

Brf Marum

Protokoll Styrelsemöte 3

Den 3 september 2024 kl. 18.00

Via Zoom

1) Ordförande öppnar mötet

2) Närvaro / anmäld frånvaro / frånvaro

Närvarande: Thomas Bay (TB), Lene Martin (LM), Michael Perlmutter (MP), Morgan Christoffersson (MC), Fredrik Aldeus (FA), Dag Ströman (DG)

3) Val av justeringsperson

MP valdes till justeringsperson

4) Inga övriga beslutsfrågor för dagordningen anmälda.

5) Dagordningen fastställdes

6) Genomgång av justerade protokoll för styrelsemöte 2024-04-09 (bilaga 1) och konstituerande styrelsemöte 2024-05-14 (bilaga 2)

Beslut: Tidigare protokoll läggs till handlingarna.

7) Informationspunkter

- a) Minireningsverksprojektet (bilaga 3): Ingen ny information, se bilaga 3. Mer info kommer efter Samfällighetens möte 14 september. MP kommer att vara vår representant. Oklart ännu vad kostnaderna för respektive sex fastigheter kommer att bli. Sydudden har ett val att vara med, de kan renovera sin befintliga anläggning. Ängshusen är tvungna att gå med då den avloppsanläggning de är anslutna till kommer att stängas ner.

8) Fastställa beslut om inträde/utträde Brf Marum 2024-06-20 (bilaga 4)

Beslut: Styrelsen fastställer beslutet att godkänna Thomas Bay och Charlotta Bay som medlemmar i Brf Marum.

9) Föreningens ekonomi – kort besök på Swedbank

Ordförande visar kontoutdrag från Swedbank. Behållningen är idag ca 866 000 SEK.

10) Diskussion om möjlig ändring av § 38 i föreningens stadgar (bilaga 5)

Diskussion fördes, skrivningarna måste bli tydligare angående nyanskaffning och övertagande av ansvar etc. Frågan bordlades på grund av frågans komplexitet till nästa möte.

11) Fastighets- och bryggfrågor

- a. Renoveringarna: förseningar, ändringar, konsekvenser (bilaga 6a–6d)

Silver Konsulter AB gjorde besiktning 2 juli (efter två avbokningar på grund av att arbetet inte var klart). Först i slutet av augusti lyckades TB få kontakt med Keran och meddelade att nästa besiktning är 17 september och Keran har sagt att arbetet ska vara klart till dess. Vi har redan betalt 60% av de överenskomna kostnaderna, vi har alltså 40% att förhandla om. Vi inväntar slutbesiktning.

12) Övriga frågor (vid sittande bord)

- a. Torkskåpet i Ängshusens tvättstuga är åtgärdat av DS och fungerar utmärkt!
b. Försäkringar: TB kollar vad som täcks av föreningens fastighetsförsäkring.

13) Uppföljning av frågor från tidigare styrelsemöten

- a. Hjärt- och lungräddning (bilaga 7): DS:s förslag diskuterades och TB kommer att skicka ut en kondenserad version till alla medlemmar att diskutera på respektive husmöte.

14) Nästa möte: tisdag den 26 november kl. 18.00 via Zoom

Ordföranden avslutar mötet

Stockholm den 5 november 2024

Vid protokollet

Ordförande

Justerare



Lene Martin

Thomas Bay

Michael Perlmutter

Brf Marum
Protokoll Styrelsemöte 2

Tisdag den 9 april 2024 kl. 18.00

- 1) Ordförande öppnar mötet
- 2) Närvarande: Ordinarie ledamöter: Thomas bay (TB), Tommy Hansson (TH), Lene Martin (LM), Michael Perlmutter (MP). Suppleant: Morgan Christoffersson (MC). Anmäld frånvaro: Ordinarie ledamöter: Fredrik Aldeus (FA), suppleant: Dag Ströman (DG)
- 3) MP valdes till justeringsperson
- 4) Övriga frågor för dagordningen
TB: Ersättning till Kenneth
- 5) Dagordningen fastställdes
- 6) Genomgång av tidigare mötesprotokoll (bilaga 1)
Beslut: Tidigare protokoll läggs till handlingarna.
- 7) Informationspunkter
 - a. Renoveringsprojektet
Info: Projektet är sedan 2 veckor igång och ska enligt upprättat kontrakt vara klart och besiktigt den 26 april. Rivningsarbetet klart. Avluftning av avloppet i hus E saknas, vilket kommer att åtgärdas. Badrumsdörren i hus E hängs om för att klara gällande byggnormer. Prisuppgifter saknas ännu för dessa oförutsedda arbeten.
 - b. Möte Täcknanbryggan den 16 april
Info: Reparationsfond motsvarande 10 000 SEK (1 000 SEK per plats) beslutad sedan tidigare, men endast Brf Marum har betalat in. Underhålls- och reparationsbehov kommer att diskuteras. TB kommer att föreslå att externa delägare tar över underhållet (rengöring och oljning) av bryggan 2024 och 2025.
- 8) Inför föreningsstämman den 14 maj 2024 kl. 19.00
 - a. Årsredovisning 2023 (bilaga 2)
 - b. Valberedningen har fått följande information:
Thomas (kvarstår 1 år)
Michael (kvarstår 1 år) Dag (kvarstår 1 år)
Fredrik (ställer upp för omval)
Morgan (ställer upp för omval)
Lene (ställer upp för omval)
Tommy (avgår efter stämman)
 - c. Utkast sommararbetslista 2024 & fastighetsbesiktning (bilaga 3)
TB justerar och skickar ut. TH inventerar befintligt material varefter TB sätter samman en inköpslista inför årets sommararbeten.

- d. Digital och/eller fysisk stämma 2025?

Många har efterfrågat fysisk stämma, Från och med den 1 januari 2024 är det möjligt att hålla digitala föreningsstämmor. För det krävs att möjligheten framgår av stadgorna.

Beslut: Stadgeändring presenteras för beslut vid föreningsstämman.

- e. Kallelse till digital stämma skickas senast den 16 april

9) Föreningens ekonomi

- a. Kassa per 2024-04-09: 1 012 883 SEK

- b. Fakturerat & betalt renoveringsprojektet: 159 457 + 94 770 = 254 227 SEK

- c. Renoveringsprojektet: ersättning ökade elkostnader hus B och C

Beslut: TB tar fram förslag som underlag för styrelsebeslut

10) Förslag fördelning av styrelsearvode för verksamhetsåret 2023 / 2024

2022 / 2023

2023 / 2024

Ordinarie

Ordinarie

Thomas 30%

Thomas 30%

Michael 25%

Michael 25%

Tommy 15%

Tommy 15%

Lene 15%

Lene 12,5%

Fredrik 7,5%

Fredrik 7,5%

Suppleant

Suppleanter

Morgan 7,5%

Morgan 5%

Dag 5%

Beslut: Fördelningen av styrelsearvodet godkändes

11) Fastighets- och bryggfrågor – uppdatering

- a. Byte av Syduddens badbrygga

Info: Ett flytblock är trasigt, vilket medfört att bryggan ligger för lågt i vattnet och lätt översvämmas och kan kännas instabil. Något behöver göras. Betongbrygga kan övervägas, är stabilare, har längre hållbarhet och kan därför i längden bli billigare.

Beslut: MC utreder.

- b. Kerans övriga byggprojekt

Info: MP inväntar prisuppgifter på extrajobb innan vi beställer mer jobb.

- c. Sugledning avlopp Sydudden (bilaga 4)

För kännedom: Dokumentet innehåller förslag om hur föreningen genom att installera sugledningar för avloppstömning kan förbättra arbetsmiljö för Roslagsvattens personal.

Beslut: Ingen åtgärd, då avloppssystemet på Ålön kommer att omstruktureras.

- d. Torkskåpet i Ängshusens tvättstuga

Info: Värmeelementet i torkskåpet har bränt sönder. DS har inhandlat ett nytt som han installerar under våren.

- e. Den kullfallna eken på F-husets tomt

Info: TB har kontaktat Janne Jonsson och bet honom inspektera eken, vilket gjordes under påsken. Janne kommer i samråd med en arborist avgöra hur eken på bästa vis ska hanteras.

f. Räddningskransar

Info: TH har utan resultat kontaktat TryggHans. Försöker igen.

g. Hjärtstartare (bilaga 5)

Info/beslut: Samfälligheten diskuterar samma fråga. Ytterligare utredning krävs. TB kontaktar DS om att fortsätta detta utredningsarbete.

12) Övriga frågor

- a. Kenneths förslag till ersättning: 9 600 kr inkl. utlägg per kvartal motsvarar 12 000 kr inkl. moms.

Beslut: Styrelsen accepterar förslag till ny ersättning.

- b. **Info/beslut:** Danuta är föreningens representant i Ålöns samfällighetsförenings styrelse. När Danuta under våren säljer sin andel behövs en ersättare. Frågan tas upp under stämmans eftermöte.

13) Nästa styrelsemöte: (14 maj, efter stämman: konstituerande möte)

14) Mötet avslutas

Stockholm den 14 april 2024

Vid protokollet

Ordförande

Justerare



Lene Martin



Thomas Bay



Michael Perlmutter

Protokoll

Konstituerande styrelsemöte Brf Marum

Tisdag den 14 maj 2024

Plats: Zoom

1. Ordförande hälsar välkommen och öppnar mötet
2. Närvarande: Lene Martin, Fredrik Aldaeus, Michael Perlmutter, Morgan Christoffersson, Dag Ströman, Thomas Bay.
3. Val av justeringsperson: Michael Perlmutter
4. Övriga frågor för dagordningen (punkt 9)
5. Styrelsen konstituerar sig själv enligt följande:

Ledamöter

- Thomas Bay, ordförande (1 år)
- Michael Perlmutter, kassör (1 år)
- Lene Martin, sekreterare (2 år)
- Fredrik Aldaeus, fastighets- och bryggansvarig (2 år)

Suppleanter

- Morgan Christoffersson, bitr. fastighets- och bryggansvarig (2 år)
- Dag Ströman, bitr. fastighets- och bryggansvarig (1 år)

6. Styrelsen beslutar att ordförande och kassör löpande tecknar föreningens firma i förening (tecknas formellt av två styrelseledamöter).
7. Styrelsen beslutar datum och tid för föreningsstämma 2025: tisdag den 13 maj kl. 19.00. Stämman ska om möjligt vara hybrid, så att medlemmarna kan delta både på plats och distans.
8. Styrelsen beslutar följande tider för styrelsemöten 2024/2025
 - Tisdag den 3 september kl. 18.00 Zoom
 - Fastighetsbesiktning: lördag den 5 oktober (arbetslördag: 12 oktober)
 - Tisdag den 26 november kl. 18.00 Zoom
 - Tisdag den 4 februari kl. 18.00 Zoom
 - Tisdag den 8 april kl. 18.00 Zoom
9. Övriga frågor

- a) Installation av luftvärmepumpar i hus B och C

Enligt stadgarna beslutar styrelsen i frågor rörande husens exteriör, fasta el- och kabelinstallationer, samt underhåll av nämnda installationer.

Beslut: En luftvärmepump, inkluderande både inner- och ytterdel, är att betrakta som vitvara, varför andelsägarna bär ansvaret för underhåll och nyinköp. Tillhörande fasta el- och

kabelinstallationer övergår efter färdigställande i föreningens ägo, som därmed ansvarar för underhållet.

- b) Ålöns Samfällighetsförenings styrelse söker representant/er:
- Samfällighetens VA-grupp, främst avseende installationen av minireningsverk på Sydudden och vid Ängshusen
 - Suppleant i samfällighetens styrelse

Beslut: Michael Perlmutter utses till Brf Marums representant i samfällighetens VA-grupp. Danuta Krukowski kvarstår som suppleant i samfällighetens styrelse fram till Brf Marums föreningsstämma den 13 maj 2025.

- c) D-husets boj behöver åtgärdas. Fredrik och Dag undersöker vad som är problemet och återskärter till styrelsen.
- d) Flera cykelkärror har kommit på avvägar i samband med renoveringen av badrummen i hus B och E samt Syduddens tvättstuga. Michael försöker att leta rätt på kärrorna, liksom gör en bedömning avseende behovet av att köpa in kärror.

10. Mötet avslutas

Justeras



Michael Perlmutter

Ordförande



Thomas Bay

Minireningsverksprojektet

Mejlväxling torsdag den 29 augusti

Hej Christian,

Vi har ett styrelsemöte i Brf Marum på tisdag nästa vecka, då frågor om samfällighetens planer för det kommande minireningsverksprojektet sannolikt kommer att ställas och diskuteras.

Har det skett någon utveckling jag kan informera styrelsens om?

Allt gott / Thomas

Hej Thomas,

Ja vi kommer att sätta ihop en avloppsgrupp, vi tar det beslutet på nästa styrelsemöte som vi har den 14e september. Då vill vi få fram en "projektledare" från varje avloppsområde:

1. Sydudden
2. Anläggningen nedanför Rickmans (ev behövs 2 pers här)
3. Anläggningen nedanför Mats och den som ligger ned vid vattnet mot bryggorna (ev behövs 2 pers här)
4. Bakom Claesson

När denna grupp är sammansatt kommer vi att dela upp arbetet i olika steg:

1. Gå igenom befintlig offert för att kunna förstå mer vad det innebär
2. Fråga fastigheterna som ligger i access till anläggningen hur de ställer sig till detta, de som inte är anslutna vill de vara med osv
3. Få fram en aktuell lista kring antalet fastigheter
4. Eget beslut ifrån fastigheterna om de vill köra igång projektet, då kommer man att ta in en fördjupad offert och sen köra igång

Det är planen som det ser ut nu och tänker att vi tar det i de stegen. Är det en grupp som inte vill köra igång nu så kan man vänta tills det passar.

Med vänlig hälsning,

Christian

Medlemsansökan

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Medlemsansokan.pdf

Storlek: 257987 byte

Hashvärde SHA256:

528303990eb1314aa81a6b42574a1de3e779d3ea1c12e31ac33d2d552ccfd5c1

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 5:

JAN LINDSTRÖM

Signerat med BankID 2024-06-20 14:08 Ref: d27c4094-0be0-4375-90d6-35d23b593e9f

MICHAEL PERLMUTTER

Signerat med BankID 2024-06-20 09:28 Ref: c459df53-7cc2-40be-979c-70c3e296f41d

CHARLOTTA BAY

Signerat med BankID 2024-06-20 09:09 Ref: 8395a2f6-16f0-488e-a17d-589007fe1cd8

Lene Marianne Martin

Signerat med BankID 2024-06-20 09:05 Ref: 6db6fc7a-31c4-4fda-932c-7c5ce3ceed1e

THOMAS BAY

Signerat med BankID 2024-06-20 07:20 Ref: 15630832-e12c-468f-a7cb-cbc4d05bc475

Ansökan om inträde/utträde

Med stöd av bifogad förvärvshandling ansöker härmed undertecknande köpare om medlemskap i föreningen och samtidigt ansöker undertecknande säljare om utträde.

Säljare	Jan Lindström Lillåkajen 7 722 10 Västerås	med 1/1-del	19591128-6218 070-408 25 52 kontoforprivatamail@gmail.com
----------------	--	-------------	---

Köpare	Thomas Bay Skeppar Olofs Gränd 1 111 31 Stockholm	med 1/2-del	19580118-0372 070-497 72 50 bay@sbs.su.se
---------------	---	-------------	---

	Charlotta Bay Rådmansgatan 82 113 60 Stockholm	med 1/2-del	19730408-5967 070-482 94 95 charlotta.bay@sbs.su.se
--	--	-------------	---

Överlåtelseobjekt Bostadsrätten till lägenhet A1 i fastigheten Marum 1:280 med adress Syduddsvägen 34, 184 95 Ljusterö i Brf Marum, org.nr. 716416-7103.

Tillträdesdag enligt överlåtelseavtalet är 2024-08-22.

Undertecknande säljare Undertecknande säljare anmäler sitt utträde ur föreningen.

Stockholm den 20 juni 2024

.....

Jan Lindström

Undertecknande köpare Undertecknande köpare ansöker om medlemskap i föreningen samt förbinder sig att iaktta vad som föreskrivs i föreningens stadgar och ordningsregler, vilka vi har tagit del av.

Stockholm den 20 juni 2024

.....

Thomas Bay

.....

Charlotta Bay

Övrigt

Styrelsens godkännande av medlemmar

Styrelsen har beslutat antaga ovanstående köpare som medlemmar i föreningen. Inträde gäller från och med dagen för köparnas tillträde. Köparna övertar således säljarens skyldigheter och rättigheter som är förknippade med innehavet av bostadsrätten från och med tillträdesdagen.

Föreningen bekräftar samtidigt att de tagit del av säljarens anmälan om utträde ur föreningen.

Undertecknande

För Brf Marum

Stockholm den 20 juni 2024

.....
Lene Martin, sekreterare

.....
Michael Perlmutter, kassör

Diskussionsunderlag

Möjlig ändring av föreningens stadgar § 38

I samband med att luftvärmepumpar köptes och installerades i hus B och C, vilka bekostades av andelsägarna i respektive hus, har frågan väckts om vem som ansvarar för framtida underhåll av dessa – andelsägarna eller föreningen?

Då underhåll av luftvärmepumpar inte regleras i befintliga stadgar finns det anledning att diskutera om så bör ske. En sådan diskussion bör rimligen även inkludera braskamin, båt, motor och tillbehör, samt cykelkärra.

Utdrag ur föreningens stadgar (registrerade av Bolagsverket 2024-08-12) med tillagda möjliga justeringar i **rött**:

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§38

Bostadsrättsföreningen svarar för sedvanligt underhåll av

1. Husens stomme, yttertak, fasader, ytterdörrar (inklusive tillhörande handtag och lås), fönster, trädäck och räcken samt alla övriga delar på husens utsida, med undantag för antenn eller motsvarande anordning, **samt luftvärmepump.**
2. Fasta VVS- och elinstallationer, inklusive elradiatorer, ventilationskanaler, vatten- och avloppsledningar, ventiler, brunnar, varmvattenberedare, sanitetsporslin, vattenkranar, elledningar, strömbrytare, och elkontakter.
3. Till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt i badrummet.
4. Ändringar av husen som görs av bostadsrättshavare med styrelsens tillstånd och som utförs enligt §40 om de faller under punkterna 1-3 ovan.
5. Till husen hörande brandsläckare.
6. Bastu/tvättstuga.
7. P-plats och servitut.
8. Bryggor, bojar och Y-bommar.

Bostadsrättshavaren svarar för övrigt underhåll, däribland:

1. Vitvaror
2. Köksfläkt
3. Av bostadsrättshavaren installerad elektrisk handdukstork
4. Reparation av sprucket glas i fönster och dörrar
5. **Braskamin**
6. **Luftvärmepump**
7. **Båt, tillbehör och motor**
8. **Cykelkärra**

Diskussionsunderlag

Renoveringarna: förseningar, ändringar, konsekvenser

Utdrag ur entreprenörskontraktet

“Överskrids kontraktstiden eller den ändrade tid för färdigställande som skall gälla är entreprenören skyldig att betala vite för varje påbörjad vecka med: 2% av avtalssumman.

Om entreprenören överskrider deltider enligt ovan är denne skyldig att betala vite enligt följande: Vite baseras på datum för godkänd slutbesiktning. Om det finns anmärkningar i slutbesiktning och entreprenören inte åtgärdar felen inom en skälig tid börjar vitestrappan rulla igen.”

Brf Marums grunder för yrkande om vite

Renoveringarna ska enligt entreprenadavtalet vara färdigställda 2024-04-26

Avtalssumma enligt Ändringsavtal 2024-03-21: 475 357 (+ båtresor, ca 15 640) kr

Vite 2% av avtalssumman per påbörjad förseningsvecka: $475\,357 \times 0,02 = 9\,507$ kr

Den 2 september börjar den 19:e vitesveckan: $9\,507,14 \times 19 = 180\,636$ kr

Möjliga grunder för Kerans yrkande om oförvållade förseningar

Hus B

- Flytt av badrumsdörr för att möjliggöra kakelsättning

Hus E

- Omhängning av badrumsdörr så att den öppnas utåt, mot hallen
- Kakel och klinkers istället för plastgolv och -tapet (andelsägarnas begäran)
- Duschvägg istället för duschstäng & -draperi (andelsägarnas begäran)

Syduddens tvättstuga

- Kakel och klinkers istället för plastgolv och -tapet (Thomas & Michael)

Svåra väderförhållanden

- Användes upprepade gånger som orsak till uteblivna arbetsdagar

Sammanfattningsvis

- ➔ Att Keran Entreprenad kommer att yrka på vitesavdrag för oförvållade förseningar står klart, omfattning och argumentation är emellertid okända.
- ➔ Det yrkande om vite Brf Marum avser att framställa grundar sig på de två av båda parter signerade dokumenten Entreprenadkontrakt (bilaga 5b) och Ändringsavtal (bilaga 5c), samt på Silver Konsulter AB:s Utlåtande över slutbesiktning (bilaga 5d), samt på den nya slutbesiktning som är planerad tisdag den 17 september kl. 13.00 (på Kerans bekostnad).

ENTREPRENADKONTRAKT (ABT 06)

FAST PRIS

Detta formulär är avsett att användas vid entreprenader till fast pris enligt Allmänna bestämmelser för totalentreprenad avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten - ABT 06.

Beställare

Firma

Brf Marum

Organisationsnummer

716416-7103

Adress

c/o Thomas Bay, Skeppar Olofs gränd 1, 111 31 Stockholm

Telefon

070-497 72 50

Fax

E-postadress

thomas.bay@sbs.su.se

Entreprenör

Firma

Keran Entreprenad AB

Organisationsnummer

559248-2391

Adress

Holmvägen 22C, 194 35 Upplands väsby

Telefon

070-141 60 00

Fax

E-postadress

Omfattning
(ABT 06 kap 1)

Entreprenören åtar sig att utföra arbete åt beställaren i enlighet med:

1. detta kontrakt
2. ändringar i ABT 06 som är upptagna i sammanställning i de administrativa föreskrifterna
3. ABT 06 – Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader

	Datum
4. beställning	2023-09-29
5. anbudshandlingar	2023-09-29
6. förfrågningsunderlag	2023-09-29
7. övriga handlingar	2023-11-20

Beställaren ombesörjer och bekostar bland annat följande tillstånd

Entreprenören ombesörjer och bekostar bland annat följande tillstånd

Samtliga myndighetstillstånd

Utförande
(ABT 06 kap 2)

Beställaren skall tillhandahålla följande uppgifter och handlingar

Orienteringskarta över Älön, Brf Marum; principskiss över badrummen; principritning med produktlista hus B; förfrågningsunderlag badrumsrenovering normal standard; förfrågningsunderlag badrum hög standard.

Entreprenören skall tillhandahålla följande uppgifter och handlingar

Offert för förfrågningsunderlag och tilläggskostnader, uppgifter om företagets allrisk- och ansvarsförsäkringar samt försäkringar nämnt nedan i rubriken Säkerhet, uppgifter om företagets och underentreprenörens behörigheter för el, vvs och tätskikt, uppgifter om företagets garantier för både slitage- och icke slitage-material, kvalitetsdokument/ våtrumsintyg innan slutbetalning.

Entreprenören skall senast 2023-11-25 överlämna kvalitetsplan och miljöplan enligt ABT 06 kap 2 § 2 till beställaren för granskning och godkännande. Beställaren skall senast inom 5 dagar efter att han mottagit dessa planer, ange om han godkänner dem.

Organisation **Beställarens ombud är**
(ABT 06 kap 3)

Namn

Michael Perlmutter

Adress

Vidargatan 7, 113 27 Stockholm

Telefon

08-31 34 61

Mobiltelefon

073-986 69 89

Fax

E-postadress

michael@archp.com

Entreprenörens ombud är

Namn

Emin Keran

Adress

Holmvägen 22C

Telefon

Mobiltelefon

070 141 60 00

Fax

E-postadress

info@keran.se

Tider

(ABT 06 kap 4)

Datum

Entreprenören skall överlämna tidplan senast	2023-11-25
Kontraktsarbetena får tidigast påbörjas	2023-11-20
Kontraktsarbetena skall senast påbörjas	2023-11-25
Kontraktsarbetena i deras helhet skall vara färdigställda och tillgängliga för slutbesiktning senast	2024-01-20
Om kontraktsarbetena är uppdelade i huvuddelar skall respektive del vara färdigställd och tillgänglig för slutbesiktning enligt följande:	
Renovering tvättstuga sydudden	2024-01-20
Badrumsrenovering Hus B	2024-01-20
Badrumsrenovering Hus E	2024-01-20

Ansvar och Avhjälpande

(ABT 06 kap 5)

Vite

Överskrids kontraktstiden eller den ändrade tid för färdigställande som skall gälla är entreprenören skyldig att betala vite för varje påbörjad vecka med: 2% av avtalssumman

Om entreprenören överskrider deltider enligt ovan är denne skyldig att betala vite enligt följande: Vite baseras på datum för godkänd slutbesiktning. Om det finns anmärkningar i slutbesiktning och entreprenören inte åtgärdar felen inom en skälig tid börjar vitestrappan rulla igen.

Försäkringar

Entreprenören skall senast 2023-11-30 tillställa beställaren bevis om att överenskomna försäkringar finns.

Ekonomi**Fast pris**

(ABT 06 kap 6)

Kontraktssumman är inklusive mervärdesskatt: 466 716 SEK + båtresor (ca 14 280 SEK).
Antal faktiska båtresor används som underlag till slutkostnader för båtresor, baserad på 680 kr/båtresa. Transportkostnader och bortforsling av byggavfall ingår i priset.

Kontraktssumman är uppdelad i huvuddelar och fördelas på respektive huvuddel enligt följande:

Tvättstugan sydudden: 100 070 SEK + båtresor (ca 4 760 SEK).

Badrumsrenovering hus B: 211 972 SEK + båtresor (ca 5 440).

Badrumsrenovering hus E: 154 674 SEK + båtresor (ca 4 080 SEK). .

Miljöhanteringskostnader (avgifter för återvinning) tillkommer.

Kontraktssumman betalas enligt nedan.

Lyftplan:

30% vid påbörjat arbete

30% Vid avslutat arbete av tätskikt

30% Färdigt arbete

10% Slutbesiktning

Denna lyftplan gäller endast arbetskostnaden. Den totala materialkostnaden ska betalas innan påbörjat arbete.

Vid utebliven betalning av lyftplan som beskrivs kommer entreprenören upphäva allt arbete tills det är betalt. Motsvarande tid som entreprenören har upphävt arbetet kommer att förlänga arbetsperioden enligt kontrakt. Entreprenören har då ingen skyldighet till vite gentemot kap 5.

ÄTA-arbete

Reglering av ersättning för ÄTA-arbete sker enligt följande:

1. Enligt följande debiteringsnorm: löpande räkning
 2. Enligt självkostnadsprincipen (löpande räkning) i ABT 06 kapitel 6.
- Därvid utgår:

- a) Entreprenörarvode enligt ABT 06 kap 6 § 9 p. 8 a med 480kr/timme för snickare.
- b) Entreprenörarvode enligt ABT 06 kap 6 § 9 p. 8 a med 590kr/timme för elektriker.

För nedan upptagna underentreprenader skall följande gälla för entreprenadarvudet: 730 kr/timme för rörmokare SRBR Rör AB; 590 kr/timme för TechnoEl Stockholm AB.

Priserna inkluderar mervärdesskatt.

Övrigt beträffande ersättning

Samtliga ÄTA-arbeten ska överenskommas skriftligt innan arbete påbörjas.

Säkerhet

Som säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 överlämnar entreprenören till beställaren:

1. Fullgörandeförsäkring
2. 10-årig garantiförsäkring på icke-slitage material
3. Ett accepterande av byggherreansvaret

Besiktning
(ABT 06 kap 7)

Besiktningsman för genomförande av slutbesiktning utses av beställaren. Entreprenören förbinder sig att fotografera och till beställaren lämna bilder på färdigställd installation av el, rör, konstruktion och tätskikt.

Tvist

(ABT 06 kap 9
och 10)

Tvistlösning kap 9

Tvist på grund av kontraktet skall avgöras enligt kap 9 § 1.

Förenklad tvistelösning kap 10

Parterna är överens om att pröva tvisten genom förenklad tvistelösning enligt kap 10. Ingen skiljeperson enligt kap 10 utses på förhand.

Övrigt

Övriga överenskommelser

Produktlistor på alla synliga produkter för varje projekt ska lämnas till beställaren för godkännande innan produkterna beställs. Det gäller även hus B (hög standard) där en del förändringar avseende varor som finns i FU kan ske. Priserna på önskade förändringar meddelas beställaren för godkännande innan produktbeställning görs.

Följande bilagor blir en del av avtalet: förfrågningsunderlag för badrumsrenovering från beställare med priser från entreprenören (2 st: "normalstandard" och "hög standard"), entreprenörens priser för tilläggsmaterial och övriga åtgärder som saknas i FU, entreprenörens offert för renovering av tvättstugan och skisser på badrum.

Manualer och garantiinformation för installerade produkter kvarlämnas i hus B, hus E och tvättstuga.

Under arbetsperioden får hantverkare använda husen för pauser, luncher, toalett (i ett av föreningens hus bredvid), under förutsättning att man städar upp efter sig och sänker temperaturen på värmeelementen innan man lämnar husen inför helg. Elementen ställs in på max 21 grader under arbetsdagar och sänks till 12 grader inför veckoslut. Efter slutbesiktning och färdigställt arbete ska alla husens element lämnas på 5 grader, med undantag för badrummen där elementen ska lämnas på 10 grader.

Verktyg ska förvaras och användas på ett sätt som inte orsakar skador på fastigheterna. Entreprenören ska reparera skador på fastigheten och dess innehåll, inklusive bostadsrättsägarnas befintliga egendom, som orsakas av entreprenören eller dennes underentreprenör. Skadade föremål ersätts av entreprenören med samma eller likvärdig produkt.

Husen kommer inte att användas av husägarna under arbetsperioden.

Väderförhållanden utom entreprenörens kontroll, som exempelvis omöjliggör för entreprenören att ta sig till Ålön, kan påverka/försena tidsplanen.

Nycklar till föreningens alla fastigheter utlänas till entreprenören under byggtiden.

Underskrift Av kontraktet är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

Ort och datum

Stockholm den 20 november 2023

För beställaren



Namnförtydligande

Thomas Bay

Michael Perlmutter

Ort och datum

Stockholm den 20 november 2023

För entreprenören



Namnförtydligande

Emin Keran

Ändringsavtal

Detta ändringsavtal är ett tillägg till ENTREPRENADKONTRAKT (ABT06), FAST PRIS mellan Beställaren *Brf Marum* och Entreprenören *Keran Entreprenad AB*, undertecknat den 20 november 2023.

Ändringar i avtalet markeras i **rött** nedan. Övriga punkter i det ursprungliga avtalet som inte ändras fortsätter att gälla.

Utförande

Kvalitetsplan och miljöplan överlämnas från entreprenören till beställaren senast **2024-03-24**

Tider

Datum

Entreprenören skall överlämna tidplan senast **2024-03-22**

Kontraktsarbetena får tidigast påbörjas **2024-03-18**

Kontraktsarbetena skall senast påbörjas **2024-03-27**

Kontraktsarbetena i deras helhet skall vara färdigställda och tillgängliga för slutbesiktning senast **2024-04-26**

Om kontraktsarbetena är uppdelade i huvuddelar skall respektive del vara färdigställd och tillgänglig för slutbesiktning enligt följande:

Renovering tvättstuga Sydudden	2024-04-26
Badrumsrenovering Hus B	2024-04-26
Badrumsrenovering Hus E	2024-04-26

Ansvar och Avhjälpande

Entreprenören skall senaste **2024-03-22** tillställa beställaren bevis om att överenskomna försäkringar finns.

Ekonomi

Kontraktsumman är inklusive mervärdesskatt: **475 357** SEK + båtresor (ca **15 640** SEK).

Tvättstugan Sydudden: **99 167** SEK + båtresor (ca 4 760 SEK).

Badrumsrenovering hus B: **216 360** SEK + båtresor (ca 5 440 SEK).

Badrumsrenovering hus E: **159 830** SEK + båtresor (ca 5 440 SEK).

Underskrift

För beställaren:

Ort och datum:

Stockholm den 21 mars 2024

A stylized signature in blue ink, consisting of a series of loops and a final upward stroke.

Namnförtydligande:

Thomas Bay

A cursive signature in blue ink, with the first name 'Michael' clearly legible.

Michael Perlmutter

För entreprenören:

Ort och datum:

Stockholm den 21 mars 2024

A stylized signature in black ink, featuring a large 'E' and a long, sweeping horizontal stroke.

Namnförtydligande:

Emin Keran

**Brf Marum
Ålön 2 st badrum + tvättstuga
Österåkers kommun**

UTLÅTANDE ÖVER SLUTBESIKTNING

Rubriker med siffermarkering inom parentes () hänför sig till ABT 06 7:14.

Typ av besiktning (1)

Slutbesiktning

Besiktningens omfattning (2)

Besiktningen omfattar entreprenaden i dess helhet.

Tid för besiktningen (3)

2024-07-02

Entreprenaden samt parterna (4)

Entreprenaden:

Objektet: Brf Marum på ön Ålön, renovering av 2 st badrum samt en tvättstuga

Entreprenadform: Totalentreprenad enligt ABT 06

Upphandlingsform: Generalentreprenad

Parterna:

Beställare: Brf Marum

Org.nr: 716416-7103

Entreprenör: Keran Entreprenad AB

Org.nr: 559248-2391

Besiktningsman (5)

Besiktningsman: Anders Silver Utsedd av beställaren

Närvarande (6)

Vid slutsammanträde 2024-07-02 var parterna representerade av:

för beställaren: Michael Perlmutter

för entreprenören: Ej närvarande

vilka utsetts att föra respektive parts talan.

Övriga närvarande:

för beställaren: Thoams Bay

Sättet för kallelse till besiktningen (7)

Besiktningsmannen har 2024-06-18 kallat parterna per e-post.

Tidigare besiktningar och provningar (9)

Tidigare förbesiktningar

Tidigare besiktningar finns förtecknade i respektive bilaga.

Littera	Besiktningsdag	Omfattning

Därutöver har provningar inom respektive fackområde förtecknats i respektive bilaga.

Entreprenadhandlingar och andra överenskommelser (10)

Entreprenadens omfattning framgår av kontrakt undertecknat 2023-11-20

Utöver kontraktshandlingar har för besiktningen följande handlingar och överenskommelser utgjort underlag:

- Ändringsavtal daterat 2024-03-24

I övrigt enligt handlingar och överenskommelser angivna i respektive bilaga.

Delar som inte är åtkomliga för besiktning (11)

Följande delar är ej åtkomliga för besiktning:

-

Delar som inte besiktigas okulärt, utan endast på grundval av entreprenörens dokumentation över avtalade kvalitets- och miljöåtgärder (12)

Besiktningsmannen har vid besiktningen bedömt att av entreprenören upprättad skriftlig dokumentation över redovisade egenkontroller, som visar att arbetena i fråga är kontraktss enligt utförda, har utgjort tillräckligt underlag för bedömning av entreprenaden för aktuell del i fråga. Besiktningsmannen har för aktuell del gått igenom den skriftliga dokumentationen och därutöver gjort urvalsvis okulär kontroll av arbete i fråga, för att klarlägga riktigheten av dokumentationen.

Den dokumentation som avses ovan är all dokumentation, avseende egenkontroller, som entreprenören överlämnat för respektive del av entreprenaden.

Fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden (13–17, 23)

I bilagor enligt förteckning nedan har under denna rubrik antecknats samtliga vid besiktningen konstaterade fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden.

I det fall besiktningen pågått i flera dagar, har i förteckningen ovan angivits den senaste besiktningsdagen.

I bilagor har antecknats fel, bristfälligheter eller anmärkningar och förhållanden med följande beteckningar:

- | | |
|----------|--|
| E | anger att besiktningsmannen anser entreprenören ansvarig för felet (kap 7 § 14 punkt 13) |
| B | anger att besiktningsmannen inte anser entreprenören ansvarig för bristfälligheten eller anmärkningen (kap 7 § 14 punkt 14). Avhjälpan sker efter särskild beställning av beställaren. |
| S | Ej aktuell |
| U | anger att särskild utredning skall göras av förhållandet (kap 7 § 14 punkt 16).
Besiktningsmannen kommer att ta ställning till utredningen och avge utlåtande.
Strömbrytare i Hus B har 3 st strömställare, behövs bara 2, bör bytas |
| N | Ej aktuell |
| A | Ej aktuell |

Bes.	Bet.	Nr	Hus	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
SB1	E	1.	Hus E	Bad	Bristfällig gering på fönsterfoder	
SB1	E	2.	Hus E	Bad	Emaljskador förekommer på några ställen enl blå tejp	
SB1	E	3.	Hus E	Bad	Kladd i väggvinkel från fogning	
SB1	E	4.	Hus E	Bad	Porer förekommer på flertal kakelfogar	
Ska vara "E" → SB1	B	5.	Hus E	Bad	Handfat är för grunt	
SB1	E	6.	Hus E	Bad	Bristfällig rengöring i brunn	
SB1	E	7.	Hus E	Bad	Bristfällig fogning runt dörrkarm	
SB1	E	8.	Hus E	Bad	Läckut lock saknas på skvallerrör	
SB1	E	9.	Hus E	Bad	Taggig kant på sågade kakel mot målad vägg	
SB1	E	10.	Hus E	Bad	Skada på dörrkarm	
SB1	E	11.	Hus E	Bad	Glipor i takvinklar, taklist saknas	
SB1	E	12.	Hus E	Bad	Tändning på armaturer ligger fel i brytaren	
SB1	E	13.	Hus E	Bad	Ej tätat på foder mot fönster	
SB1	E	14.	Hus E	Bad	Lucka sluter ej tätt i öppning	
SB1	E	15.	Hus E	Bad	Duschvägg saknas	
SB1	E	16.	Hus B	Bad	Emaljskador förekommer på några ställen enl blå tejp	
SB1	E	17.	Hus B	Bad	Kladd i väggvinklar från fogning	
SB1	E	18.	Hus B	Bad	Saknas fog mellan klinker och tröskel/foder	
SB1	E	19.	Hus B	Bad	Taggig kant på sågade kakel mot målad vägg	
SB1	E	20.	Hus B	Bad	Skada på dörrkarm	
SB1	E	21.	Hus B	Bad	Glipor i takvinklar, taklist saknas	
SB1	U	22.	Hus B	Bad	Det finns 3 st strömbrytare, varför?	
SB1	E	23.	Hus B	Bad	Glipa mellan foder och kakel vid fönster	
SB1	E	24.	Hus B	Bad	Lucka sluter ej tätt i öppning	
SB1	E	25.	Hus B	Bad	Rör i duschvägg ej tätade	
SB1	E	26.	Hus B	Bad	Läckage mellan vägg och duschvägg	
SB1	E	27.	Hus B	Bad	Handdukstork saknas	

Bes.	Bet.	Nr	Hus	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
SB1	E	28.	Hus B	Bad	Elradiator saknas	
SB1	E	29.	Hus B	Bad	Paxfläkt monterad upp och ned	
SB1	E	30.	Hus B	Bad	Öppet i kakel ovan anslutning badrumsskåp	
SB1	E	31.	Hus B	Hall	Ej färdigställt runt flyttad dörrkarm	
SB1	E	32.	Tvättstuga		Fel fog i väggvinkel och takvinkel, det är nu hård fog	
SB1	E	33.	Tvättstuga		Bristfällig rengöring på kakel	
SB1	E	34.	Tvättstuga		Inkommande vatten i golv	
SB1	E	35.	Tvättstuga		Skvallerrör från varmvattenberedare går ner i golvvinkel, tätskikt brutet	
SB1	E	36.	Tvättstuga		Hål kvar i väggvinkel sedan tidigare vattenrör, skulle sättas igen enl beställare	
SB1	E	37.	Tvättstuga		Elarbeten ej färdigställda	
SB1	E	38.	Tvättstuga		Synlig isolering under hus	
SB1	E	39.	Tvättstuga		Jordfelsbrytare ej monterad	
SB1	E	40.	Allm		Intyg gällande säkervatten, avprovning el gällande jordfelsbrytare mm, våtrumsintyg, egenkontroller	
SB1	E	41.	Allm		Drift och skötselinstruktioner	
SB1	Not	42.	Allm		Osäkerhet råder gällande jordfelsbrytare i hus B + E, Letade i hus B men fann ingen	

Besked om godkännande (18)

Entreprenaden godkänns inte på grund av att noterade fel sammantaget inte anses vara av mindre betydelse. Följande skäl utgör hinder för godkännande:

- Flertalet fel samt all dokumentation/ avprovningar saknas

Föreskrift om fortsatt eller ny slutbesiktning (19)

Fortsatt slutbesiktning föreskrivs och verkställs efter senare kallelse

Parternas överenskommelse om när fel skall vara avhjälpda (24)

Parterna har överenskommit att fel skall avhjälpas utan dröjsmål, dock senast till 2024-07-19

Av part påkallad efterbesiktning verkställs enl senare kallelse i augusti

Övriga noteringar

Sändlista (25)

Undertecknat utlåtande har 2024-07-02 sänts per e-post till parterna och övriga enligt nedan. Bilagor enligt rubrik (13-17, 23) ovan har sänts tidigare.

Företag	Namn	Adress
Brf Marum	Thomas Bay	Thomas.bay@sbs.su.se
Brf Marum	Michael Perlmutter	michael@archp.com
Keran Entreprenad AB	Emin Keran	info@keran.se

SILVER KONSULTER AB



Anders Silver

av SBR certifierad besiktningsman Cert.nr C000445

Medlem av entreprenadbesiktningsgruppen



Hjärt- och lungräddning

Hej Thomas,

Jag klurar vidare på hjärtstartarfrågan. Tror jag vet vad jag anser nu.

Lite aspekter:

- Hjärtstartare på ön ligger långt från de flesta fastigheter.
- Samfällighetsföreningen anser att den är för långt bort och avser inte längre underhålla den.
- Enligt uppgift (ej bekräftad) är hjärtstartaren inlåst där den sitter pump-huset?
- Samfällighetens anser att man ska ringa 112 och vänta på helikopter som anses komma snabbt.
- Det är dock inte alls vare säkert att helikopter kan komma, och även om det gör det så tar det för lång tid. I bästa fall 7-10 minuter är för mycket för nån med hjärtstillestånd. I värsta fall kommer inte helikoptern inte pga av andra uppdrag.
- HLR räcker oftast inte för att få igång ett avstannat hjärta (kan kolla källa sen men jag har läst det). Dvs man bör faktiskt ha en lösning med hjärtstartare.
- Din egen synpunkt: ofta är man ensam kvar med nån som ev fått hjärtstopp. Dvs man behöver hjälp från fler. Och ska man lämna en person ensam för att hämta startaren eller ska man köra igång hlr?

Ovan förutsättningar har jag fundrat på.

Förslag:

- Varje hus får själv bedöma om man vill skaffa hjärtstartare.
- Folk på ön uppmuntras att bli [sms-livräddare](#) och ladda ner den särskilda appen för detta. Då är man en person utbildad på HLR och finns med i 112:s register över personer som kan "ställa upp".
- Positionen för de apparater vi har registreras med 112.
- Om någon får hjärtstopp ska närstående larma till 112 (på samma sätt som samfälligheten rekommenderar).
- 112 kan då omedelbart se vilka hjärtstartare som är på ön och larma de personer som är registrerade som sms-livräddare. Dessa börjar lubba iväg och

får av 112 veta var närmaste hjärtstartare är på vägen till den som ska undsättas.

- 112 larmar även helikopter och skickar en sådan om den finns tillgänglig.
- 112 kan hålla den som larmat informerad om vilken hjälp som är på väg. Samt om det finns en hjärtstartare som är såpass nära att det bästa vore att larmaren själv springer och hämta den. Om det är så beror på om sms-livräddare eller helikopter är på väg och hur långt det är t hjärtstartaren. På detta sätt kan många gånger ensamma larmare stanna kvar, påbörja hlr och veta att hjälp är på väg.
- Ovan principer optimerar alla parametrar och ordnar så att hjälpen kommer fram givet läget i den faktiska situationen, vilket 112 samordnar.
- Ju fler hjärtstartare och sms-livräddare hela ön registrerar, ink brf marum, desto bättre blir oddsen för snabb hjälp för alla.

Jag skickar detta som en slags test av mina tankar.

Vi råkar ha en kardiolog med hus här på ön, förutom den personen jag själv känner. Jag avser stämma av dessa tankar med även dem.

Om de "håller" så blir alltså lösningen att vi uppmuntrar samfällighetsföreningen sina medlemmar att överväga att skaffa hjärtstartare och regga sig som sms-livräddare. Om marum skaffar två maskiner och reggar typ ett par livräddare för sydduden och ängshusen per period, så lär vi en så bra lösning man nånsin kan få.

Självfallet kanske inte man kan förvänta att man når dit men ovan är iallafall nån slags sammanhållen plan för det hela. /Dag

Hej Dag,

Tusen tack för att du oförtrutet fortsätter att utreda denna lika komplexa som angelägna fråga!!

Tycker att dina tankar och ditt förslag, om än du ännu inte funderat klart, förefaller vara såväl kloka som praktiskt genomförbara, då de på bästa möjliga vis hanterar de många och svårhanterliga omständigheter som råder på ön.

Om jag förstår dig rätt gör styrelsen följande:

1. Uppmuntrar andelsägarna i respektive hus att diskutera möjligheten att köpa en hjärtstartare (tillsammans med information om vilka krav som ställs för att en sådan ska fungera).
2. Uppmuntrar alla att ladda ned och lära sig använda 112-appen.

3. Uppmuntrar alla att ta del av en [HLR-utbildning](#) (ett första steg kan vara att gå denna [15-minuters webbutbildning](#)).
4. Uppmuntrar alla att bli [sms-livräddare](#) (förutsätter att man kan HLR).
5. Verkar för och följer upp så att en hjärtstartare installeras i ett av Ängshusen och i ett av Syduddshusen, samt att det finns en sms-livräddare per andelsperiod (1, 2, 3 och 4) i Ängshusen respektive på Sydudden.

Korrigerar mig gärna om jag fått något om bakfoten eller om något behöver tilläggas. / Thomas

Ålöns Samfällighetsförening om hjärtstartare

Hjärtstartare - ska vi ha det på Ålön?

Styrelsen utreder frågan om hjärtstartare på Ålön och har därför försökt formulera för- och nackdelar samt att ge allmän info om hur vi förbereder oss för en akut situation, oavsett vilken.

Allmän information

- Alla bör ladda ner appen 112 – SOS Alarm. Med den kan man snabbt få kontakt med larmcentral och de kan lokalisera var man befinner sig
- Alla bör ta del av information om [hur hjärt-lungräddning utförs](#).
- Det kan också vara bra att informera sig om [hur man stoppar en blödning](#).

Fördelar med hjärtstartare

Det är välkänt att man kan återstarta hjärtaktivitet med en hjärtstartare och därmed rädda liv.

Nackdelar med hjärtstartare på Ålön

Det är svårt att få en position som är lätt att nå för alla på ön. Om man larmar 112 kan en helikopter komma mycket snabbt. En helikopter har utrustning och kunskap om hur man hanterar många akuta situationer. Många som är på ön är där ensamma eller i sällskap av endast en annan person. Då ska man inte lämna en skadad/sjuk person för att springa efter en hjärtstartare. Man ska i stället påbörja hjärt-lungräddning omedelbart och larma 112. En hjärtstartare behöver ett serviceavtal för årlig genomgång. Detta kan vara svårt att lösa på Ålön.