



Rubrik		Dokument nr	Sida
Hyresoffert inför inriktningsbeslut inom samverkansavtalet			1(4)
Upprättad av	Fastställd av	Giltig från	
Gunnar Ohlsén	Tolkningsgruppen		
	Reviderad av	Reviderad den	

Datum: 2022-11-08

Dnr:

Till: Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Er referens: Leif Kananen

Vår referens: Gunnar Ohlsén

Hyresoffert inför inriktningsbeslut

Hyresofferten avser nyproduktion av vård- och omsorgsboende med 100 bostäder och ett aktivitetscenter. Beställare är Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Er beställning

Nyproduktion av vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter i Slakthusområdet, Enskede-Årsta-Vantör, med färdigställande 2029. Vård- och omsorgsboendet är i enlighet med den stadsövergripande boendeplanen 2023 med utblick mot 2040. Projektet innefattar även ett aktivitetscenter för äldre. Hyresofferten är framtagen på samrådshandlingarna framtagna under 2022.

Projektbeskrivning

Bilaga 1 – Investeringskalkyl

Bilaga 3 – Skisser, samrådsförslag

Rubrik	Dokument nr	Sida
Hyresoffert inför inriktningsbeslut inom samverkansavtalet	MACROB UTTON nomacro	2(4)

Tidplan denna offert

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Programbeställning senast*	1 april 2023						
Programskede	x	x	x				
Upphandling fas 1			q1				
Genomförandebeställning				q1			
Uppstart fas 2				q3			
Projektering/produktion				q3	x	x	
Preliminär inflyttning							q1
Slutredovisning							q3

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

Preliminära datum för projektets olika moment anges i tabellen.

Förutsättningar för hyresofferten

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

Hyresofferten bygger på en projektkostnads kalkyl framtagen på samrådshandlingar för nyproduktion av vård- och omsorgsboende och ett aktivitetscenter.

Projektkostnads kalkylen innefattar en post för oförutsett på 14%. Kostnad för konst enligt 1%-regeln tagits med i kalkylen. Investeringsbidrag från staten är inte medräknat i offerten. Är det möjligt att ansöka om investeringsbidrag kommer vi att ansöka om det vilket då kommer påverka hyresofferten positivt.

Hyresavtalets hyrestid är 20 år.

Hyrestillägg tillkommer. Hyrestillägget har delats upp på ett kort på 3 år och långt hyrestillägg på 27 år utifrån nämndens möjlighet att erhålla bidrag från kommunstyrelsen (VoB). Bilagan redogör för hyrestillägget.

Rubrik	Dokument nr	Sida
Hyresoffert inför inriktningsbeslut inom samverkansavtalet	MACROB UTTON nomacro	3(4)

Tomträttsavgälden som redovisats i hyresofferten är preliminär. Fastighetskatt tillkommer inte. I hyresofferten har inte tomträttsavgäld under produktionstiden räknats in. Hyresgästen kan bestämma om man vill betala tomträttsavgälden löpande under produktionstiden eller att den läggs in i projektkostnaden och därmed hyran.

Bostadshyran är preliminär och kommer förhandlas med hyresgästföreningen. En normhyra på 2100 kr/kvm/år för bostäderna har använts i hyresofferten. En optimerad hyra i enlighet med samverkansavtalet, där andel av optimerad hyra är för stadsdelen motsvarande 117% av riktvärdeshyran som i dagsläget ligger på 2480 kr/kvm/år i området, ger en kostnad på 2900 kr/kvm/år i hyresofferten. Hyresnivån är beräknad utifrån relevanta omständigheter och ekonomiska förutsättningar specifika för projektet.

Projektkostnadskalkylen är daterad 2022-09-20 och är framtagen på för september 2022. Hyresofferten baseras på projektkostnadskalkylen från september 2022 och är framtagen under november samma år.

Kostnad för programskedet

Beräknad kostnad för programskedet är 15 mkr.

Offertens giltighet

1 april 2023 är sista datum för offertens giltighet. Har inte en beställning för programskedet inkommit till detta datum så faller offerten och nedlagda projektkostnader kommer faktureras. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska ny förfrågan om offert tillställas Micasa.

Tilläggsbeställningar

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

Hyresavtal

Preliminärt hyresavtal tecknas inför avslutningen av projektet.

Rubrik	Dokument nr	Sida
Hyresoffert inför inriktningsbeslut inom samverkansavtalet	MACROB UTTON nomacro	4(4)

Definitivt hyresavtal tecknas när projektets ekonomi slutligen reglerats.

Stockholm den 20xx-xx-xx

Namnförtydligande
(Enligt attestordning)

Hyresgästs bekräftelse på mottagandet av hyresofferten

Inriktningsbeslut kommer att fattas av den 20xx-xx-xx

Stockholm den 20xx-xx-xx

Namnförtydligande