

Är Svindersviks kalkyl realistisk?

Svindersvik säger att de kan bygga 2 000 kvadratmeter bostäder på sina tak för 50 miljoner kronor. Det betyder en byggkostnad på 25 000 kr per kvadratmeter. Andra gör en helt annan bedömning och påpekar att "normala" vindsinredningar, som inte är mer komplicerade än att bygga på tak, i innerstaden i dag brukar kosta uppåt 50 000 kr/kvm. Om man upphandlar en etablerad totalentreprenör kan notan lätt springa upp i 70 000 kr/kvm. I annat fall kan man råka ut för en underfinansierad offert där entreprenören räknar hem vinsten i så kallade ÄTA-kostnader, dvs "oförutsedda kostnader" som inte finns beskrivna i offertunderlaget och därmed ligger utanför den aktuella offerten. Projektet Plankan på Södermalm är ett illavarslande exempel där de totala byggkostnaderna har mer än fördubblats.

Om Svindersvik planerar att bygga i egen regi måste de ändå engagera ett antal konsulter som gör att totalkostnaden ändå kommer att ligga avsevärt över de beräknade 25 000 kr/kvm.

Dessutom kommer det att kosta åtskilligt att bygga nya, separata brandsäkra trapphus där antalet våningar kommer att överstiga 8, inkl bottenvåningen. Dvs för alla 18 portar från 89 till 123. Endast de fyra portarna från 73 till 79 slipper detta krav.

Och vem kan garantera att bostäderna kan säljas för 100 000 kr per kvadratmeter när de är färdiga? 2017 hade Henriksdalshöjden byggt färdigt 7 st lägenheter i markplanet när luften plötsligt gick ur bostadsmarknaden. Hur många är sålda i dag? En? Eller två?

Om vindsförråden ska flyttas till garagen kommer föreningen att förlora stora hyresinkomster. Utsikten kan tappa ca 700 000 kr per år.

Anders Egerö