

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2022-04-14

1 (13)

Plats och tid Digitalt Zoom möte 08:00-09:00

Beslutande
Lars Sundberg (S)
Fredrik Engberg (L)
Tobias Tillkvist (M)
Håkan Bengtsson (C)
Ronny Löfquist (S)

Övriga deltagare
Charlotta Lindahl, verkställande direktör
Kristine Bengtsson, ekonomiansvarig
Linda Klawitter, fastighets chef
Nouha Alessa, administratör

Utses att justera Håkan Bengtsson
Justeringens tid
och plats

Underskrift Sekreterare Nouha Alessa

Paragrafer § 22- 22

Ordförande Lars Sundberg

Justerande Håkan Bengtsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Sammanträdesdatum 2022-04-14

Datum för anslags
uppsättandeDatum för anslags
nedtagandeFörvaringsplats för
protokollet

Underskrift

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

§ 22 hb

Korttidsboendet projekt

- Styrelsemedlemmar diskuterade anbud från Fast bygg och Kenneths bygg gällande korttidsboendet projekt.
- Efter diskussion har styrelsen bestämt att undersöka anbuden vidare innan beslutet.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Förslag till beslut

Att styrelsen fattar beslut om vilket av de inkomna anbuden som ska antas.

Att bevilja ett tilläggsanslag om 7 550 000/8 500 000 kr ex moms som saknas för att kunna slutföra projektet.

Linda Klawitter



2022-04-13

Styrelsen
Hyltebostäder

Korttidsboendet Bäckgatan

Efter beslut från styrelsen, 2022-03-21 §9 hb, har hävning av Partner Entreprenad i Sverige AB som generalentreprenör för "Nybyggnad korttidsboende" genomförts.

För att färdigställa entreprenaden har en förnyad konkurrensutsättning gjorts för att avsluta projektet "Nybyggnad korttidsboende".

Två anbud från ramavtalsentreprenörer har inkommit.

Anbud FastBygg AB, 9 262 000 kr ex moms, bilaga 1.

Anbud Kenneths Bygg, 8 500 000 kr ex moms, bilaga 2.

Inkomna anbud innebär att projektet blir dyrare än vad som först var beräknat.

Budgeten för projektet "Nybyggnad korttidsboende" är 15 600 000 kr.

Hittills har projektet kostat 13 800 000 kr ex moms inkl. ÄTA och projektering.

Av nuvarande budget kvarstår 1 800 000 kr.

För att färdigställa projektet beräknas det kosta ytterligare 9 350 000/10 200 000 kr ex moms. Summan är inklusive ev tillkommande kostnader till anbudet.

För att finansiera den ökade kostnaden för projektet är bedömning att egna medel används.

2022-04-13 är ingående saldo 28 000 000 kr på stiftelsen konto. Inga lån har upptagits för stambyte och renovering av Smedjevägen, förbrukade medel per den 2022-04-13 är 4 800 000 kr.

Över tid innehåller stiftelsens kassa 20-30 000 000 kr. Nyttjas medlen i kassan för färdigställande av projektet sjunker värdet i kassan till mellan 11-21 000 000 kr.

Som en försäkring finns en checkkredit på 10 000 000 kr. Bedömningen är att checkkrediten inte behöver nyttjas även om färdigställandet bekostas med egna medel.

Till:
Hyltebostäder
Linda Klawitter
Storgatan 8
314 31 HYLTEBRUK

ANBUD 2022-04-08

Refererat till erhållna handlingar har vi nöjet att kunna inkomma med följande anbud märkt "6900 Hyltebostäder LSS boende"

Anbudet är indelat i följande delar:

- | | |
|-----------------------------------|-------|
| 4. Reservationer / Förtydliganden | sid 2 |
| 5. Prissammanställningar | sid 3 |

De personer som aktivt har deltagit i detta anbud och som kan svara på frågor är följande:

Ingenjör. Roger Alldén

Vi finns att nå dagligen på telefon 0430-285 00 eller 0709-255 730.

Vi hoppas ni ska finna anbudet intressant och ser med intresse fram emot att höra vidare från er, samt i framtiden kunna räkna er bland våra nöjda kunder.

Med vänliga hälsningar


Roger Alldén / FastBygg AB



RESERVATIONER / FÖRTYDLIGANDEN.

(00) ALLMÄNT:

Anbudet är giltigt i sextio (60) dagar. Ingen indexuppräkning görs under anbudets giltighetstid.

Som underlag till anbudet har Vi utgått ifrån:

AF Ramavtal

Statusbesiktning-bilaga-781601.351

Bilaga markritning till statusinventering

Statusinventering utv Va Rör Luft Sprinkler

V50-1-110-CC

V50-1-120-CC.pdf

V57-1-110-CC.pdf

V57-1-120-CC.pdf

Statusinventering el 220401

A-42.4-002 REV B 2022-02-23

A-42.4-003

Övriga anbudshandlingar från ursprunglig upphandling.

Vi har förutsatt att handlingarna gäller i ovan nämnd kronologisk ordning.

(25) GRUNDMUR:

Vad Vi erfar är ytskiktet på sockel inte är enl. handling. Det finns dock inte angivet i statusbesiktningen. Skall sockeln putsas tillkommer 39 955 Kr+moms.



(41) TAKSTOMME

Vad Vi erfar saknas skärmtak. Det finns dock inte angivet i statusbesiktningen. Skall skärmtak monteras tillkommer 204 974kr exkl. moms.

(47) TAKSÄKERHET

Vad Vi erfar saknas taksäkerheten enl. ritning A-41,1-100. Det finns dock inte angivet i statusbesiktningen. Skall taksäkerhet monteras tillkommer 58 352kr exkl. moms.

(57) FASAD:

Vad Vi erfar saknas 28x70 läkt vid och över fönster. Det finns dock inte angivet i statusbesiktningen. Skall läkt kompletteras tillkommer 25 576kr+moms.



(57) FÖNSTER/PARTIER/PORTAR:

Vi har förutsatt att fönsterna linjerar vilket är en förutsättning för kontinuerliga bleck över flera fönster, d.v.s. att fönsterna är monterade bättre än gällande toleranskrav.

(63) STOMBEKLÄDNAD INV:

Vad Vi erfar så är IV5 beklädd med OSB och inte föreskriven plywood. Det finns dock inte angivet i statusbesiktningen. Skall OSB rivs och ersättas med 15mm plywood tillkommer 55 860kr+moms.

(73) YTSKIKT TAK

I statusbesiktning gällande 118 KÖK/MATSAL anges det i statusbesiktningen " Nedsänkt undertak ej monterat" Vad Vi kan se så anger handlingarna FAST GIPSUNDERTAK/ DESIGNPANEL, I YTTERTAKETS LUTNING. Vi har förutsatt att där inte skall vara något nedsänkt tak och att bef. gips skall ersättas med designpanelen innanför fris.

Vad Vi erfar (vill minnas) så är UT3 i 116 resp. 120 inte utfört. Det finns dock inte angivet i statusbesiktningen. Skall FAST GIPSUNDERTAK monteras tillkommer 17 473kr+moms.

(76) SKÅP SNICKERIER

Vad Vi erfar så saknas Ledstång i 102 KORRIDOR samt 127 KORRIDOR. Det finns dock inte angivet i statusbesiktningen. Skall Ledstång monteras tillkommer 43 287kr+moms

Vad Vi erfar så saknas Sparringhyllor enl plan, 5 hyllplan i 113 FÖRRÅD. Det finns dock inte angivet i statusbesiktningen. Skall Sparringhyllor enl plan, 5 hyllplan monteras tillkommer 10 570kr+moms .

I rumsbeskrivning 114A ELNISCH anges Sparringhyllor enl plan, 5 hyllplan. Omfattning framgår ej av planritning varvid dessa inte ingår.

I rumsbeskrivning 117 SKAFFERI anges inte att där skall monteras hyllplan dock ser det ut att vara ritat hyllplan enl. planritning. Dessa ingår ej då utförande och omfattning ej framgår.

I rumsbeskrivning 123 ALLRUM anges att det skall monteras ledstång på vägg mot 109/113. Rum 123 gränsar inte mot 109/113. Dessa ingår ej då utförande och omfattning ej framgår.

(92) ETABLERING:

Vi har förutsatt att Ni som beställare tillhandahåller byggström, vatten och avlopp under byggtiden.

PRISSAMMANSTÄLLNING.

Refererat till erhållna handlingar har vi nöjet att kunna inkomma med följande pris för på utförandeentreprenad utföra renovering av brandstation märkt " 6882 Hyltebostäder ombyggnad brandstation Unnaryd "

Pris, Kronor:

NIOMILJONERTVÅHUNDRASEXTIOTVÅTUSEN (9 262 000:-) exkl. mervärdesskatt

Pris avseende ev. tilläggsarbeten enligt gällande ramavtal

Torup 2022-04-08

Hyltebostäder

Linda Klawitter
Box 157
314 22 Hyltebruk

Anbud – övertagande av korttidsboende

Här med erbjuder vi oss att utföra rubricerade objekt till ett pris av:

ÅTTAMILJONERFEMHUNDRATUSEN (8,500,000) KRONOR
Mervärdeskatt tillkommer med 25 %

Förtydligande:

- Återställning av nybyggnad av korttidsboende på befintlig byggnad
- Grundförutsättningen är att befintlig konstruktion är tillfyllest. Även inkluderat brand, akustik, fukt, vs, el, ventilation och mark.
- Har ej tagit del av kontrollrapporter och vad som är åtgärdat/godkänt.
- 15 juli som färdigställande datum kan ej garanteras. Med hänsyn taget till osäkra leveranstider på återstående material.

Med vänliga hälsningar
Kenneths Bygg AB

Marcus Johansson

Adress:
Nyebro Industriväg 1
314 96 Torup

Org. nr: 556405-4319
Bankgiro: 5683-5333

E-post: info@kennethsbygg.se
Faktura: faktura@kennethsbygg.se

Tel: 0345-21039
www.kennethsbygg.se



§ 9 hb

Kontraktssavträdande med entreprenören för korttidsboendet

- Hyltebostäders styrelseordförande har kallat till ett extra styrelsemöte, med syfte att häva avtalet med Partner Entreprenad i Sverige AB 556402-4759. Bilaga 1 har varit underlag till diskussion.

Partner Entreprenad har flertalet gånger flyttat fram färdigställandet av korttidsboendet. Det senaste budet var att det ska stå klart 2022-03-31. Då flertalet punkter vid styrelsemötet ännu inte har åtgärdats och heller inte kommer att kunna åtgärdas innan tidsfristen går ut, anser Hyltebostäder att avtalet måste hävas. Hyresgästen som ska in i lokalerna ska flytta in 2022-07-01. För att Hyltebostäder ska kunna hålla detta datum, behöver ny entreprenör som klarar detta.

Det diskuterades om det behöver göras en ny upphandling. Hyltebostäder har konsulterat jurist och fått informationen om att det inte behövs då det är ett akut ärende. Styrelsen ansåg att en förnyad konkurrensutsättning ändå behöver göras bland våra ramavtals entreprenörer.

Förseningar är beaktade då upphandling kan ta lite extra tid, så ny hyresgäst kommer att få information om detta.

- **Styrelsen beslutar:**
 1. Att delegera till Vd att häva kontrakt med Partner Entreprenad i Sverige AB 556402-4759.
 2. Att ge uppdrag till VD att göra en förnyad konkurrensutsättning bland Hyltebostäders ramavtals entreprenörer för att färdigställa projektet.
 3. Att besluta att punkterna ska vara direkt justerat.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Bilaga 1

Korttidsboendet Bäckgatan

Tider

Beställningsskrivelsen mellan Hyltebostäder och Partner Entreprenad i Sverige AB, fortsättningsvis kallad Partner, undertecknades 2020-06-24.

Då Partner var uppbokade på andra uppdrag så hölls, på deras begäran startmöte 2020-10-23. De skulle då, trots senare uppstart än vad kontraktet gav, hinna avsluta i tid (färdigställande tid v. 26 2021).

Hyltebostäder sökte nytt bygglov för huset då projektet ändrats från att vara en byggnad i suterräng till att vara i ett plan. Detta pga. markens beskaffenhet med de rivna husen kvar i marken som gjorde att stora delar av tomten behövde grävas ur. Det var inte kostnadseffektivt att behålla planerna på en suterrängbyggnad.

Under denna tid pågick arbetet med att iordningställa marken för byggnation.

Markens visade sig innehålla stora mängder blåbetong som var tvunget att sorteras ut och detta gjordes för hand. Det fanns även berg i marken som behövde sprängas bort. Mindre mängder av asbest fanns också kvar i resterna av de rivna hyreshusen.

Vintern 2021 var kall och tjälen gjorde att arbetet fick stoppas. Och en förhandling gjorde med Partner ang. stillastående.

Partner komparerades för tiden de stod stilla i tidplanen och ny färdigställandetid beslutades till v 49.

Under sommar meddelade Partner att de behövde mer tid och färdigställandetiden förlängdes till v. 52.

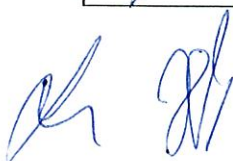
Då projektet inte var färdigt v. 52 så har Hyltebostäder själva och via ombud krävt en tidplan för färdigställande.

På byggmötet 2022-02-11 meddelade Partner att de ska vara klara 2022-03-31.

På byggmöte 2022-03-04 hävdar Partner att de kommer kunna färdigställa i tid trots uppenbara förseningar tex av ventilationsaggregatet.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Då Hyltebostäder inte får respons för sin oro för ytterligare förseningar hos Partner så kontaktas det juridiska ombud för att få hjälp med hur vi kan hantera situationen.

Juridiskt ombud

Hyltebostäder har i juni 2020 haft möte med Partner för att förklara att i projektet ingå olika mängder rörande marken. Dessa ska ingå i anbudssumman och är prissatta i anbudsföreläggandet.

Partner har fakturerat alla markarbeten som ÄTOR. Hyltebostäder gör bedömningen att det krävs juridisk hjälp i frågan. Hyltebostäder kontaktade advokatfirman dNovo för att få hjälp med att föra en dialog med Partner om de ÄTOR som Partner kräver betalning för.

Första brevet till Partner skickades i 21-07-02 där Partner uppmanades redovisa mängderna och kostnader.

Juristerna har skrivit flertalet brev till Partner och deras nuvarande ombud Vinge advokatbyrå men har inte fått den efterfrågade redovisningen.

Då det i AB 04 finns uppställt vad som krävs för en hävning av ett avtal så har dNovo fram till förra veckans möte menat att Hyltebostäder riskerar att själva bli stämde om vi häver ett avtal utan tillräcklig grund.

Den senaste utvecklingen med ytterligare försening gör att Hyltebostäder har tillräckligt för att häva avtalet med Partner.

Hyltebostäder kontaktade direkt efter mötet med dNovo Tage och söner, som är etta på byggramavtalet, för att ha en entreprenör redo när hävningen görs. De tackade nej och frågan gick till tvåan på ramavtalet, Fast Entreprenad Bygg AB. De har idag meddelat att de kan åta sig arbetet. Arbeten kommer på börjas av Fast Entreprenad Bygg AB direkt vid hävningen och avslutas i juni.

Ekonomi

Enligt Hyltebostäders uppskattning handlar det om minst 3 430 000 kr som Partner är skyldiga Hyltebostäder i form av prisavdrag, skadestånd, förseningsvite och ÄTA-kostnader. Se bilaga.

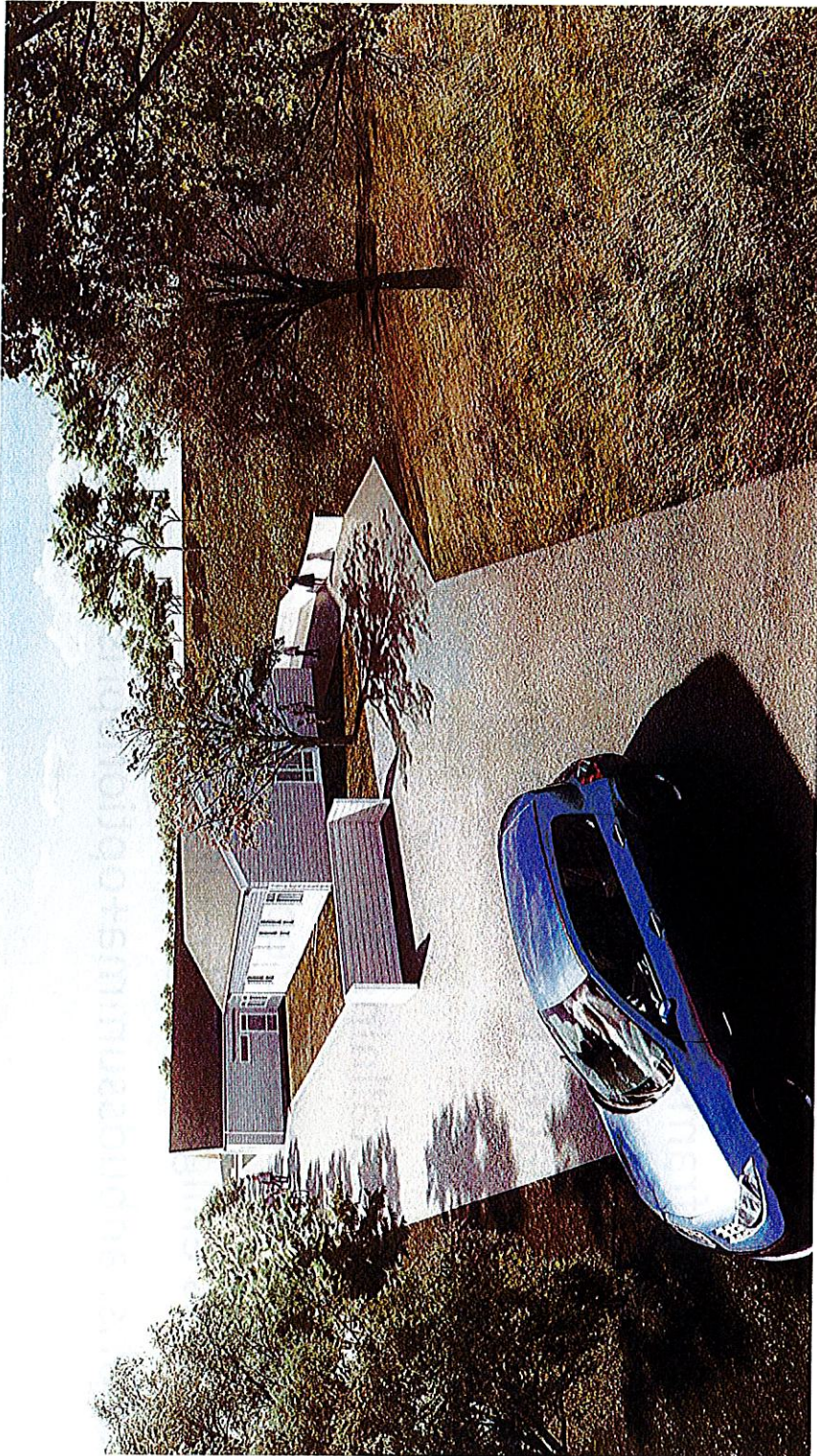
Dessa pengar har innehållits av Hyltebostäder.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



[Handwritten signature]



Korttidsboendet på Bäckgatan

[Handwritten signature]

Upphandling

- AF-delen togs fram tillsammans med CA consult
- Granskades med upphandlingsenheten på kommunen innan upphandlingen lades ut på Tendsign
- 11 anbud
- Anbudssammanställning av CA consult
- Lägst anbud Partner Entreprenad Sverige AB.
- Granskades enligt ställd kravlista
- Lägst pris, anbudssumma+optionspris



Ekonomi

Anbud: 11 280 000 kr

Option: Radonspärssystem 78 000 kr

Totalt: 11 358 000 kr

Betalat:

Anbud: 6 900 000 kr

Option: Radonspärssystem 78 000 kr

ÄTA: 2 900 000 kr

Övrigt: 400 000 kr

Totalt: 12 700 000 kr



Ekonomi fortsättning

- Betalplan återstår per den 1 mars 3 430 000 kr
- Innehålla medel pga tvist för
 - Skadestånd
 - Prisavdrag (mindre hyresintäkter)
 - ÄTA som ska ingå i anbud
 - Förseningsvite (1% per påbörjade vecka)





Förslag hävning

- Dialog med juristerna sedan förra sommaren
- Vi kan inte frångå avtalet – risk för stämning
- Har tillräckligt för att häva nu



AB 04 Kapitel 8 § 1

- Entreprenaden har försenats så att den uppenbarligen inte kan färdigställas inom kontraktstiden under förutsättning dels att en försening av färdigställandet skulle medföra väsentlig olägenhet för beställaren.
- Partner har fram till byggmöte fredag den 18/3 hävdats att de kommer färdigställa entreprenaden den 31/3.
- Klart/kvarstår

