

## JÄMFÖRANDE KAKYLER - NYBYGGNAD 55+ SÖRÅKER

Datum: 2019-11-06

Rev.datum: 2019-11-27

		Vision SWECO	SABO-hus	
A	BYGGHERREOMKOSTNADER	Kostnad	Kostnad	Kommentar
<b>A1 GENERELLA BYGGHERREOMKOSTNADER</b>				
A11	Anslutningskostnad VA	400 000 kr	400 000 kr	Vi räknar med ca 10.000kr per lägenhet. 9000kr var det på Köpmangatan
A12	Anslutningskostnad KRAFT	150 000 kr	150 000 kr	Anslutningskostnaden förutsätter att närliggande transformationsstation har kapacitet för anslutning.
A13	Anslutningskostnad FJV	150 000 kr	150 000 kr	Vi antar att omfattningen av kanalisering till anslutningspunkten motsvarar projekt Köpmangatan 45. Dvs att kapacitet finns och längden från närmaste service är densamma.
A14	Anslutningskostnad FIBER	50 000 kr	50 000 kr	Vi antar att ansluta till Timråbos intelligenta fastighet. Kostnadsbedömningen är kanalisering och kringkostnader för själva utbyggnaden från egna nätet.
A15	Markförvärv	1 800 000 kr	1 800 000 kr	Antar 400 kronor per kvm. Yta är ca 4500kvm.
A16	Förrättningskostnader - Lantmäteriet	100 000 kr	100 000 kr	Lagfart, förrättning, delning, tomtgränssättning
<b>A2 SYSTEMSKEDE</b>				
A21	Detaljplaneprocess - Dagvattenutredning	150 000 kr	150 000 kr	
A22	Detaljplaneprocess - Miljöundersökningar	150 000 kr	150 000 kr	
A23	Detaljplaneprocess - Trafik- och bullerutredning	200 000 kr	200 000 kr	
A24	Detaljplaneprocess - GEO	150 000 kr	150 000 kr	
A25	Detaljplaneprocess - ARK & Mark	200 000 kr	200 000 kr	
A26	Bygglov	273 272 kr	230 780 kr	Räknar med 0,5% på produktionskostnaden.
A27	Projektledning - till byggstart (inkl FFU/upphandling E)	1 512 000 kr	472 500 kr	Antar 2 år för Vision SWECO(50% av en heltid). Antar 1 år för Vision SABO/SKL(Antar 30% av en heltid). Antar att projektledning innefattar(samma person) även byggledning i utförandedelen.
A28	Projektering FFU - Ramavtal förnyad konkurrens - ABT		300 000 kr	AF, Tekniska beskrivningar samt markdispositionsplaner
A29	Projektering FFU - AB	3 864 700 kr		Färdig handling
<b>A3 BYGGPRODUKTIONSKEDE</b>				

A31	Projektleddning - byggstart till överlämnande	1 296 000 kr	1 296 000 kr	Antar 18månaders byggtid. (Antar 50% av en heltid). Antar att projektleddning innefattar(samma person) även byggledning i utförandedelen.
A32	Brandskyddsbeskrivning	60 000 kr	0 kr	I SABO är detta klart(typ bsb)
A33	§28-anmälan-Miljöstöd	125 000 kr	125 000 kr	Huvuddelen av analyskostnader och miljöprovtagning ligger i miljöundersökningar i DP. Antar 100h timmar samt komplettering av provpunkter. Provtagning samordnas med GEO. Ytterligare analyskostnad är med i denna post jämfört med miljö-utredning i DP.
A34	Kontrollansvarig enl PBL	273 272 kr	230 780 kr	Antar 0,5% av byggproduktionskostnaden
A35	Besiktningkostnader - Bygg, mark, EL, VVS, styr	273 272 kr	230 780 kr	Antar 0,5% av byggproduktionskostnaden

B	BYGGPRODUKTIONS-KOSTNAD	Vision SWECO Kostnad	SABO-hus Kostnad	Kommentar
B1	Vision Söråker - SWECO Hus A & HUS B inkl markkostnad för byggnad	54 654 472 kr		Hus A 1463 kvm/BTA, 16st lägenheter. 954 kvm/BOA, Hus B 1184 kvm/BTA, 14st lägenheter. 796 kvm/BOA. <b>TOT 2647kvm BTA, 1750kvm/BOA</b>
B2	Vision SABO - Kombohus Plus		46 155 948 kr	32st lägenheter. 6+1 Våningar. <b>TOT 1705 kvm/BOA, 2400 kvm/BTA</b>
B3	Komplementsbyggnader	1 790 000 kr	1 590 000 kr	Parkeringsgarage 32 platser , miljöstation, enklare samlingshus/uterum, cykelförråd. Förråd och miljöstation tas bort i SABO-versionen då det ingår i entreprenadkostnaden.
B4	Markkostnad för parkeringar och vägar	3 650 500 kr	1 114 172 kr	Ca 2015kvm enl skiss på visionen. Ca 15st gatuarmer. Ca 615kvm tillkommande i skillnad mot Köpmangatan 45
B5	Markkostnad för grönområden, trivselytor	1 650 000 kr	0 kr	Ca 500kvm rena gräs/planteringsytor. Ca 500kvm med pergola/plattor, uteplatser. Köpmangatan 45 675kvm hårdgjort med plattor/pelleplatta, 375kvm gräsyta/plantering). Räkna att detta projekt är jämförbart i behovet av Trivselytor likt Köpmangatan 45, dvs inget behov av mer yta.
B6	Marksaneringskostnad - §28-anmälan	1 125 000 kr	1 125 000 kr	4500kvm ingick §28-anmälan(Lokalgatan, parkeringar, Vivsta 3:11) till en kostnad av 2,3mkr. Ca 500kr/per kvm. Längre transportkostnad från Söråker. Dock så bör något ändamål för mottagning av massor finnas i närheten. Tar med en kostnad på 500kr/mark-kvm i sanering/bortkörning i en 28-anmälan samt att halva markytan saneras.
B7	Solcellsanläggning på parkeringsgarage	0 kr	0 kr	Placeras på tak carport. Räkna med ca 1400kvm solcellsanläggning. Budget 3,5mkr. Ligger utanför investeringen.Ev bidragsgrundande,.
B8	Laddstation för el-bilsaddare	80 000 kr	0 kr	Denna ligger med i E-kostnaden på SABO-alternativet
B9	Utökat brandskydd iom insatstid Söråker är över 10min			Brandcellsindelning i trapphus. Är ca 100.000 per våningsplan i åtgärd i dagens läge. Skattar kostnad nu till ca 1mkr.

C	PROJEKTKOSTNADER	Vision SWECO	SABO-hus	Kommentar
		Kostnad	Kostnad	
C1	<b>Oförutsett 10%</b> - Färdighandling Utförandeentreprenad AB04 på administrativa kostnader(Systemskede A1-A2).	914 997 kr		
C2	<b>Oförutsett 10%</b> - Färdighandling Utförandeentreprenad AB04 på byggproduktionskede (A3-B)	6 497 752 kr		Vid ett val om denna vision Sweco så bör andelen oförutsett sjunka efter ett delbeslut under skedet av att ta fram systemhandlingar.
C3	<b>Oförutsett 10%</b> - Förnyat konkurrensavrop SABO-avtal ABT06 på Administrativa kostnader (Systemskede A1-A2)		450 328 kr	
C4	<b>Oförutsett 2%</b> - Förnyat konkurrensavrop SABO-avtal ABT06 på Byggproduktionskede (A3-B)		1 037 354 kr	Vi räknar väldigt lågt här iom vi har lagt med saneringskostnader, pålningskostnad, bulleråtgärder samt alla optioner som blev tillvalet i Köpmangatan 45. Dvs ser inget behov/risk för te.x. tillkommande ny fuktion, kvalitehöjande åtgärd eller systemändring som orsakar en merkostnad.
C5	<b>Indexering 1,5%</b> årligen på Byggproduktionskostnaden	2 875 452 kr	1 510 800 kr	Indexering 2021-2023 för Vision Sweco, Indexering 2020-2022 för vision SABO. Räknat indexering på byggproduktionskostnaden + Systemskede. Indexering 1,5% för 2017-2019 är gjord på byggproduktionskostnaden för SABO-hus som baseras på utfall Köpmangatan 45. Indexering på ett förnyat ramavtalavrop sker med KPI.
C6	<b>Kapitalkostnad</b>	0 kr	0 kr	Sätts 0kr nu iom låga ränteläget
	<b>Projektkostnad, exkl moms</b>	<b>84 415 690 kr</b>	<b>59 369 441 kr</b>	<b>EXKL statsbidrag</b>
	<i>Projektkostnad, inkl moms</i>	105 519 612 kr	74 211 802 kr	EXKL statsbidrag
	<b>Statsbidrag hyresrättsbyggande, exkl moms</b>	5 616 146 kr	5 471 731 kr	Antaget samma summa per BOA för referens Köpmangatan 45
	<i>Statsbidrag hyresrättsbyggande inkl moms</i>	7 020 183 kr	6 839 664 kr	
	<b>Projektkostnad, exkl moms</b>	<b>78 799 544 kr</b>	<b>53 897 710 kr</b>	<b>INKL statsbidrag</b>
	<i>Projektkostnad, inkl moms</i>	98 499 430 kr	67 372 138 kr	INKL statsbidrag
<b>NYCKELTAL</b> - Per kvm/BOA, Per kvm/BTA samt inkl och exkl bidrag				
	<b>Vison Sweco - 30 lägenheter</b>			<b>SABO Kombohus plus - 32 lägenheter</b>
	kvm/BTA-Vison Sweco	2 647	2 400	kvm/BTA-Vison SABO
	kvm/BOA-Vison Sweco	1 750	1 705	kvm/BOA-Vison SABO

		<b>2 748</b>	<b>SABO Kombohus plus - 37 lägenheter - Köpmangatan 45</b>
		<b>1 950</b>	<b>kvm/BTA-Vison SABO</b>
			<b>kvm/BOA-Vision SABO</b>
<b>Projektkostnad per kvm/BTA , exkl moms</b>	31 891 kr	24 737 kr	<b>EXKL statsbidrag</b>
<i>Projektkostnad per kvm/BTA , inkl moms</i>	39 864 kr	30 922 kr	<i>EXKL statsbidrag</i>
<b>Projektkostnad per kvm/BTA , exkl moms - Köpmangatan 45 2017-2019</b>		20 661 kr	<b>EXKL statsbidrag, inkl lokalgata samt delfinansiering</b>
<i>Projektkostnad per kvm/BTA , inkl moms</i>		25 826 kr	<i>EXKL statsbidrag, inkl lokalgata samt delfinansiering</i>
<b>Projektkostnad per kvm/BOA, exkl moms</b>	48 238 kr	34 821 kr	<b>EXKL statsbidrag</b>
<i>Projektkostnad per kvm/BOA, inkl moms</i>	60 297 kr	43 526 kr	<i>EXKL statsbidrag</i>
<b>Projektkostnad per kvm/BOA, exkl moms - Köpmangatan 45 2017-2019</b>		28 838 kr	<b>EXKL statsbidrag, inkl lokalgata samt delfinansiering</b>
<i>Projektkostnad per kvm/BOA, inkl moms</i>		36 048 kr	<i>EXKL statsbidrag, inkl lokalgata samt delfinansiering</i>
<b>Projektkostnad per kvm/BTA , exkl moms efter bidrag</b>	29 769 kr	22 457 kr	<b>INKL statsbidrag</b>
<i>Projektkostnad per kvm/BTA , inkl moms</i>	37 212 kr	28 072 kr	<i>INKL statsbidrag</i>
<b>Projektkostnad per kvm/BTA, exkl moms - Köpmangatan 45 2017-2019</b>		18 360 kr	<b>INKL statsbidrag inkl lokalgata samt delfinansiering</b>
<i>Projektkostnad per kvm/BTA , inkl moms</i>		22 950 kr	<i>INKL statsbidrag inkl lokalgata samt delfinansiering</i>
<b>Projektkostnad per kvm/BOA, exkl moms efter bidrag</b>	45 028 kr	31 612 kr	<b>INKL statsbidrag</b>
<i>Projektkostnad per kvm/BOA, inkl moms</i>	56 285 kr	39 514 kr	<i>INKL statsbidrag</i>
<b>Projektkostnad per kvm/BOA, exkl moms efter bidrag - Köpmangatan 45 2017-2019</b>		25 627 kr	<b>INKL statsbidrag inkl lokalgata samt delfinansiering</b>
<i>Projektkostnad per kvm/BOA, inkl moms</i>		32 034 kr	<i>INKL statsbidrag inkl lokalgata samt delfinansiering</i>

#### ANALYS AV NYCKELTAL - Jämförelse mellan Söråker och Köpmangatan 45 - Per kvm/BOA, exkl bidrag

b	<b>Projektkostnad SÖRÅKER per kvm/BOA, inkl moms</b>		43 526 kr		EXKL statsbidrag
d	<b>Projektkostnad per kvm/BOA, inkl moms - Köpmangatan 45 2017-2019</b>		36 048 kr		EXKL statsbidrag, inkl lokalgata samt delfinansiering
	<b>Projektkostnad per kvm/BOA, exkl moms - Köpmangatan 45 2017-2019 - Pålagt på Köpmangatans projektkostnad för differans mot Söråkers kostnad</b>				
f	<b>Indexerat Sår på Köpmangatan 45 - Inkl moms</b>	Ny summa	38 833 kr	2 786 kr	För att ställa det i jämförelse med Söråkers projektkalkyl, inkl moms
h	<b>Utökat omfattning komplettering (carport, mark mm) se pkt B3-B6 - inkl moms</b>	Ny summa	42 343 kr	3 509 kr	Mer omfattning än Köpmangatan 45, Inkl moms
j	<b>Större markköp - Inkl moms</b>	Ny summa	43 117 kr	774 kr	Markköp Köpmangatan 45 - 480.000kr, inkl moms. Diff 1.320.000kr