



Rubrik Hyresoffert inför genomförandebeslut inom samverkansavtalet		Dokument nr	Sida 1(3)
Upprättad av Gunnar Ohlsén	Fastställd av Tolkningsgruppen	Giltig från	
	Reviderad av	Reviderad den	

Datum: 2023-09-22

Dnr:

Till: Ingrid Brännström

Er referens: Ingrid Brännström

Vår referens: Tommy Sjökvist

Hyresoffert inför genomförandebeslut

Hyresofferten avser nyproduktion av fristående gruppbostad inom LSS. Beställare är Järva stadsdelsförvaltning.

Er beställning

Järva stadsdelsförvaltning har sedan tidigare beställt av Micasa att inom projektet gå vidare till programskede. Framtagna programhandlingar ligger till grund för denna offert.

Projektbeskrivning

Rumsbeskrivning samt planritning har erhållits sedan tidigare. Bilaga 1 – Hyressammanställning

Rubrik	Dokument nr	Sida
Hyresoffert inför genomförandebeslut inom samverkansavtalet		2(3)

Preliminär tidplan för denna offert

	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026
Programbeställning				
Genomförandebeställning senast*	31 december			
Upphandling		Q1		
Projektering/produktion		Q2	Q4	
Preliminär inflyttning			Q4	Q1
Slutredovisning				Q2

**) Tidplanen gäller under förutsättning att beställningen erhållits senast nämnda datum. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.*

Förutsättningar för hyresofferten

Hyresofferten bygger på de principer för hyressättning som återfinns i samverkansavtalet beslutat av Kommunfullmäktige den 17 juni 2019.

Kalkylen som tagits fram i programskedet ligger till grund för denna offert. I kalkylen finns en budgetreserv om 10% medräknad.

Prisnivån för hyresofferten är Q1 2023, bastal för index år 2023.

Hyresavtalets längd tecknas på 20 år. Enligt samverkansavtalet är det inte uppsägningsbart under de första 15 åren.

Förutom hyra tillkommer nybyggnadstillägg enligt bilaga 1. Detta är beräknat att amorteras under 30 år. Vid tidigare frånträde ska resterande tillägg betalas av stadsdelen. Tillägget är förhöjt under de tre första åren då stadsdelen har möjlighet att söka bidrag. Tillägget är preliminärt och slutgiltigt tillägg bestäms vid projektets slut.

Tomträttsavgäld är inräknad i hyresofferten och redovisad i bilaga för hyressammanställning. Tomträttsavgälden fram till tillträdet faktureras löpande. Fastighetsskatt är inte aktuellt för denna verksamhet och är därmed inte inräknad i offerten.

Hyran är preliminär och förhandlas med hyresgästföreningen ca 6 månader innan tillträde. Nedan sammanställningar är exklusive tomträttsavgift samt exklusive indexering av grundhyran.

Rubrik	Dokument nr	Sida
Hysesoffert inför genomförandebeslut inom samverkansavtalet		3(3)

Grundhyra i offerten är 2 204 kr/kvm för bostäder och lokal.

- År 1-3; grundhyra samt långt-tillägg* och kort-tillägg** är 5 699 kr/kvm.
- År 4; grundhyra samt långt-tillägg* är 3 782 kr/kvm (år 4 kommer dessutom ha en lägre ränta pga amortering).

* tillägg som löper 30 år.

** tillägg som löper 3 år.

Offertens giltighet

Offerten är giltig till och med 2023-12-31. Om beställning inte är Micasa tillhanda innan detta datum så faller offerten och samtliga nedlagda kostnader faktureras Järva stadsdelsförvaltning (förgäveskostnader). Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska ny förfrågan om offert ställas till Micasa.

Tilläggsbeställningar

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

Hysesavtal

Definitivt hyresavtal tecknas vid tillträde, eventuella kostnader som inte är slutreglerade vid detta tillfälle regleras när projektets ekonomi slutligen fastställts.

Stockholm den 2023-09-22

Anders Kjellqvist
(Enligt attestordning)

Hyresgästs bekräftelse på mottagandet av hyresofferten

Genomförandebeslut kommer att fattas av den 2023-

Stockholm den 2023-

Ingrid Brännström

HYRESSAMMANSTÄLLNING TÖNSBERG 5

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NHK
AREA	240	149	-	389		
Hyra år 1	640 252	262 800	-	903 052		
kort tillägg år 1		744 600		744 600		340
hyrestillägg år 1	378 811	234 389	-	613 200	7 110	319
				2 260 852		

Nyproduktion LSS Boende

Hyrestillägg, kr	12 745 800
Förhöjd hyra år 1-3, kr	2 233 800
Netto, kr	10 512 000
Årsränta kort	0,00%
Årsränta lång	2,50%
Amort tid, år	30

År	Amort	Rta	Amort+ränta	Ack amort lång	Amort kort	Rta kort	Tot ack amort
1	350 400	262 800	613 200	350 400	744 600	-	1 095 000
2	350 400	254 040	604 440	700 800	744 600	-	2 190 000
3	350 400	245 280	595 680	1 051 200	744 600	-	3 285 000
4	350 400	236 520	586 920	1 401 600			3 635 400
5	350 400	227 760	578 160	1 752 000			3 985 800
6	350 400	219 000	569 400	2 102 400			4 336 200
7	350 400	210 240	560 640	2 452 800			4 686 600
8	350 400	201 480	551 880	2 803 200			5 037 000
9	350 400	192 720	543 120	3 153 600			5 387 400
10	350 400	183 960	534 360	3 504 000			5 737 800
11	350 400	175 200	525 600	3 854 400			6 088 200
12	350 400	166 440	516 840	4 204 800			6 438 600
13	350 400	157 680	508 080	4 555 200			6 789 000
14	350 400	148 920	499 320	4 905 600			7 139 400
15	350 400	140 160	490 560	5 256 000			7 489 800
16	350 400	131 400	481 800	5 606 400			7 840 200
17	350 400	122 640	473 040	5 956 800			8 190 600
18	350 400	113 880	464 280	6 307 200			8 541 000
19	350 400	105 120	455 520	6 657 600			8 891 400
20	350 400	96 360	446 760	7 008 000			9 241 800
21	350 400	87 600	438 000	7 358 400			9 592 200
22	350 400	78 840	429 240	7 708 800			9 942 600
23	350 400	70 080	420 480	8 059 200			10 293 000
24	350 400	61 320	411 720	8 409 600			10 643 400
25	350 400	52 560	402 960	8 760 000			10 993 800
26	350 400	43 800	394 200	9 110 400			11 344 200
27	350 400	35 040	385 440	9 460 800			11 694 600
28	350 400	26 280	376 680	9 811 200			12 045 000
29	350 400	17 520	367 920	10 161 600			12 395 400
30	350 400	8 760	359 160	10 512 000			12 745 800
Summa	10 512 000	4 073 400	14 585 400		2 233 800	-	
		Genomsnitt	560 640				

AKT