Jämförelse Brf Kasernberget - Brf Kantarellen 11

ALLMÄNT

Brf **Kasernberget** har 203 lägenheter och är belägen på Östermalm i Stockholm.
Inga hyresrätter finns.
Husen bygges 1973, 2 st huskroppar, båda med lägenheter.
Vissa lokaler finns, flera näringsidkare.

Brf **Kantarellen 11** har 627 lägenheter, ca 90 är hyresrätter.
Lidingö kommun äger 88 st bostadsrätter.
Husen byggdes 1972-74, 15 st huskroppar vara 14 st är bostadsfastigheter.
Vissa lokaler finns i husen, några näringsidkare.

ENTREPRENADEN, PROJEKTOMFATTNING

Brf **Kasernberget** har en pågående ”stambytesentreprenad”, föreningen har ingått ett avtal med en entreprenör.

Vi i **Kantarellen 11** planerar för en byggstart i första kvartalet 2019 och kommer inom kort att teckna ett avtal med en entreprenör som ska hjälpa oss med alla ingående arbeten förutom modernisering av hissarna som sker i en egen entreprenad som också är under pågående upphandling.
Vår tilltänkta entreprenör för ”stambytesprojektet” är en stor erfaren entreprenör som har stambyten som specialitet.

Om vi jämför vad som ingår i respektive entreprenad så ser vi skillnader.

I **Kasernbergets** stamprojekt ingår i huvudsak följande:

- Stambyte av vatten- och avloppsledningar
- Våtrumsrenoveringar
- Återställning av kök
- Vissa arbeten i lokaler
- Rörstammarna byts generellt sett ned till markplanet, vissa stammar byts ned till källarplanet

I **Kantarellen 11:s** stamprojekt ingår i huvudsak följande:

- Stambyte av vatten- och avloppsledningar
- Våtrumsrenoveringar
- Återställning av kök
- Vissa arbeten i lokaler
- Rörstammarna byts ned till källarplanet
- **Byte av hela värmesystemet (förutom bergvärmeanläggningarna)**
- **Byte av samtliga entréportar (48 st)**
- **Renovering av samtliga trapphus (48 st), ytskikt för golv, väggar och tak**

KOSTNADER

Kostnader för Brf **Kasernbergets** avtal uppgår till 265.000:- ex moms och övriga byggherrekostnader per lägenhet.

Vi i **Kantarellen 11** kommer att handla upp vår entreprenad för under 260.000:- ex moms och övriga byggherrekostnader per lägenhet.

Byggherrekostnader inkluderar moms 25%, myndighetskostnader, finansiella kostnader under byggtid (ex pantbrevskostnader, räntor under byggtid mm), besiktningskostnader, byggledning mm.

Vi kan alltså se att vi i Kantarellen 11 för en lägre kostnad per lägenhet även får med byte av värmesystemet, byte av alla entréportar och renovering av samtliga trapphus, alltså betydligt mer än i Brf Kasernberget.

Som tidigare nämnts i flera olika sammanhang så var den första budgeten högre men tydligt sades också att den för säkerhets skull räknades lite högt för att inte riskera att den skulle vara för lågt räknad när vi fick anbuden.

PRODUKTIONSTIDER

Jämför vi produktionstider i de båda projekten så är arbetstiden i lägenheterna 10 veckor i **Kasernberget** medan arbetstiderna hos oss i **Kantarellen 11** kommer att ligga på 7-8 veckor per lägenhet beroende på lägenhetstyp.

Den totala produktionstiden för **Kasernberget** är enligt tidplan ca 33 arbetsmånader vilket medför 68 lägenheter per år och hos oss i **Kantarellen 11** kommer den totala produktionstiden att enligt tidplan att vara 38 månader vilket medför 198 lägenheter per år.

Vi kan se att på nästan samma tidsåtgång hinner vi med 627 lägenheter i **Kantarellen 11** mot 203 lägenheter i **Kasernberget**.

Vi behöver inte vara oroliga för att det skulle innebära att arbetena i **Kantarellen 11** skulle bli slarvigt utförda eller att det skulle bli för tidpressande för den entreprenören. Vanligt i stambytesprojekt är att ca 150-220 lägenheter per års utförs, självklart beroende på utformning/omfattning i projekten.

SLUTSATS

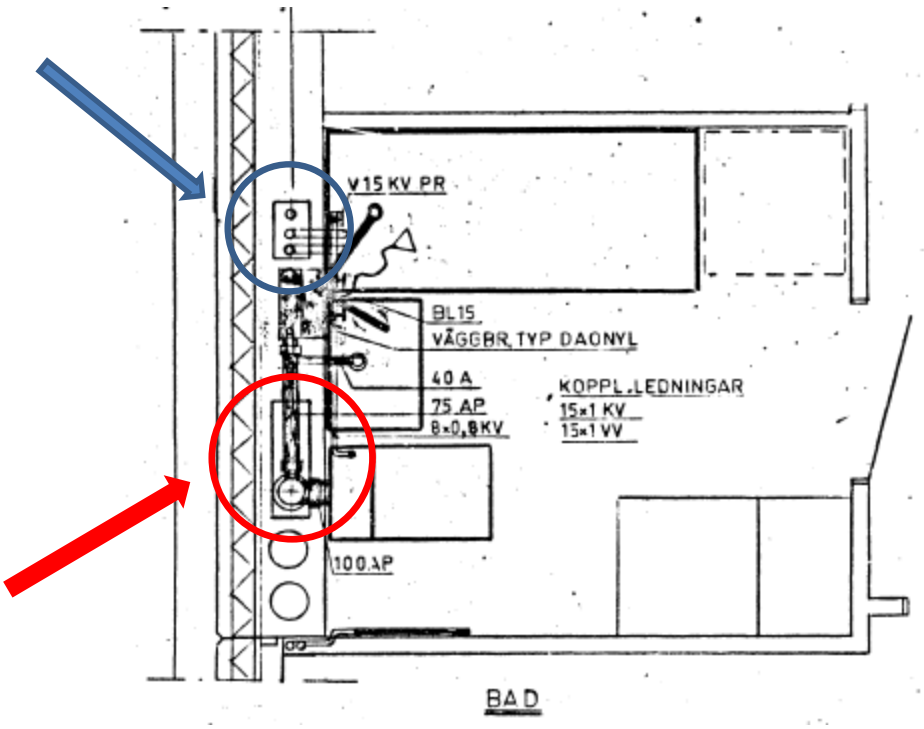
Sammantaget så kan vi se att vi inte behöver vara oroliga för att vårt projekt skulle ta längre tid, bli dyrare än **Kasernberget** med vår tekniska lösning, tvärtom, vi får lägre kostnadsbild och det kommer att klaras av på betydligt kortare tid, både i lägenheter men också totalt sett, detta också med en mycket större omfattning i projektet.

TEKNISKA LÖSNINGAR

Föreningarna har liknande lösningar gällande rörschakten i våtrummen men skillnader finns.
Befintliga tappvatten- och avloppsstammar är placerade i schakt i betongväggar.
Hos oss finns även en värmestam i ett separat rörschakt, **Kasernberget** har inget schakt med värmestam, den är placerad utanför betongväggarna

I **Kasernberget** finns två befintliga rörschakt i badrummen, ett med tappvattenledningar och ett med avloppsledningar.

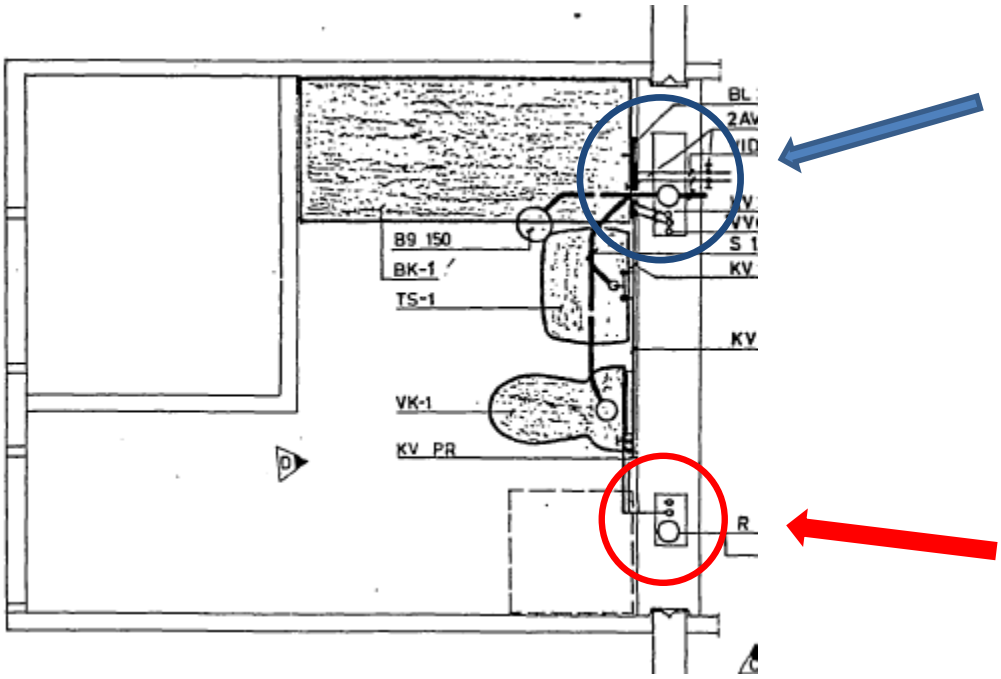
1. Tappvattenschakt (överst, blått)
2. Spillvattenschakt (underst, rött)



Här installeras nya tappvatten- och avloppsstammar i det ”röda schaktet”.
Det är placerat utanför ”våtzon 1” vilket då följer branschregler för Säker Vatten (SVI) och för tätskikt (GVK, BBV).
Schaktstorleken är uppmätt till 50x25 cm och är dessutom öppna i sidled nedtill.
Dessa schakt är större än de vi har hos oss.

Hos oss i **Kantarellen 11** så har vi generellt sett två rörschakt i våra badrum, ett med tappvatten- och avloppsledningar och ett med värmestam och dagvattenstam (regnvatten från tak).

1. Tappvatten- och avloppsschakt (överst, blått)
2. Värme- och dagvattenschakt (underst, rött)



Här kan vi inte installera nya tappvatten- och avloppsstammar i befintliga schakt (blått) då dessa är placerade i ”våtzon1” och vi inte då kan uppfylla branschreglerna.
Vi skulle även få uppvärmning av kallvattnet då schakten är trånga, vilket heller inte är tillåtet enligt branschreglerna, det samma gäller myndighetskraven enligt BBR (Boverkets byggregler), risker för legionellatillväxt.
Dessutom ska våra värmestammar bytas och skulle vi försöka få in dessa i samma schakt (blått) så blir det alldeles för trångt och vi skulle få extra uppvärmning av kallvattnet vilket skulle förvärra riskerna ytterligare.
Schaktet har måtten 49x16 cm vilket dessutom är mindre än i Kasernberget.

Skulle vi ändå tänka oss att byta tappvatten- och avloppstammarna där dom är placerade och värmestammarna där dom är placerade så blir det alltså byte på två ställen vilket skulle fördyra projektet än mer.

Förslag att placera de nya stammarna i nya lägen enligt de ritningar som har presenterat på stämman 2018-04-21 mm baseras på ovan nämnda anledningar.

Vi kan inte riskera att vi inte följer myndighetskrav (BBR) och de gällande branschreglerna (SVI, GVK, BBV).
Vi ser dessutom att det blir mer kostnadseffektivt och tidsbesparande att göra som vi föreslagit.

Om vi sedan tittar på bjälklagen (golven) och jämför dessa så har **Kasernberget** tjockare bjälklag än vi har och möjligheten blir då också bättre att hos dom lägga de nya avloppsrören i golv i stället för ovan ett nytt undertak som vi har planerat för.

Hos oss i **Kantarellen 11** finns ursparingar i golv där avloppsrören idag är placerade vilka skulle kunna användas om vi kunde byta stammarna i befintliga lägen vilket ju ej är möjligt.
Risken för genomslag i golvet är ändå stor.
Då vi har planerat nya stamlägen är det svårt att få ned de nya avloppsrören i golv då det skulle behövas ”bilning” i konstruktionsbetongen för att få fram dessa till respektive enhet vilket måste undvikas då bärigheten kommer att försämras. Underkantsarmeringen blir påverkad vilket kraftigt riskerar konstruktionen.
Vår konstruktör i projektet har klart och tydligt påvisat detta.

SLUTSATS

Sammantaget kan konstateras att de förslag som styrelsen har lagt fram för medlemmarna är det som är mest fördelaktigt, ekonomiskt men även gällande produktion, tider, funktion och säkerhet.