



**MEDDELANDEPUNKT
GENOMFÖRANDE NYBYGGNATION
FASTIGHETEN STENBY 15:24
ADELSÖ**



Nyproduktion av 34 hyreslägenheter, Fastigheten Stenby 15:24, Adelsö.

Bakgrund

Området är i dag delvis bebyggt med 12 st markbostäder i form av 6 st 1-plans brf parhus, adress Slagarvägen 1-15 och 6-12.

Fastigheten gränsar till Adelsö Krog vid infarten till Slagarvägen.

Projektbakgrund

Ekerö kommuns kommunfullmäktige har i beslut 2016-03-22 beslutat att fastigheten Stenby 15:24 får försäljas till AB Ekerö Bostäder för en köpeskilling om 2,5 Mkr. Fastigheten köptes av Ekerö Bostäder 2016-12-01.

Våren 2017 upphandlades företaget Astel OU som totalentreprenör för byggnation Stenby 15:24.

2017-05-18 beslutade AB Ekerö Bostäders styrelse att nybyggnation av 34 hyreslägenheter ska ske på fastighet Stenby 15:24.

2017-05-22 skrevs avtal mellan AB Ekerö Bostäder och Astel OU gällande totalentreprenad byggnation 34 hyreslägenheter.

Projektbeskrivning

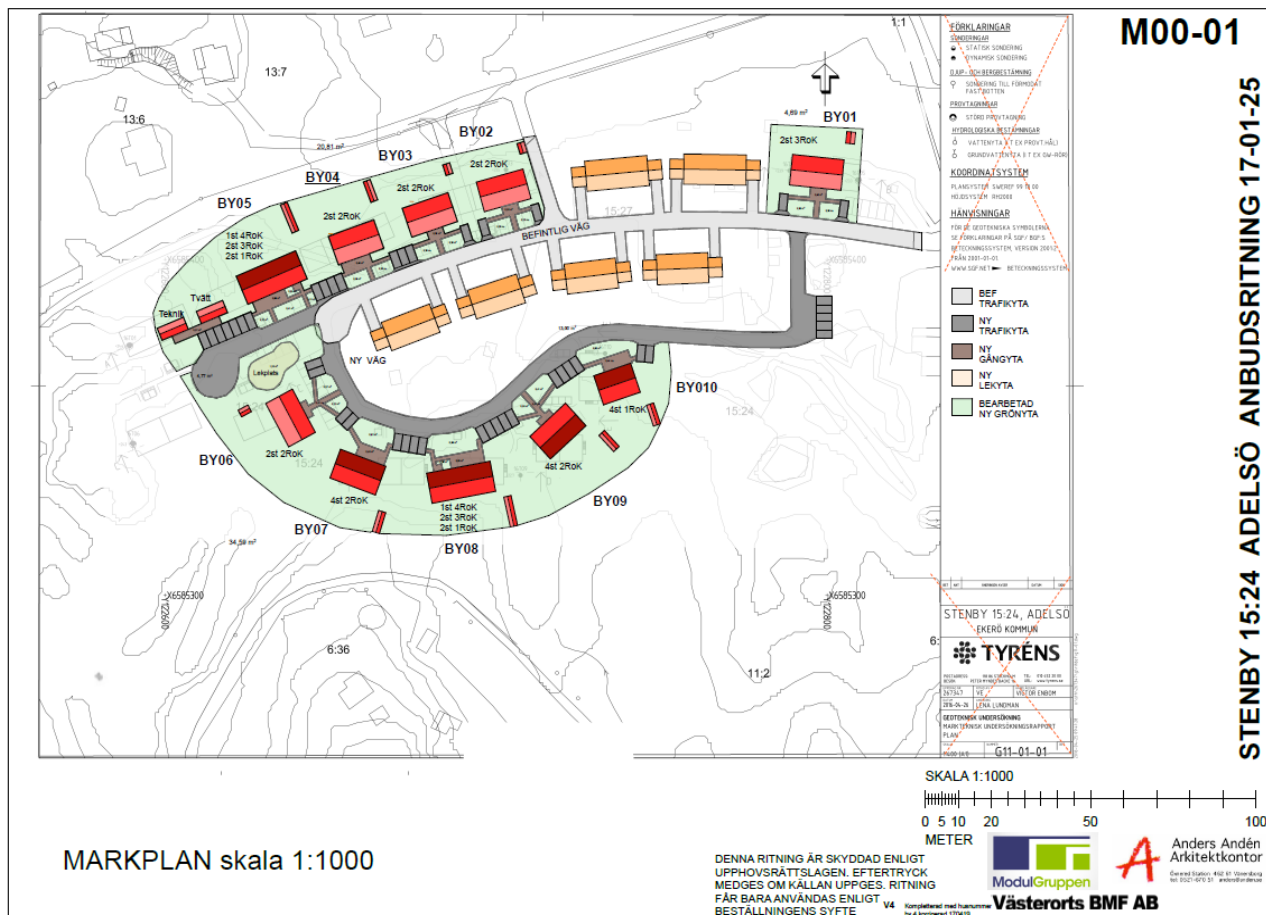
På fastigheten Stenby 15:24 finns en detaljplan som medger nybyggnation av ett antal parhus som komplement till de parhus som redan finns byggda på Slagarvägen (och utgör en bostadsrättsförening).

Efter utredningar har förslag tagits fram genom Jan Lundqvist arkitekter AB som visar på möjligheterna att bygga minst tio st huskroppar inom fastigheten med totalt 30-34 st lägenheter.

Vi insåg snabbt att ett modultänk där leverantörernas standardlösningar kan användas i stor utsträckning är kostnadseffektivt. För att få till anbud till acceptabla kostnader vilket vi ser är en nödvändighet för vettiga hyresnivåer så gick vi till väga enligt följande:

Föreslå inom gällande detaljplan en lösning för modulbyggnation som uppfyller gällande BBR-krav samt följer gällande gestaltningspolicy. Vår främsta bedömningskriterie är nyckeltalet anbudssumma/antalet kvadrat BoA.

Nedan ser ni anbudsritning från Astel OU för 1 980 kvadrat BOA inom gällande detaljplan



Husen avses utföras för att uppnå BBR-standard, dvs Boverkets krav på nyproduktion.

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 67 500 tkr. I denna kostnad ingår ett budgetreserv för projektet om 1 722 tkr. Till detta tillkommer förvärvet av fastigheten Stenby 15:24 till en köpeskilling om 2 500 tkr samt tidigare upparbetade projektkostnader om 1 046 tkr. Den totala investeringen uppgår således till 71 046 tkr.

För projektets genomförande erfordras en hyra som motsvarar ca 1 735 kr/kvm BOA.

Direktavkastningskravet för denna typ av investering bedöms uppgå till 3,85 %. Underlag till denna direktavkastning hämtas från senaste värdering som genomfördes i årsskiftet 2016/2017 av DTZ.

Med dessa förutsättningar uppgår det bedömda marknadsvärdet till 71 086 tkr.

Tidplan

Under framtagande. Inflyttning under 2018

Organisation

Beställare och ombud är Anders Ranefall, AB Ekerö Bostäder.
Projektledare är Robert Olsson, Ebab i Stockholm AB.

Risker

Projektets största risker avser,

- Överklaganden av bygglov. Eftersom vi inte avser att ha avsteg från gällande detaljplan så är tidsaspekten från överklaganden den största risken.
- Tidplanen. En kort genomförandetid som bygger på att de olika delarna såsom bygglov, markarbeten, modultillverkning med mera löper på.
- Projektets bemanning från entreprenörens sida.
- Projektets bemanning från projektfirmans sida.
- Projektets ekonomi. Marginalerna är inte speciellt stora. Trots en totalentreprenad gäller det att ha en aktiv styrning och uppföljning av projektet. Löses genom täta kontakter med projektledare för tidiga indikationer och möjlighet att förändra.

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige tog 2016-11-01 beslut om utökad borgen för nybyggnation. I beslutet framgår även att Kommunfullmäktige ska godkänna nybyggnationsprojekt.

Kommunfullmäktige beslutar att nyproduktion i fastigheten Stenby 15:24, Adelsö, får genomföras inom en projektram (utöver de hittills balanserade kostnaderna om 3 546 tkr) om 67 500 tkr inkl. moms.

Ekerö 2017-05-23

Anders Ranefall
Tf. Vd
AB Ekerö Bostäder