



Datum 2019-10-31 Diarienummer 2019 0423

Adress:
Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning
Fagerstagatan 15
163 58 Spånga

Er referens: Margareta Ericsson
Vår referens: Anne-Marie Jansson

Hyresoffert enligt Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm inför genomförandebeslut

Avseende lokal- och hyresgäst Anpassningar av ett LSS boenden, en daglig verksamhet samt ett stödboende i fastigheten Stranninge 1, hus 39, åt Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2017-03-01 samt i samråd och överenskommet parterna emellan erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter det att beslut för genomförande har erhållits och i enlighet med nedan angivna förutsättningar.

Anpassningen omfattar hela hus 39 med ett LSS boende och daglig verksamhet i entréplan samt övrig verksamhet och stödboende uppåt i huskroppen.

Hyresofferten ger förutsättningarna för framtida hyresnivåer efter genomförda lokalanpassningar.

Projektbeskrivning

Bilaga 1 – Hyresoffert enligt samverkansavtal

Bilaga 2 – Hyrestillägg

Bilaga 3 – Planritningar för anpassade ytor

Bilaga 4 – Rumsfunktionsprogram

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 KISTA

Tfn: 08 508 360 00
Fax: [Fax]
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1
Bankgiro: 5690-3875
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001
Moms/regnr: 01-556581-7870

Micasa Fastigheter
– en del av Stockholms stad



Preliminär tidplan

Tidplan	2019	2020	2021	2022
Er beställning senast*	31 dec 2019			
Upphandling		Q1 2020		
Produktion		Augusti 2020	April 2021	
Inflyttning			Maj 2021	
Slutredovisning				November 2022

*Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhålles senast nämnda datum.

För projektet gäller en preliminär tidplan. Tidplanen följs upp och justeras inför och under projektering och genomförande.

Hyresfördelning

Samverkansavtalet

1 juli 2019 började det nya samverkansavtalet att gälla och lämnad hyresoffert, bilaga 1, bygger på de hyressättningsprinciper som återfinns i detta.

Slutlig hyra

Utifrån gällande principer i samverkansavtalet mellan staden och Micasa Fastigheter, ska slutlig hyra sättas vid tillträdet till lokalerna.

För bostäder sätts hyran utifrån den förhandling Micasa har med Hyresgästföreningen senast 3 månader innan tillträdet.

För lokaler sätts hyran till gällande riktvärdeshyra som Skatteverket har för aktuellt område vid tillträdet.

Hyrestillägget bestäms utifrån den slutliga projektkostnaden för de åtgärder som är beställda av Stadsdelsnämnden.

Förutsättningar för hyresofferten

Hyresofferten bygger på en projektkostnads kalkyl framtagen utifrån handlingar i bilaga 3 och 4. Ett utrymme har i projektkostnads kalkylen lagts till för oförutsett.



Information om i offerten ingående hyror för bostäder:

- Hyresofferten bygger på en normhyra för bostäderna på 1350 kr per kvm.
- Ett tillägg på hyran för bostäderna kommer att debiteras med 97 kr per månad för fiber(nivå 2019).
- Förhandling med hyresgästföreningen avseende bostadshyrorna kommer att ske senast 3 månader innan färdigställande.

Övrigt:

- Den projektkostnadskalkyl som ligger till underlag för hyresofferten är i prisnivå juni 2019. Detta innebär att hyresofferten också är i nivå Juni 2019.

I totalkostnaden ingår inte arbeten med eventuella evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder under byggtiden.

Stadsdelen svarar själv för eventuella krav från egen verksamhet och egna hyresgäster på grund av eventuella störningar på grund av ombyggnaden.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m 31 december 2019. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är Micasa tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras och offerten faller därmed i sin helhet.

Tilläggsbeställningar

Alla tilläggsbeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

Definitivt hyresavtal

Definitivt hyresavtal tecknas när projektet är avslutat.

Stockholm den 2019-10-31

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Maria Mannerholm

VD

TOTAL					
	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	NLK
AREA	1 978	917	225	3 120	
Hyra år 1	3 175 770	1 513 380	371 250	5 060 400	
hyrestillägg år 1	14 725	6 828	1 675	23 228	
				5 083 628	

LSS 1 - HUS 39					
	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	NLK
AREA	254	130	-	384	
Hyra år 1	457 518	214 500	-	672 018	
hyrestillägg år 1	7 093	3 630		10 724	65
				682 742	

Hyrestillägg		STRANNINGE 1	
Ombyggnation del 1		LSS	
Hyrestillägg, kr	228 166		
Förhöjd hyra år 1, kr	0		
Netto, kr	228 166		
Årsränta	0,70%		
Amort tid, år	25		

STÖDBOENDET					
	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	NLK
AREA	1 724	615	225	2 564	
Hyra år 1	2 718 252	1 014 750	371 250	4 104 252	
hyrestillägg år 1	5 127	1 829	669	7 625	59
				4 111 877	

Hyrestillägg		#REFERENS!	
Ombyggnation del 1		Stödboendet	
Hyrestillägg, kr	162 234		
Förhöjd hyra år 1, kr	0		
Netto, kr	162 234		
Årsränta	0,70%		
Amort tid, år	25		

DAGVERKSAMHET					
	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	NLK
AREA	-	172	-	172	
Hyra år 1	-	284 130	-	284 130	
hyrestillägg år 1		4 879		4 879	
				289 009	

Hyrestillägg		#REFERENS!	
Ombyggnation del 1		Dagverksamhet	
Hyrestillägg, kr	103 809		
Förhöjd hyra år 1, kr	0		
Netto, kr	103 809		
Årsränta	0,70%		
Amort tid, år	25		



Maria Mannerholm

Hyrestillägg		STRANNINGE 1			
Ombyggnation del 1					
Hyrestillägg, kr	494 209				
Förhöjd hyra år 1, kr	0				
Netto, kr	494 209				
Årsränta	0,70%				
Amort tid, år	25				
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Ack amort	
1	19 768	3 459	23 228	19 768	
2	19 768	3 321	23 089	39 537	
3	19 768	3 183	22 951	59 305	
4	19 768	3 044	22 813	79 073	
5	19 768	2 906	22 674	98 842	
6	19 768	2 768	22 536	118 610	
7	19 768	2 629	22 398	138 378	
8	19 768	2 491	22 259	158 147	
9	19 768	2 352	22 121	177 915	
10	19 768	2 214	21 982	197 683	
11	19 768	2 076	21 844	217 452	
12	19 768	1 937	21 706	237 220	
13	19 768	1 799	21 567	256 989	
14	19 768	1 661	21 429	276 757	
15	19 768	1 522	21 291	296 525	
16	19 768	1 384	21 152	316 294	
17	19 768	1 245	21 014	336 062	
18	19 768	1 107	20 875	355 830	
19	19 768	969	20 737	375 599	
20	19 768	830	20 599	395 367	
21	19 768	692	20 460	415 135	
22	19 768	554	20 322	434 904	
23	19 768	415	20 183	454 672	
24	19 768	277	20 045	474 440	
25	19 768	138	19 907	494 209	
Summa	494 209	44 973	539 182		
		Genomsnitt	21 567		

Maria Mannerholm

Maria Mannerholm