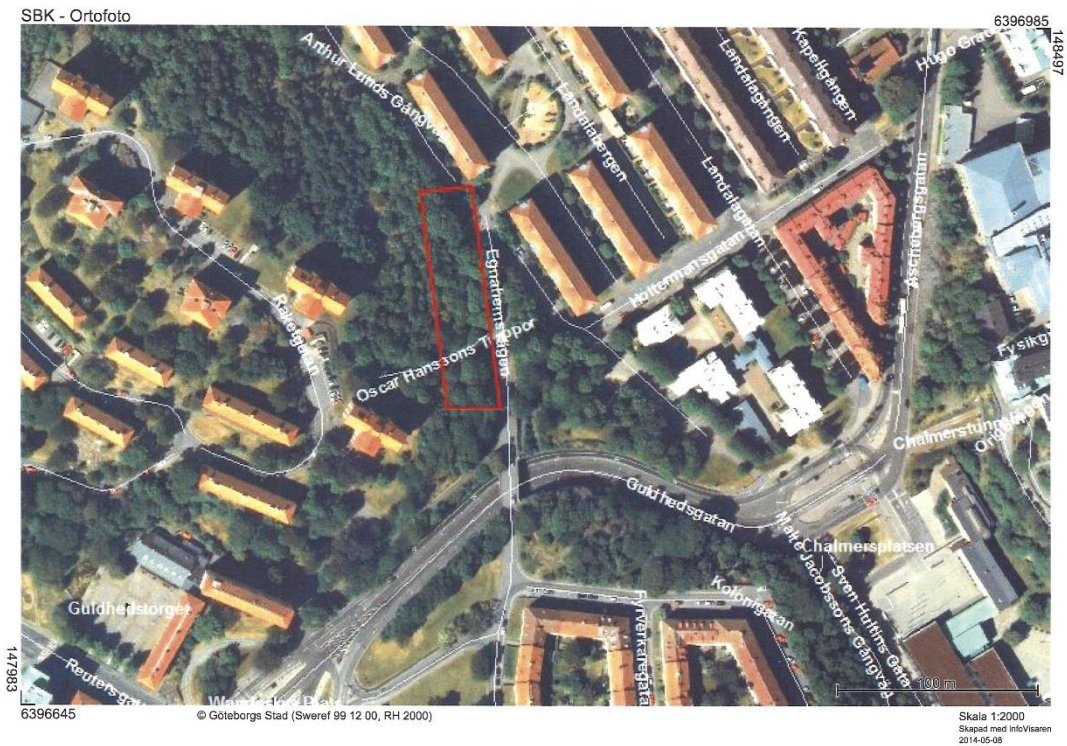


**Beslutsunderlag till styrelsen i Bostadsbolaget.**

Nybyggnad av 70 st lägenheter på Egnahemsvägen i Landala.



<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Landala 40:1 och 41:1
<b>Adress:</b>	Egnahemsvägen
<b>Totalytor:</b>	4 710 kvm BOA 7 744 kvm BTA (ljus BTA = 6 290 kvm) BOA/BTA = 0,61 respektive 0,75
<b>Antal bostäder:</b>	70 st, varav 8 st är planerade för Bmss-boende

## Bakgrund

Bostadsbolaget fick en markanvisning från Fastighetskontoret 2007 och har sedan början av 2008 arbetat tillsammans med SBK för att få fram en ny detaljplan för de aktuella fastigheterna. En del av fastigheterna ligger inom det riksintresse som finns för Norra Guldheden avseende kulturmiljövården. Detaljplanen har överklagats i alla instanser och fann laga kraft våren 2013.

Bostadsbolaget planerar att bygga 70 st nya lägenheter i enlighet med detaljplanen. Bygglov är sökt i mars 2014. Diskussioner med Fastighetskontoret har pågått sedan hösten 2013 om överlåtelse av tomträten till oss. I dessa diskussioner har också ingått att ändra en befintlig gemensamhetsanläggning som finns för Landalabergen eftersom de nya fastigheterna ska ha tillgång till en del p-platser i befintligt parkeringsgarage.

Under vintern 2013/2014 pågick framtagandet av förfrågningsunderlag för en totalentreprenad. Förfrågan har varit ute hos entreprenörerna under våren 2014.

## Beskrivning av planerat projekt

Den planerade byggnationen består av 3 huskroppar i 7-8 våningar där 2 av huskropparna är förbundna med ett garage för 15 bilar. Övrig bilparkering anordnas i ett befintligt parkeringsdäck på Landalabergen.

Platsen där husen ska uppföras ligger i en bergsslänt mellan Landalabergen och Norra Guldheden och medför att det kommer att bli mycket sprängningsarbeten. Bottenvåningarna kommer att ligga i suterräng i 1-2 våningar.

Husens gestaltning kommer att plocka upp lite från de båda närliggande områdenas uttryck och färgskala. Husen kommer att ligga utmed Egnahemsvägen som i sin tur ligger i en kraftigt lutande backe. Detta gör att det översta av de tre husen inte kan bli fullt tillgängligt för rullstolsbundna när det gäller angöring till huset. Detta är accepterat av Stadsbyggnadskontoret i detaljplaneskedet. Tillkomsten av de nya byggnaderna kommer att innebära att tryggheten kommer att öka på Egnahemsvägen som idag är en ganska mörk och enslig plats.

Vi har valt att använda oss av beständiga och underhållsfria fasad- och takmaterial såsom tegel kombinerat med Rheinzinkplåt för att få låga underhållskostnader framöver.

Lägenhetsstorlekarna har anpassats till vårt övriga bestånd i Landalabergen samt till efterfrågan och är i huvudsak 2 RoK. Snittstorleken på alla lägenheter är 67 kvm. Lägenheter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare och de flesta har sitt lägenhetsförråd i lägenheten. Alla lägenheter har balkong förutom två stycken ettor som har fransk balkong.

Antalet bil- och cykelplatser har beräknats enligt GBG stads nya normer för detta.

Stadsdelsnämnden är intresserade av att hyra 8 lägenheter för ett Bmss-boende i två våningar i det nedre huset. Vi har förberett för detta och diskussioner ska påbörjas med dem om hyror mm.

Låsbara utrymmen för cyklar, barnvagnar, sopor och återvinning finns i bottenvåningarna.

## Lägenheter

- Yteffektiva och välplanerade lägenheter. Alla är fullt tillgängliga.
- Rumshöjd 2,60 m förutom på de översta våningarna där rumshöjden varierar från ca 1,7 till 2,5 m beroende på sadeltakens lutning.
- Parkettgolv som standard med en klinkeryta innanför entrédörren.
- Badrum med kakel på väggarna och klinker på golvet samt utrustade med tvättmaskin och torktumlare. Vissa lägenheter har en kombinationsmaskin pga utrymmesbrist.
- Modern köksinredning med plats för diskmaskin. Kolfilterfläktar kommer att användas.
- Garderobsinredning går hela vägen upp till tak.
- De flesta lägenheterna har sitt lägenhetsförråd i lägenheten. Resterande har det på bottenvåningen.
- Lägenhetsentrédörrarna är av säkerhetstyp.
- Lägenhetsfördelningen är:
  - 10 st 1 RoK, varav 8 st för Bmss
  - 52 st 2 RoK
  - 8 st 3 RoK



## Teknisk beskrivning

### Stomme och klimatskal

- Bärande stomme av betong grundlagd på berg.
- Fasader av tegel i kombination med stående Rheinzinkplåt.
- Tak av bandtäckt Rheinzinkplåt.

### Installationer

- Uppvärmning av byggnaden sker med fjärrvärme.
- Ventilationssystem utgörs av från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
- Individuell mätning av varmvatten och el i varje lägenhet.
- Framtidens bredband installeras.
- Porttelefon och beröringsfria lås till alla gemensamma utrymmen.
- Dörrautomatik med armbågskontakter på alla entré- och garageslussdörrar.
- LED-belysning i allmänna utrymmen med närvarostyrning.
- Snålspolande sanitetsporslin och vattenarmaturer

### Gemensamma utrymmen

- Huset byggs i suterräng med källare och parkeringsgarage i vissa delar.
- Varma trapphus med hiss.
- Fläktrum på översta våningsplanen.
- Cykel-, sop- och återvinningsrum, barnvagnsrum, förråd och apparatrum är belägna på bottenvåningarna.
- 15 bilparkeringsplatser finns i fastigheten inkl. 2 st platser för handikappade. Övriga 23 st P-platser finns i befintligt garage på Landalabergen.
- Besöksparkeringar finns längs Egnahemsvägen för korttidsparkering. Det finns också ett befintligt P-däck vid Landala torg.

## Miljö

Bostadsbolagets miljökrav ska uppfyllas i projektet, vilket innebär låg energiförbrukning (max 60 kWh/m<sup>2</sup>Atemp) och stort fokus på materialval.

Kraven i Fastighetskontorets "Miljöanpassad byggande Göteborg" gäller också för projektet.

Produkter som byggs in i projektet kommer att miljöprövas och väljas i enlighet med inom koncernen tillämpliga regler. För detta ändamål används de hjälpmedel som tagits fram i samverkan.

## Marknad

Lägenheterna har ett centralt och mycket attraktivt läge vilket innebär att de borde vara lätta att hyra ut. Även de valda lägenhetsstorlekarna bidrar till detta.

## Tidplan

- Upphandling totalentreprenör under maj 2014
- Projektering under sommar/höst 2014
- Beviljat bygglov sommaren/hösten 2014
- Byggstart november 2014
- Inflyttning våren/sommaren 2016

## Ekonomi i projektet

### **Summa produktionskostnad**

I produktionskostnad ingår entreprenadkostnad, projektering, myndighetsavgifter, byggledning samt alla övriga byggherrekostnader exkl. index. Kostnader för mark är inte med utan den har lagts som en driftskostnad då vi har tomträttsavgift i detta projekt.

Total produktionskostnad är bedömd till 125 000 000 kr inkl. moms i kostnadsnivå april 2014. Det motsvarar 26 540 kr/kvm BOA.

Kostnadsnivån påverkas uppåt av:

- att vi har valt fasad- och takmaterial som på sikt ska ge oss låga underhållskostnader men som i byggskedet är lite dyrare.
- låga energikrav kombinerat med åtgärder för god tillgänglighet.
- en trång byggplats som försvårar optimal produktion. Dessutom är tillgängligheten till byggplatsen begränsad i och med att Egnahemsbron har lastbegränsningar.
- avsättning av pengar till konstnärlig utsmyckning

### **Hyra/Intäkt**

- Hyresnivån för bostäder i 2014 års nivå har bedömts till cirka 1 900 kr/kvm år vilket motsvarar en månadshyra på 10 200 kr/mån för en 2:a på 66 kvm och 11 300 kr/mån för en 3:a på 75 kvm.
- Hyresnivån för p-platserna i det nya garaget har bedömts till 800 kr/månad och plats. Hyran för p-platser i det befintliga garaget är idag 685 kr/månad.

### **Investeringsbedömning (företagsekonomiskt)**

Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på 5,4 %.

### **Investeringsbedömning (aktivering)**

Investeringen föranleder ingen nedskrivning.

### **Marknadsvärde**

Investeringen för projektet har beräknats i enlighet med koncernens värderingsmodell där beräkning har gjorts utifrån ett fastställt avkastningskrav på 2,75 % avseende nyproduktion av bostäder i läge A1. Detta värde ligger till grund för bedömningen av ett eventuellt nedskrivningsbehov. Avkastningsvärdet med ovanstående förutsättningar är beräknat till 234 000 000 kr vilket innebär att inget nedskrivningsbehov föreligger.

### **Kassaflöde/ Resultat**

Kassaflödet (exkl. avskrivningar) för fastigheten är positivt redan från år 1 medans ett positivt resultat (efter avskrivningar) på fastigheten erhålls from år 4.

### **Risikanaly**

- Riskanalysen visar att ett ökat avkastningskrav på 0,25 % ger en värdeminskning av fastigheten på ca 19 000 000 kr.
- 
- Initial vakans på 10 % första året ger en värdeminskning med 1600 000 kr.
- 
- Om låneräntan ökar med 0,5 % kommer vi fortfarande att ha ett positivt kassaflöde år 1 men ett positivt resultat nås först år 6.

### **Sammanfattning ekonomi**

<b>Projektkostnad:</b>	125 000 000 kr
<b>Varav investering:</b>	125 000 000 kr
<b>Varav planerat underhåll:</b>	0
<b>Företagsekonomisk avkastning:</b>	5,4 %

### **Förslag till beslut**

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta

att godkänna ovanstående projekt på **125 000 000 kr.**

överlämna detta ärende till koncernstyrelsen för slutligt beslut.

### **Göteborgs stads bostadsaktiebolag**

Robert Bengtsson

tf VD