

Dokumentation informationsmöte 2017-05-02

Den kulvert som löper under låghusen, Knutsgatan 4 - 10, har föreningen haft problem med under några år. Ett flertal stopp med spolningar som följd, samt också rörbrott på Knutsgatan 4 D, 6 C och 8 B. Att kulverten sjöng på sista versen var känt också innan köpet från MIMER. Det finns dokumenterat att kulverten bör bytas och att köpeskillingen ska anpassas utifrån det. En annan aspekt är att vi inte kan försäkra föreningen fullt ut om inte kulverten byts. Det föranledde en besiktning av rören i samtliga hus och så även markledningarna. Besiktningen var komplicerad då det endast finns en kulvert under husen, omöjlig att komma åt utan att gräva runt husen. GEMA VVS-Teknik, VA-Ingenjörerna, Stomkonstruktioner I Västerås AB samt Widerströms Schakt genomförde arbete med besiktning. Slutligen gjordes en filmning av spillvatten och dagvattenledningar av Aros Rörinspektion AB. Att filma avloppsrören (stammarna) ansågs för riskabelt.

Arbetet offererades och genomfördes under våren och sommaren 2015.

Det som framkom vid reparation, besiktning samt filmning var att rören är rostiga, likaså de upphängningar som finns. Rosten har angripit upphängningarna samt att marken har sjunkit undan så att avloppsrören hänger likt en hängmatta i kulverten. Det kan också konstateras utifrån detta att avloppsrören i lägenheterna är anfrätta och kan löpa risk att spricka. Detta har orsakats av den fukt som finns i betongplattan har stigit upp i avloppsstammen. Vi vet också att det förekommer en hel del stopp som föranleder spolning. Denna spolning ökar på risken att rören spricker. Mot bakgrund av detta valde styrelsen att gå vidare med en projektering av ett arbete med byte av avloppsrör, upphängningsanordningar samt relining av avloppsrören (stammarna) inne i fastigheterna. En konsekvens av detta är att de badrum som inte är renoverade enligt nu gällande bestämmelser måste rivas och göras om då bl a golvbrunnar måste bytas för att kunna relinas.

Offertförfrågan kring projektledning av detta gick ut och föreningen fick in offerter dels från MBF och dels HIFAB. Valet föll på HIFAB då deras prisbild var klart lägre än MBF:s.

Under hösten 2015 var förfrågningsunderlaget från HIFAB klart.

Det fanns också en uppskattad kostnad framtaget för hela projektet. Den uppskattningen gjordes av konsulterna och den var på ca 15 MKr plus moms. Den kostnaden gällde enbart de markarbeten som är kopplade till renovering av kulverten i respektive huskropp.

Styrelsen hade invändningar mot detta, men det blev det pris som presenterades.

Styrelsen kallade nu till en extrastämma för ett beslut om huruvida föreningen ska gå vidare eller ej.

Denna extrastämma besöktes av 55 medlemmar och efter presentation, diskussioner samt frågor och svar beslöt stämman att styrelsen skulle gå vidare, skicka ut förfrågningsunderlag och få offerter för att sedan få arbetet genomfört.

Tiden gick och inga svar kom in. Vi är nu framme vid vår-vintern 2016. Efter analys av detta så visar det sig att många entreprenörer är fullt sysselsatta av all byggnation i Västerås och att det förfrågningsunderlag som gått ut har ett för tajt tidsschema. Vilket förklarade utebliva offerter.

En ny offertförfrågan gick ut under försommaren 2016, denna gång med en förlängd tidsplan. Detta gav i viss mån resultat. Två stycken entreprenörer visade intresse. Aros Bygg & Förvaltning (AB&F) samt PEAB. Senhösten 2016 besökte AB&F föreningen för en besiktning av en 4:a och en 2:a. PEAB menade att de skulle göra det samma. Den aktiviteten från PEAB uteblev av för oss okänd anledning.

En offert kom in från AB&F under vintern.

Enligt denna offert skulle projektet kosta 26 MKr exkl moms. Alltså nästan dubbla beloppet föreningen hade i sitt beslutsunderlag till extrastämman hösten 2015. I detta belopp ingår även renovering av samtliga bad/tvätttrum.

Kontakt med vår ekonom på MBF togs under våren för att få en kalkyl samt finansieringsförslag av projektet med de nu kända kostnaderna.

Förening: Brf Gunnar

Västerås 2017-03-14

Åtgärder:

Kulvertbyte samt stamreovering

Kostnader:

Ombyggnadsåtgärder	26 100 000
Byggherreomkostnader	1 305 000
Oförutsett	2 610 000
Pantbrev	96 260
Kreditvränta	
Moms	7 503 750
Bedömd totalkostnad	<u>37 615 010</u>

Finansiering:

Lån:	30 000 000	Saldo bankkonto	<u>7 700 000</u>
Egna medel:	7 615 010	Upplåtelser	<u>3 000 000</u>

Kostnad

Ränta lån	1,10%	330 000
Avskrivning	50-årig rak avskrivningsplan	<u>752 300</u>
Summa		1 082 300

Kr / kvm /år Boyta BR lgh:

motsvarande avgiftshöjning Årsintäkter

Förutsättningar:

Offert på ombyggnaden på 26 100 000 kr. Grovt uppskattade byggherrekostnader på 5 % och 10 % oförutsedda tilläggskostnader. Ränta 1,1 % enligt uppgift från styrelsen. Upplåtelser av två hyresrätter med bostadsrätt, vilken uppskattas inbringa 3 miljoner.

Som kalkylen och finansieringen visar kommer föreningen att behöva belåna fastigheterna med 30 MKr, ta i princip hela kapitalreserven i anspråk, höja årsavgifter och hyror de närmsta 10 åren samt minska avsättningen till underhållsfonden med 160 Kkr per år. När denna kalkyl gjordes har utfallet från nya upplåtelser tillkommit. Föreningen fick in 1 MKr ytterligare. Dessutom finns inte inkomster av hyror från hyresrätterna med, vilket är ca 2 MKr. Utifrån en ekonomisk analys från MBF har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % from 1/6-2017. Oavsett detta projekts genomförande eller ej.

Föreningen har fått in en offert. Föreningen har inget att jämföra med eller konkurrensutsätta mot och det gör styrelsen bekymrad.

Styrelsen har ställt några klagörande frågor till projektledningen.

Hur långt fram i tiden kan vi skjuta den offert vi har?

Anbudet ifrån Aros bygg har förlängts en månad framåt från måndagen den 3 juni. Längre än så tror jag inte att de vill förlänga, dels för att det är högtryck på marknaden just nu samt att de binder upp sig till ett jobb som de inte är garanterade att få.

Är det möjligt att dela upp arbetet i två delar?

En del för markarbetet samt kulvertbytet och en för arbetet inne i lägenheterna med relining mm?

Vad vinner vi eller förlorar vi på det?

I tidsplanen så är arbetena uppdelade i två separata delar, en för mark och en för de invändiga arbetena. Om ni inte vill att arbetena ska genomföras efter varandra så kommer projekttiden att förlängas vilket i sig innebär en längre bodetablering och fler timmar för ansvarig projektledare, arbetsledare m.fl. Detta kommer att bidra till att det slutliga priset för projektet som helhet ökar.

Är det möjligen så att vi kan acceptera offerten från Aros Bygg & Förvaltning gällande enbart kulvert och markarbetet?

Samt i det läget gå ut med en ny offertförfrågan till flera entreprenörer för den andra delen. Som vi uppfattat det ringa utbudet av offerter beror det just på kulvert/markarbetet.

Vi kan lyfta frågan till Aros bygg men det pris som de har lämnat är baserat på den mängd arbete som kommer i och med en totalentreprenad. De har inte heller någon enskild markavdelning i sin organisation utan måste köpa in det ifrån en underentreprenör så jag tror inte att det är lönsamt att enbart ta markjobbet av Aros. En ny förfrågan kommer innebära att vi kommer lägga fler timmar på projektet för att ändra i förfrågningsunderlaget, ta kontakt med entreprenörer, gå igenom eventuella offerter och presentera dessa för er. Detta är kostnader som ni måste räkna med tillkommer projektet. Med detta utförande får ni även två olika garantier ifrån två olika entreprenörer.

Vad skulle nuvarande och framtida offerter hamna på om vi skulle vara specifika i hur många badrum som är renoverade (med relevant dokumentation på det arbetet) och hur många som är i originalskick.

Offerten vi har bygger på att samtliga badrum ska åtgärdas. Vi är medvetna om det arbete som det kräver men ser det som en viktig aspekt i denna offert samt i ev framtida nya offerter.

Då vi fortfarande inte vet omfattningen av hur många badrum som är i behov av renovering är det svårt att spekulera i vad det skulle innebära för kostnadsavdrag i anbudet. Vi kan höra med Aros om de kan ta fram en kostnad per badrum utifrån det lämnade priset för renoveringen men som vi tidigare nämnt är denna baserad på ett visst antal badrum och blir därför inte helt sanningsenlig. Ett annat alternativ är att göra en besiktning av samtliga badrum alternativt be dem som har renoverat lämna in papper på att det är godkänt och sen räkna av dem ifrån anbudet och återkomma med en uppdaterad projektkostnad.

Hifab:s tolkning/spekulation på nedanstående frågor:

Varför projektet ska genomföras?

Projektet bidrar till att öka värdet på fastigheten och sänker försäkringskostnaderna.

Vilka risker tar föreningen om det inte genomförs nu?

Fortsatt problem med vattenskador och läckage samt stigande självriskkostnader. Minskad attraktivitet vid framtida lägenhetsförsäljning/lägenhetsuthyrning.

Vilka är alternativen till den offert vi har?

I dagsläget ser vi inte att det finns så många alternativ då flertalet entreprenörer med den kunskap och organisation att klara av ett sådant projekt, redan tackat nej samt att det nu är sådant högtryck.