

Till
VD

Upphandling av totalentreprenör för nybyggnad av kv Lusten och Vålgången, Hornsbergs Strand, Kungsholmen, projekt nr 6120, 6130 och 61301

Inledning

De planerade Kv Lusten och Vålgången innehåller idag 314 st lägenheter samt gruppbestäder och lokaler. Som framgår av beräknade kostnader nedan kommer detta projekt att bli en av de största ekonomiska investeringar som bolaget gjort på lång tid. Bygg- och Teknikavdelningen gjorde därför en principredovisning som presenterades för styrelsen 2008-05-20. Sedan dess har anbud inkommit och utvärderats och ny produktionskostnadskalkyl har framtagits baserad på bästa anbud.

Bakgrund

Fastigheterna kv Lusten och Vålgången är placerade på Kungsholmen och i Lindhagensgatans västra slut. I väster gränsar fastigheten till Ulvsundasjön, i söder till Lindhagensgatan, i norr till bostadsrätter som skall produceras av JM och i öster till befintlig kontorsfastighet. På större delarna av fastigheterna finns idag ett asfaltsverk som håller på att rivas. Efter rivning kommer marken att saneras. Rivning och marksanering kommer att utföras i stadens regi. I samband med marksanering kommer även befintliga grundrester att tas bort av staden.

Den 2003-01-21 beslutade gatu- och fastighetsnämnden om markanvisning av fastigheten kv Lusten till Familjebostäder för nyproduktion av ca 140-160 hyresrättslägenheter. Denna markanvisning kompletterades 2003-08-19, via nytt beslut i gatu- och fastighetsnämnden, med 80-120 lägenheter i kv Lusten.

Planarbetet avslutades med att planen antogs i KF 2005-04-04. Dock överklagades planen till Länsstyrelsen främst på grund av bullerfrågor (närhet till Essingeleden). 2006-06-20 vann planen laga kraft utan att några extraordinära åtgärder utöver i planen redan inarbetade krav ändrades.

Avtal om exploatering är ännu inte träffat men beräknas kunna träffas med staden innan årsskiftet.

Bygglov kommer att sökas efter det att entreprenör upphandlats.

Vårt arbete fram tom idag

I samband med att vårt planarbete startade inbjöds fyra arkitekter att på parallella uppdrag ta fram förslag på gestaltning och utformning av de bägge kvarteren. Arkitekterna var Rosenbergs Arkitekter, ÅWL arkitekter, Nyréns Arkitektkontor och Bergkrantz arkitekter. Efter utvärdering valde vi att gå vidare med Rosenbergs för kv Lustens högdal och med ÅWL för kv Lustens lågdal och kv Vägången.

Under planarbetet arbetades rätt omfattande programhandlingar fram. Detta arbete avslutades under hösten 2004. Mellan hösten 2004 och fram tills planen vann laga kraft har inget arbete utförts. Projekteringsarbetet återupptogs efter semester 2007 och har nu resulterat att bolaget erhållit anbud på att utföra projektet på totalentreprenad.

Beskrivning av projektet

Projektet består i princip av tre byggnader. Den mer spektakulära byggnaden är det 24 våningar höga "tornet". Vidare finns två byggnader med slutna kvarter och innergård. Dessa bägge kvarterna är 6-8 våningar höga.

Bägge kvarteren ligger unikt placerade precis intill Ulvsundasjön. Flertalet av lägenheterna kommer att få utblickar mot vattnet där speciellt högdalens övre våningar kommer att erbjuda unika och spektakulära vyer.

Högdalen kommer att byggas av prefabelement där även fasaden är tänkt att vara av mönstersatt prefabricerad betong. Grundläggning för högdalen är mycket komplicerad och kräver omfattande spontningsarbeten eftersom vi kommer att grundlägga på en nivå som är ca 5 m under Mälarens yta.

Även lågdalarna kommer att byggas med prefabelement (totalentreprenörens val) och så även fasaderna. Fasadmaterialet består dock till största del av puts. Här sker grundläggningen till största delen på berg.

Den nya bebyggelsen innehåller totalt 314 lägenheter om 23 692 m² (BOA) med följande fördelning och storlekar.

Kv Lusten högdal

<u>Lägenhetsstorlek</u>	<u>Antal</u>	<u>Uthyrbar yta</u>	<u>Andel</u>
1 RK	-	-	
2 RK	40	2 532	48,8 %
3 RK	21	1 680	25,6 %
4 RK	20	1 940	24,4 %

5 RK	1	135	1,2 %
Totalt:	82	6 287	100 %

Kv Lusten lågdel

<u>Lägenhetsstorlek</u>	<u>Antal</u>	<u>Uthyrbar yta</u>	<u>Andel</u>
1 RK	1	42	0,9 %
2 RK	45	2 472	39,1 %
3 RK	43	3 460	37,4 %
4 RK	26	2 577	22,6 %
Totalt:	115	8 551	100%

Kv Vålgången

<u>Lägenhetsstorlek</u>	<u>Antal</u>	<u>Uthyrbar yta</u>	<u>Andel</u>
1 RK/40 kvm	3	111	2,6 %
2 RK/58 kvm	51	2 880	43,6 %
3 RK/70 kvm	29	2 394	24,8 %
4 RK/86 kvm	34	3 469	29,0 %
Totalt:	117	8 854	100%

Hela projektet

<u>Lägenhetsstorlek</u>	<u>Antal</u>	<u>Uthyrbar yta</u>	<u>Andel</u>
1 RK	4	153	1,3 %
2 RK	136	7 884	43,3 %
3 RK	93	7 534	29,6 %
4 RK	80	7 986	25,5 %
5 RK	1	135	0,3 %
Totalt:	314	23 692	100%

Till ovanstående lägenheter skall läggas två gruppboenden om totalt 12 st lägenheter inkl diverse gemensamma ytor och med en total uthyrningsbar area på 740 m².

I projektet ingår också ca 12 st lokaler med en total LOA-yta på 1 568 m². Utöver lägenheterna och lokalerna innehåller projektet tvättstugor, cykelrum mm samt garage (enbart i lågdelarna) med 172 parkeringsplatser.

Sammanfattningsvis omfattar projektet följande uthyrningsbara enheter och ytor:

<u>Objekt</u>	<u>Antal</u>	<u>Uthyrbar yta</u>
---------------	--------------	---------------------

Lägenheter	314	23 692	Exkl gruppbo.
Gruppboende	12	740	Inkl gem. ytor
Lokaler	12	1 568	
Garageplatser	172	-	

Upphandling

Upphandlingen annonserades 2008-06-16 via annonsdatabasen, OPIC. Upphandlingen har utförts som en öppen upphandling enligt LOU, med 110 dagars anbudstid. Sju anbudsgivare begärde att få ta del av förfrågningsunderlaget under anbudstiden.

Vid anbudstidens utgång 2008-10-03 hade fem anbudsgivare lämnat in anbud. Samtliga anbud innehöll reservationer. Två anbudsgivare hade dessutom lämnat sidoanbud. Anbudsgivarna har lämnat kompletterande anbud med krav om vissa förtydliganden. Anbudsutvärderingen redovisas vid styrelsesammanträdet.

I samband med att anbud lämnats har kostnader för projektering särredovisats av anbudsgivarna. I förfrågningsunderlaget är det också angivet att anbudsgivarna skall teckna avtal med de arkitekter som upprättat förfrågningsunderlaget. För den skull har Bygg och Teknikavdelningen infordrat anbud från arkitekterna. Kostnadssammanställning kommer att redovisas på styrelsesammanträdet. I och med att denna upphandling måste godkännas av kommunalfullmäktige, vilket preliminärt väntas ske tidigast i slutet av januari 2009, föreslår Bygg och Teknikavdelningen att styrelsen uppdrar åt VD att teckna separat avtal avseende enbart projekteringen för projektet.

Genomförande

På grund av de rivnings- och saneringsarbeten som ska genomföras kan inte våra entreprenadarbeten starta förrän preliminärt 2009-08-03. Eventuellt kan nödvändiga spontnings- och schaktarbeten påbörjas tidigare.

Projekteringen är dock tänkt att påbörjas omgående och så snart LOU medger.

Total produktionstid för projektet beräknas till ca 35 byggmånader vilket innebär att sista inflyttning sker hösten 2012. Första inflyttning beräknas ske sommaren 2011.

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden bedöms (baserat på bästa anbud) till ca 840 Mkr eller ca 32 690 kr/m² HYA, exklusive grundläggningsbidrag.

Vid lönsamhetsbedömning har följande hyresnivåer mm antagits.

- Erforderlig bostadshyra för normlägenhet (3 rok på 77 m²) om 1 725 kr/m² och år (2008 års nivå)
- Hyra för p-platser 1 200 kr/mån (2008 års nivå)
- Grundläggningsbidrag kan eventuellt utgå men ingår ej i denna kalkyl
- Kalkylränta 5,39 %
- Tomträttsavgäld ingår med 174 kr/m² BTA vilket motsvarar 210 kr/ m² HYA
- Drift och underhåll ingår med 325 kr/m² HYA
- Hyresutveckling har antagits vara 1,5 % per år.
- Ingen hänsyn har tagits till eventuell momsrestitution för garage och lokaler.

Direkt avkastning på totalt kapital (produktionskostnad) blir 4,1 % år 1.
Övriga förutsättningar framgår av bifogad cashflowanalys (bilaga 1).

Förslag till beslut

Med hänvisning till ovanstående redovisning föreslås att

- Styrelsen godkänner föreliggande redovisning och uppdrar åt VD att efter godkännande av kommunalfullmäktige träffa avtal med den entreprenör som enligt redovisningen vid sammanträdet, givit det förmånligaste anbudet avseende nybyggnad inom kv Lusten och Välgången, Kungsholmen
- Styrelsen uppdrar åt VD att träffa avtal avseende projektering med samma entreprenör.

Stockholm 2008-11-03


Bosse Sundling


Ingvar Andreasson

Bilagor: Cash-flowanalys

CASHFLOWANALYS

Prognos

Fastighet:	Lusten + Vålgången	Datum:	2008-10-29
Projekt:	Kojan	Åtgärdstyp:	Nybyggnad
Stadsdel:	Kungsholmen	Fastighetsnr:	xxxx

Hyresbärande area (HYA):			
	Antal	m ²	medel-lgh
Bostäder	330	24 125 m ²	73,1 m ²
Lokaler	10	1 568 m ²	
Garageplatser	172		
		S:a 25 693 m ²	

Medelhyra 2008	kr/m ²	årshyra	årlig ökning	Dir.avk.
Bostäder	1 762	42 508 250	1,5%	3,0%
Lokaler	1 700	2 665 600	1,5%	6,0%
Garage (kr/plats)	14 400	2 476 800	1,5%	6,0%
(1 200 kr/mån)		S:a 47 650 650 kr		
Genomsnittlig årshyra:	1 855 kr/m ² HYA		Vägt (Pdt):	3,32%

Produktionskostnad:	840,0 Mkr	(Prognos brutto)	32 690 kr/m² HYA
Drift:	7 323 kkr	med 2% årlig ökning.	285 kr/m ² HYA
Underhåll:	1 028 kkr	med 2% årlig ökning.	40 kr/m ² HYA
Tomträttsavgäld:	5400 kkr	höjs med 25% vid reglering år 11	210 kr/m ² HYA
Taxvärde (tot):	640 Mkr	(prel. uppskattad)	24 910 kr/m ² HYA
Fastighetsavgift:	0 kr/lgh år 1-5; 600 kr/lgh år 6-10; 1200 kr/lgh år 11-->		
Eget kapital:	252 Mkr	(= 30% av PK)	9 808 kr/m ² HYA
Lånat kapital:	588 Mkr: annuitetslån 50 år annuitet 5,06%		22 886 kr/m ² HYA
Låneränta: år 1-5	4,50%	Låneränta: år 6-tv	4,50%
Sub A: år 1-5	0,00%	Sub A: år 6-tv	0,00%
Kalkylränta:	5,39%		
Direktavkastningskrav:	3,32%	(för beräkning av restvärdet)	
Avkastningsvärde:	891,9 Mkr	Resultat:	51,9 Mkr 34 712 kr/m ² HYA
Bidragsunderlag:	0,0 Mkr	(=borttaget)	0 kr/m ² HYA
"Anskaffningsvärde":	32 690 kr/m ² (= PK)		
Rörelseskatt:	28%		
Avskrivning:	2% (inkl amort) av bokfört värde: 840 Mkr		654 kr/m ² HYA
Inflation:	2%		
Anmärkning:	* Prisläge oktober 2008 * Kommunal fastighetsavgift 1.200 kr/lgh och år för bostäder + index * Angiven medelhyra motsvarar en <u>normhyra på 1.725 kr/m² (år 2008)</u> * Utan momsavdrag * Tomtättsavgäld 174 kr/m ² BTA		