

GENOMFÖRANDE AV NYPRODUKTION

TAPPSTRÖM 3:1 EKERÖ

BESLUT



Underlag för beslut avseende Nyproduktion av ca 79 lägenheter, Tappström 3:1, Ekerö.

Projektbeskrivning

På fastigheten Tappström 3:1 finns en detaljplan som medger ny byggnation med hus om två våningar plus en indragen takvåning samt i förekommande fall erforderlig suterrängvåning.

Efter utredningar har förslag tagits fram genom Murman arkitekter AB som visa på möjligheterna att bygga sex st huskroppar inom fastigheten med totalt 79 st lägenheter. Detta förslag har diskuterats med kommunens Stadsarkitektkontor. Eftersom sex st huskroppar kan anses vara en avvikelse gentemot den översiktliga planillustrationen, föreslås att två bygglov sökes dels för fem hus och dels för det sjätte huset separat.

Husen avses utföras med hög energieffektivitet (<45 kWh/kvm), vilket i sin tur medför låga energikostnader samt möjlighet att söka bidrag avseende det nya Investeringsstöd som aviserats av regeringen.

Kostnadsbedömningar har tagits fram för att genomföra nyproduktionen av samtliga hus, och investeringsbedömningar har därefter tagits fram.

Projektets ekonomi

Kostnaden för genomförande av projektet beräknas uppgå till **181.351 tkr**. I denna kostnad ingår ett riskpåslag om 12.068 tkr. Till detta kommer tidigare upparbetade projektkostnader om ca 5.576 tkr.

Om det blir aktuellt att nyttja regeringens investeringsstöd, bedöms detta stöd uppgå till 40,9 Mkr.

Utan investeringsstöd erfordras en hyra som motsvarar 1.800 kr/kvm BOA. Med investeringsstöd kommer hyran uppgå till 1.450 kr/kvm BOA, 15 års presumtionshyra.

Direktavkastningskravet för denna typ av investering bedöms uppgå till 3,5%.

Med dessa förutsättningar uppgår det bedömda marknadsvärdet utan investeringsstöd till 192.851 tkr, och med investeringsstöd till 147.027 tkr.

Tidplan

Om beslut fattas på styrelsemötet 10 mars 2016, startar arbetet med att iordningställa ett upphandlingsunderlag samt söka bygglov. Förfrågningsunderlag kan då skickas i slutet av maj och tilldelning av totalentreprenör kan ske under september 2016. Därefter kommer totalentreprenören genomföra projektering och en produktion kan påbörjas i november/december 2016. Inflytt kan då ske i slutet av 2017 eller början av 2018. Dessa tider kommer dock förhandlas med den entreprenör som kommer att handlas upp.

Organisation

Beställare och ombud är Mats Viker, AB Ekerö Bostäder.
Projektledare är Anders Långström, Ebab i Stockholm AB.

Risker

Projektets största risker avser,

Överhettad byggbransch, svagt intresse från anbudsgivare, brist på kvalificerad personal för entreprenörerna. För att minimera denna risk kommer projektet att presenteras i förväg för potentiella byggföretag. Projektet planeras med väl genomtänkt konstruktion för att öka tryggheten hos anbudsgivare att räkna rätt.

Möjligheten att få bygglov för sex st hus. Minimeras genom tät dialog med bygglov.

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Ekerö Bostäder beslutar att nyproduktion i fastigheten Tappström 3:1, Ekerö, får genomföras inom en projektram, utöver de hittills balanserade kostnader om 5.576 tkr) om antingen **181,5 MSEK** inkl. moms, under förutsättning att bostadshyran uppgår till minst 1.800 kr/kvm BOA, eller **140,5 MSEK** inkl. moms, under förutsättning att investeringsbidrag om 40,4 Mkr kan erhållas varvid bostadshyran sätts till 1.450 kr/kvm BOA presumtionshyra 15 år.

Om endast bygglov för fem st hus ska projektramen revideras.

Ekerö 2016-03-10

Mats Viker
Vd
AB Ekerö Bostäder