



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: 2024-05-29

Dnr: MIC 2024/290

Till: Socialförvaltningen
Järva stadsdelsförvaltning

Er referens: XXX

Vår referens: Tommy Sjökvist

Revidering av hyresoffert inför genomförandebeslut

Hyresofferten avser nyproduktion av fristående gruppbostad inom LSS på fastigheten Tönsberg 5 i Husby. Beställare är Socialförvaltningen, slutlig hyresgäst är Järva stadsdelsförvaltning. Hyresofferten är en revidering av redan beslutad offert daterad 2023-09-22.

Er beställning

Socialförvaltningen har 2024-02-19 beställt av Micasa att genomföra projektet enligt tidigare beslutad hyresoffert. Beställningen är fortfarande giltig, denna offert avser endast revidering av hyra efter inkomna anbud. Beställaren behöver bekräfta denna offert.

Bilagor

Rumsbeskrivning samt planritning har erhållits sedan tidigare.

Bilaga 1 – Hyressammanställning i 2024 års penningvärde.

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

Preliminär tidplan för denna offert

	2024	2025	2026
Genomförandebeställning	19 februari		
Tilldelning entreprenör	24 juni		
Produktion	Augusti →	→ September	
Preliminär inflyttning		Q4	
Slutredovisning			Q1

Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

Förutsättningar för hyresofferten

- Hyresofferten utgår ifrån en hyressättning enligt bruksvärdessystemet. Hyran för bostäderna är preliminär och förhandlas med hyresgästföreningen ca 6 månader innan tillträde.
- Hyresofferten bygger på de principer för hyressättning som återfinns i samverkansavtalet beslutat av Kommunfullmäktige den 17 juni 2019.
- Inkomna anbud efter upphandlingsskede ligger till grund för denna offert. I kalkylen finns en budgetreserv om 10% medräknad.
- Prisnivån för hyresofferten är 2024, bastal för index är 2024. Indexering av hyran enligt KPI kommer göras vid tecknande av avtal.
- 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 redovisas vid projektets avslut.
- Tomträttsavgäld är inräknad i hyresofferten och redovisad i bilaga 1. Tomträttsavgälden fram till tillträdet faktureras löpande. Fastighetsskatt är inte aktuellt för denna verksamhet och är därmed inte inräknad i offerten.

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

Offertens giltighet

Offerten är giltig till och med 2024-06-20. Bekräftelse av denna offert behöver vara Micasa tillhanda innan detta datum annars faller offerten och samtliga nedlagda kostnader faktureras Järva stadsdelsförvaltning (förgäveskostnader).

Tilläggsbeställningar

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

Hyresavtal

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

Stockholm den 2024-05-30

Hanna Markkula
(Enligt attestordning)

Beställarens bekräftelse av hyresofferten
Genomförandebeslut har fattats 2023-09-28

Stockholm den 2024-

Ingrid Brännström

HYRESSAMMANSTÄLLNING TÖNSBERG 5 MED BRUKSVÄRDESHYRA ENLIGT BRUKSVÄRDESSYSTEM
I 2024-års penningvärde

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NHK
AREA	240	149	-	389		
Hyra år 1	581 318	565 289	-	1 146 607		
Kort tillägg år 1		744 600		744 600		340
Lång hyrestillägg år 1	648 539	401 283	-	1 049 822	7 110	640
				2 941 029		
Bostadshyra, kr/kvm BOA				2 422		
Grundhyra, kr/kvm BOALOA				2 951	Antal lgh	6
Verksamhetshyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm BOALOA				6 074		
Total hyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm BOALOA				7 589		

UTKAST

Preliminärt hyrestillägg
baserad på bruksvärdeshyra
Nyproduktion LSS Boende

TÖNSBERG 5

Datum:

2024-05-23

Hyrestillägg, kr 21 917 963
Förhöjd hyra år 1-3, kr 2 233 800
Netto, kr 19 684 163
Årsränta kort 0,00%
Årsränta lång 2,00%
Amort tid, år 30

År	Amort	Rta	Amort+ränta	Ack amort lång	Amort kort	Rta kort	Tot ack amort
1	656 139	393 683	1 049 822	656 139	744 600	-	1 400 739
2	656 139	380 560	1 036 699	1 312 278	744 600	-	2 801 478
3	656 139	367 438	1 023 576	1 968 416	744 600	-	4 202 216
4	656 139	354 315	1 010 454	2 624 555			4 858 355
5	656 139	341 192	997 331	3 280 694			5 514 494
6	656 139	328 069	984 208	3 936 833			6 170 633
7	656 139	314 947	971 085	4 592 971			6 826 771
8	656 139	301 824	957 963	5 249 110			7 482 910
9	656 139	288 701	944 840	5 905 249			8 139 049
10	656 139	275 578	931 717	6 561 388			8 795 188
11	656 139	262 456	918 594	7 217 526			9 451 326
12	656 139	249 333	905 471	7 873 665			10 107 465
13	656 139	236 210	892 349	8 529 804			10 763 604
14	656 139	223 087	879 226	9 185 943			11 419 743
15	656 139	209 964	866 103	9 842 082			12 075 882
16	656 139	196 842	852 980	10 498 220			12 732 020
17	656 139	183 719	839 858	11 154 359			13 388 159
18	656 139	170 596	826 735	11 810 498			14 044 298
19	656 139	157 473	813 612	12 466 637			14 700 437
20	656 139	144 351	800 489	13 122 775			15 356 575
21	656 139	131 228	787 367	13 778 914			16 012 714
22	656 139	118 105	774 244	14 435 053			16 668 853
23	656 139	104 982	761 121	15 091 192			17 324 992
24	656 139	91 859	747 998	15 747 330			17 981 130
25	656 139	78 737	734 875	16 403 469			18 637 269
26	656 139	65 614	721 753	17 059 608			19 293 408
27	656 139	52 491	708 630	17 715 747			19 949 547
28	656 139	39 368	695 507	18 371 885			20 605 685
29	656 139	26 246	682 384	19 028 024			21 261 824
30	656 139	13 123	669 262	19 684 163			21 917 963
Summa	19 684 163	6 102 091	25 786 254		2 233 800	-	
		Genomsnitt	934 002				