Dessa kostnader fanns ej med i anbudet av Ingmanson, utan utfördes på löpande räkning.
2. Daghemmets lekplats: Entreprenören föreslog vissa kompletterande arbeten på daghemmets lekplats: dels lades gräs nästan in till husväggen för att utöka den totala gräsytan, dels förstärktes gränsen mellan gräs och grus med en träsarg. Dessutom önskade daghemmets personal att färdiga gräsrullar skulle läggas ut för att lekplatsen skulle kunna börja nyttjas så gott som omgående. Dessa 46 kvm gräsrullar kostade 8.280 kr + moms, totalt 10.350 kr. Beslut om detta tillägg togs dock först efter att SE-Banken förklarat sig beredd att ta kostnadsansvar, se nedan.
3. Ventilationstornet: Kompletterande arbeten visade sig nödvändiga för att anpassa ventilationstornet till den exakta markhöjden. Detta ledde till förhöjning av den nedstigningsöppning som ligger intill tornet. Därtill beslutades att ytterligare vattenisolera tornet under mark ned till betongfundamentet med hjälp av tjära samt platonmatta (analogt som på gatumuren under mark).
4. Skador: Fågelbärgården hade skadats mer än vad som kunde bedömas innan de två entreprenörerna, BJ Byggteknik och Stockholms Byggputs, avvecklade sina arbeten och materiel på Fågelbärgården.
5. Markanslutningen till utbyggnaden för restaurangventilationen på Fågelbärgården krävde särskilda åtgärder för att ge ett gott slutresultat.

Genomförande

Byggtid: Byggstart 910507. Godkänd slutbesiktning 910920. Total byggtid 137 d. Arbeten pågick under sommarsemestern och även vissa helger av hänsyn till Salzera Restaurang.

Byggmöten: Under entreprenadtiden avhölls tre protokollförda byggmöten med deltagande av projektledare, arkitekt, entreprenör och styrelsen. Kontinuerliga diskussioner fördes även med Oskar Kern, Salzera Restaurang, ordf. Eric Ström, Brf Fågelbärsträdet 8 samt daghemmets personal. På grund av svårigheter att samordna och slutföra alla arbeten måste ordf. skriva flera skrivelser till entreprenören och måste slutbesiktningen uppskjutas flera gånger.

Besiktning

Slutbesiktning: SB 910902. Besiktningsförrättare Krister Berggren, Berggren & Engström Byggkonsult AB (samma som besiktigade exteriörentreprenaden). Entreprenaden godkändes med 20 anmärkningar.

Efterbesiktning: EB1 910925: Endast ett par smärre fel återstod, vilka åtgärdades strax därefter. Etableringsbesiktning är planerad att avhållas 920515 (Syfte: kontroll av att buskar och träd tagit sig).

Ekonomi

Anbudssumma:

Gatemark: 116.000 kr + moms 25 % (29.000 kr), totalkostn. vid upphandling 145.000 kr.

Gårdsmark: 43.675 kr + moms 25 % (10.919 kr), totalkostn. vid upphandling 54.594 kr.

Summa anbudskostnader: 159.675 + moms 25 % (39.919 kr) = 199.594 kr

Ändrings- och tilläggsarbeten:

Gatemark: bilning, trappa med ramp, kantsten, nya skifferplattor, tvättning
50.822 kr + moms 25 % (12.705 kr) = 63.527 kr

Gårdsmark: totalt 103.503 kr + moms 25 % (25.876 kr) = 129.379 kr

Daghemsgården: stängsel, gräsmatta, grävning, sarg till grusplan:
26.499 kr + moms 25 % (6.625 kr) = 33.124 kr

Mellangården: gjutning trappa, kantstöd, jord, grus, sten, räcke +
dörrplåt: 39.192 kr + moms 25 % (9.798 kr) = 48.990 kr

Nedre gården: schaktning, trp, jord, grus, kantsten, gräsmatta:
37.812 kr + moms 25 % (9.453 kr) = 47.265 kr

Summa Ä/T-kostnader: 154.325 kr + moms 25 % (38.581 kr) = 192.906 kr

Särskild finansiering

1. I samband med slutförhandling tillsammans med projektledare Johan Söderblom kunde styrelsen reducera Ingmanssons fakturerade belopp med 17.192 kr + moms, totalt 21.490 kr. Dessutom åtog sig entreprenören att skriva om och specificera alla fakturor. Ingmansson åtog sig vidare kostnadsfritt, som en kompensation för en del problem för styrelsen under entreprenadtiden, att sköta tillsyn och underhåll av planterade växter i ett år från planteringsdag (oktober 1991), vilket föreningen tacksamt emottog.

2. För ovan beskrivna samprojekt på norra delen av gatusidan avtalade styrelsen med Brf Fågelbärsträdet 8 om att denna skulle tillskjuta ett ekonomiskt tillskott om 10.000 kr.

3. För ovan beskrivna Ä/T-arbeten på daghemmets lekplats avtalade styrelsen med SE-Banken om att denna skulle tillskjuta ett ekonomiskt tillskott om totalt 35.000 kr.

4. Notera även att enligt avtalet mellan Stockholms Stads Brandförsvars Civilförsvarsavdelning och Skanska skulle Skanska återställa gatusidan efter skyddsrumbygget. Kostnaden för detta uppskattades till 90.000 kr. I samband med förlikningen med Skanska (se ovan) fick föreningen betydande ekonomisk kompensation. Del av denna skall hänföras till markarbetena.

Sammanfattning kostnader

Totalkostnad vid upphandling till 199.594 kr.

Kostnad för alla ändrings- och tilläggsarbeten: 192.906 kr <-> + 97 %, dvs kostnaden så gott som fördubblades jämfört med vad som var känt vid upphandlingen. Avgår tillskott från Brf Fågelbärsträdet 8 samt SE-banken, totalt 45.000 kr. Totalkostnad för markentreprenaden därmed 347.500 kr

Bedömning

Efter en tveksam inledning under ett par månader, under vilken tid ordf. tillskrev entreprenören flera gånger och framförde föreningens kritik tog Örjan Ingmanson sitt ansvar och slutförde entreprenaden på ett utmärkt sätt med ett mycket gott resultat. Besiktningen sköttes likaså väl. Med hänsyn till dels omfattningen av entreprenaden, dels att skador uppstått under flera tidigare entreprenader och dels att ett flertal Ä/T-punkter visade sig nödvändiga att utföra har totalkostnaden bedömts som rimlig av styrelsen och projektledaren. Samarbetet med Brf Fågelbärsträdet 8 och SE-Banken har fungerat mycket bra. Styrelsen önskar framhålla att arbetena med gatuserveringen, av hänsyn till Salzers Restaurang, utförts i nära och kontinuerligt samarbete med Oskar Kern.

12. Nyckel- och lås-entreprenaden

Bakgrund

Under årens lopp hade fastighetens dörr-lås till olika allmänna utrymmen successivt bytts ut, vilket lett till att tidigare fastighetsskötare Bertil Öberg måste ha en hel knippa olika nycklar för att komma in överallt.

Byggherre: Brf Fågelbärstrådet

Entreprenör: Farsta Lås, arbetschef Erkki Malmeflod. Entreprenören utsedd efter rekommendation från fastighetsskötaren Lennart Andersson. Arbetet utföres på löpande räkning.

Omfattning

Utbyte av samtliga lås i alla dörrar som går till allmänna utrymmen i källare, städförråd och tak, inkl. brytskiverummens hänglås och mathissgruporna. Totalt rör det sig om mer än 30 olika lås som bytts ut. Styrelsen utarbetade genom ordf. i samarbete med fastighetsskötare Lennart Andersson och Farsta Lås en nyckelhierarki med olika tillgänglighetskoder för olika användare med huvudnyckel som går till alla utrymmen. I och med detta system kan man således komma in i alla allmänna utrymmen med en nyckel mot tidigare minst 20. Huvudnyckel innehas av ordf. och fastighetsskötaren. Låssystemet är lagt på en "spärrad nyckelprofil", vilket innebär att endast behörig person kan efterbeställa nycklar till detta system. Hierarkin är så arrangerad att medlemmarna genom att låta byta lås till lägenhetsdörrarna (kostnad c:a 1.000 kr + moms) kan införlivas i hierarkin och härigenom minskas behovet av nycklar till gagn för alla inblandade. Dock gäller att föreningens huvudnyckel då ej passar till lägenheternas cylinderlås.

Genomförande

Byggtid: Byggstart i september 1990. Arbetet har utförts på löpande räkning och har pågått vid flera olika tillfällen under c:a ett år, under vilken tid systemet reviderats två gånger efter att erfarenhet över funktionen erhållits.

Byggmöten: Inga byggmöten har avhållits.

Besiktning

Systemet är ej besiktigat. Samtliga lås har dock kontrollerats av ordf. och fungerar bra.

Ekonomi

Fakturerad kostnad: 27.550 kr + moms 13,64 % (3.758), totalt 31.308 kr.

Dessutom 7.606 kr + moms 25 % (1.901), totalt 9.507 kr. Total låskostnad därmed 31.308 + 9.507 = 40.815 kr.

Sammanfattning ekonomi

Totalkostnad: 40.815 kr.

Bedömning

Entreprenören har genomfört arbetena väl och uppvisat vänlighet och hjälpsamhet i samband vid revidering av nyckelhierarkin. Skötseln av fastigheten har drastiskt underlättats av denna nyckelreform.

Det är en elegant finess att kunna erbjuda medlemmarna att kombinera nyckelsystemet med de enskilda lägenheternas dörr-cylinderlås utan att huvudnyckeln passar dit.

14. KabelTV-entreprenaden

Bakgrund

Frågan om kabel-TV hade varit uppe på flera tidigare medlemsstämmor, men bordlagts pga tveksamt intresse från medlemmarna. Styrelsen beslöt dock enhälligt vid styrelsemöte 910319, utan att först efterfråga medlemsstämmans beslut, att installation av kabel-TV skulle utföras omgående. Skälen var följande:

1. Marken var uppgrävd och det var därför lätt att installera centralkabeln från trottoaren under blivande uteservering och in i källaren. Hade detta arbete måst utföras efter färdigställd utemiljö hade det fört med sig extrakostnader för återställande (buskar, platsättning, platonmatteisolering).

2. Våtrumsprojektet pågick för fullt och styrelsen hade därigenom tillträde till alla lägenheter. Skulle detta arbete ha utförts separat i ett senare skede skulle det ha uppstått stora problem med tillgänglighet till lägenheterna. Föreningens upphandling baserades på att alla lägenheter anslöts. Däremot behöver ingen medlem som inte vill abonnera på någon del av kabel-TV-utbudet.

3. Styrelsen bedömde att intresset för föreningen och värdet på lägenheterna skulle öka om byggnaden var utrustad med kabel-TV.

Styrelsen valde StjärnTVnätets kabel-TV-system pga:

1. Föreningen erhöll en förmånlig offert från StjärnTVnätet, dels var totalkostnaden rimlig i jämförelse med Televerket, dels kunde man installera kabel-TV före 910531, dvs innan markarbetena åt gatan hade påbörjats.

2. Det kommer att föreligga möjlighet med s.k. "interaktiva tjänster" (t.ex. larm) via StjärnTVnätet ledningar i framtiden..

Styrelsen undertecknade 910328 dels ett "kabelförlägningsavtal", dels ett "Anslutningsavtal" med StjärnTVnätet.

Byggherre: Brf Fågelbärsträdet

Entreprenör: StjärnTVnätet

Underentreprenör: Eriksson Network Systems

Omfattning

1. Installation av centralkabel från nät i gata till central i fasighetens källare

2. Installation av separat kabel från central i källaren till varje enskild lägenhet.

3. Kabeln drogs i vinkeln mellan tak och vägg om inte medlemmen aktivt medverkat till annan kabeldragning

4. Det nya TV-uttaget placerades inom c:a 0,5 m från det gamla.

5. Om man ej önskar kabel-TV funktionerna kan man ta emot TV1 och TV2 precis som tidigare utan extra kostnad.

Genomförande

Byggtid: Arbetet utfördes under loppet av två veckor i slutet av maj 1991. Man hade satt in sex personer som arbetade intensivt med installationen som stod klar helt enligt avtalet.

Byggmöten: Inga byggmten avhölls.

StjärnTVnätet har senare för serviceändamål kvitterat ut nycklar med tillgänglighet till de utrymmen i källaren där TV-ledningar är dragna, dock ej nycklar till lägenheterna.

Besiktning

Slutbesiktning: SB 911030. Besiktningsförrättare Jonas Berg, Stubbings Konsult, Ingenjörbyrå AB. Besiktningen omfattade endast installationer i allmänna utrymmen (källare + våningsplan). Det noterades ett mindre antal anmärkningar, fr.a. vad beträffar efterlagningar av genomföringar till personhissens schakt.

Efterbesiktning: Ännu ej genomförd. Planerad att ske under våren 1992. Två medlemmar har till styrelsen rapporterat om dålig bildkvalitet efter installationen. Styrelsen har vidarebefodrat deras brev till StjärnTVnätet för bedömning. Enligt StjärnTV brukar i regel bildproblem bero på att befintlig TV-apparat ej är anpassad för modern kabelTV.

Ekonomi

Avtalad kostnad: 2.600 kr/lägenhet + moms i anslutningsavgift. För 48 lägenheter gör detta: 124.800 kr + moms 25 % (31.200), totalt 156.000 kr. Inga Ä/T-kostnader.

Sammanfattning kostnader

Totalkostnad: 156.000 kr. Inga Ä/T-kostnader.

Bedömning

StjärnTVnätet har uppträtt föredömligt gentemot föreningen. Entreprenaden genomfördes snabbt och effektivt av sympatiska medarbetare.

Av statistik från StjärnTV 920302 har 19 lägenheter (16 medlemmar, tre 2:a handshyresgäster) tecknat abonnemang med StjärnTV utöver vad som kostnadsfritt tillhandahålles. Detta innebär att c:a 40 % av föreningens lägenheter försetts med kabelTV.

15. Entré-entreprenaden

Projektledare: I samråd med projektledare Johan Söderblom, AB Arsenalen, beslöt styrelsen att utse arkitekt Jan Lisinski till projektledare för entré-entreprenaden.

Byggherre: Brf Fågelbärsträdet

Entreprenör: Larsson och Örnmark Målerifirma AB. Firman utsedd i anbudskonkurrens med två andra firmor och rekommenderas av Arksam.

Omfattning

Restaurering av entrén enligt Arksams, arkitekt Jan Lisinski, projektering till ursprungligt utförande och färgsättning med hög kulturhistorisk ambitionsnivå. På Arksams förslag beslutade styrelsen att utvidga entreprenaden enligt följande:

1. Målning av entrén upp till 1:a våningsplanet, vilket krävde ställningsbygge i trappan i entrén.
2. Utbyte av de två radiatorerna i entrén. Syftet med detta var fr.a. estetiskt: sektionsradiatorer med lägre höjd passar bättre i miljön och gör att man ser marmorlisten under radiatorerna.
3. Målning av de två pelarna utanför entrén. Detta moment utgick ur exteriörentreprenörens, Stockholms Byggputs, åtagande i samband med slutregleringen av denna entreprenad.

Genomförande

Byggtid: Arbetena genomfördes under c:a 3 veckor i november 1991. I samråd beslöts att avakta med målning av marmorering på pelaren i entrén tills de nya radiatorerna anlånt. Målningen av pelarna utanför entrén kommer att utföras när vädret tillåter under våren 1992.

Byggmöten: Inga formella byggmöten hölls. Arkitekten besökte dock arbetsplatsen c:a varje vecka och kontrollerade utförandet.

Besiktning

Slutbesiktning: SB 911210. Utfördes i närvaro av Jan Lisinski, entreprenören, antikvarie Britt Witsh, Stockholms stadsmuseum och antikvarie Maria Malmlöf, Stockholms Läns Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet och styrelsen genom ordf. Entreprenaden godkändes och fick omdömet "väl utförd ur såväl teknisk som antikvarisk synpunkt" i protokollet.

Ekonomi

Anbudssumma: 26.500 kr + moms 25 % (6.625), totalt 33.125 kr. Tillkom kostnad för radiatorerna 7.829 kr + moms 25 % (1.957), totalt 9.786 kr. Totalkostnad vid upphandling: 34.329 kr + moms 25 % (8.582), totalt 42.911 kr. Inga ytterligare entreprenadkostnader kända. Tillkommer kostnader för projektering, se nedan.

Särskild finansiering

Länsstyrelsen hade efter ansökan av styrelsen beslutat medverka med 30.000 kr till att entrén kunde återställas med "hög kulturhistorisk ambitionsnivå". Efter anhållan om bidrag även till radiatorerna medgavs ytterligare 5.000 kr. Länsstyrelsens bidrag totalt således 35.000 kr. Styrelsens kännedom om detta bidrag var avgörande för att projektering och entreprenad alls skulle genomföras på det sätt som skedde. Bidraget kommer att utbetalas till föreningen under våren 1992.

Sammanfattning ekonomi

Totalkostnad vid upphandling: 42.911 kr. Efter avdrag för Länsstyrelsens bidrag 35.000 kr återstår föreningens nettokostnad 7.911 kr.

2. Projektering och byggledning c:a 2.650.000 kr

Projekt- och byggledare: AB Arsenalen

Konsulter: Arkitekt, VVS, konstruktör, el

Ekonomi: Enligt AB Arsenalens sammanställning december 1991:

AB Arsenalens arvode: 682.825 kr + moms

Övriga konsulter arvode: 1.680.882 kr + moms

Totalt gör detta 2.363.707 kr + moms.

Momsen höjdes från 4,17 % -> 25 % 910101.

1. Fram till 910101 var totala projekteringskostnaderna (AB Arsenalen + konsulter):

1.856.496 kr + moms 4,17 % (77.416 kr), totalt 1.933.912 kr

2. Efter 910101 var projekteringskostnaderna 2.363.707 - 1.856.496 = 507.211 kr + moms 25 % (126.803) totalt 634.014 kr.

Tillkommer följande till föreningen direktfakturerad projektering under 1991:

1. Ingmansons arbetsritning av markentreprenaden

4.570 kr + moms 4,17 % (190), totalt 4.761 kr

2. Arksams projektering av entrén:

16.580 kr + moms 25 % (4.145), totalt 20.725 kr.

3. Bojabs

a utredning radiatorer/stamschema 39 h

15.015 kr + moms 25 % (3.754), totalt 18.769 kr

b. uppföljning 15 h under våtrumsentreprenaden:

5.775 kr + moms 25 % (1.444), totalt 7.219 kr

c. uppföljning 8 h under våtrumsentreprenaden:

3.080 kr + moms 25 % (770), totalt 3.850 kr

Summa 1 - 3:

4.570 + 16.580 + 15.015 + 5.775 + 3.080 = 45.020 kr + moms 25 % (11.255), totalt 56.275 kr

Totalkostnad projektering (inkl. moms):

1. Före 910101 1.933.912 kr

2. Efter 910101 634.014 kr

56.275 kr

2.624.201 kr

Särskild finansiering

SE-banken har ersatt föreningen med 24.075 kr för arkitekturritningar av daghemmet Sebran, totalt 24.075 kr

Sammanfattning kostnader projektering

Totalkostnad: 2.624.201 kr. Avgår SE-bankens bidrag med 24.075, kvarstår föreningens nettokostnad 2.600.126 kr

3. Relationshandlingar 121.314 kr.

1. Arkitekturritningar: 37.051 kr + moms 25 % (9.263) = 46.314 kr ¹⁹⁹¹ A + 931/-

b. VVS-ritningar hela byggnaden: Anbudssatta till 60.000 kr + moms 25 % (15.000) = 75.000 kr. Ännu ej fakturerat.

Totalkostnad = 121.314 kr.

4. Bygglovsavgifter 25.000 kr

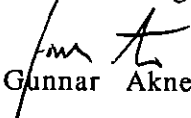
Uppskattas till c:a 25.000 kr totalt för hela projektet

Sammanställning av föreningens nettokostnader 1-16, allt inkl. moms enligt ovan. Dessa kostnader måste finansieras via långsiktig upplåning.

(ventilationstornentreprenaden inräknad ventilationsentreprenaden)

1. Källare	4.085.281 kr
2. Våtrum	3.553.015 kr
3. Proj/byggledning	2.600.126 kr
4. Exteriör	2.385.173 kr
5. Ventilation + torn	990.219 kr
6. Mark	347.500 kr
7. Hissar	310.164 kr
8. KabelTV	156.000 kr
9. Besiktningar	129.083 kr
10. Relationshandlingar	121.314 kr
11. Tak-el	93.185 kr
12. Nycklar/lås	40.815 kr
13. Bygglovshandlingar	25.000 kr
14. Entré	7.911 kr
15. Kodlås	<u>3.557 kr</u>
	14.848.343 kr

Stockholm 920315
För Brf Fågelbärsträdets styrelse


Gunnar Akner, ordf.



Brf Fågelbärsträder
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM