

Datum: 2025-05-13

Dnr: 2025/254

Till: Socialförvaltningen

Er referens: Marcus Fröjd

Vår referens: Tommy Sjökvist

## **Hyresoffert inför inriktningsbeslut**

### **Er beställning**

Beställningen avser framtagande av systemhandlingar samt underlag för ny hyresoffert inför genomförandebeslut för den specifika lokalen.

### **Projektbeskrivning**

Hyresofferten avser anpassning av lokal för att inrymma boende inom SOL, beställare är Socialförvaltningen. Lokalen är ca 900 m2 och innehåller 13 stycken bostäder samt personal och gemensamhetsutrymmen.

### **Bilagor**

Bilaga 1 – Hyressammanställning och hyrestillägg.

Bilaga 2 – Ritningar från programhandling (preliminära).

## Preliminär tidplan för beslut och denna offert

|                                | 2025  | 2026    | 2027 | 2028 | 2029 |
|--------------------------------|-------|---------|------|------|------|
| Soc.förvalt. nämndssammanträde | Juni  |         |      |      |      |
| Micasa styrelse                | Juni  |         |      |      |      |
| Beställning                    | 31/6* |         |      |      |      |
| Planeraskede/projektering      |       | Q1 → Q3 |      |      |      |
| Genomförandebeslut             |       | Q4      |      |      |      |
| Produktion                     |       |         | Q4 → | →    | Q1   |
| Preliminär inflyttning         |       |         |      |      | Q2   |
| Slutredovisning                |       |         |      |      | Q3   |

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

## Förutsättningar för hyresofferten

Prisnivå för denna offert är april 2025 och index för samtliga hyror tillkommer vid tillträde till lokalerna. I bilagorna finns summor både i dagens penningvärde (2025) samt beräknat penningvärde vid inflytt (2029).

## Förutsättningar för hyresofferten;

- Hyresofferten bygger på de principer för hyressättning som återfinns i samverkansavtalet beslutat av Kommunfullmäktige den 17 juni 2019.
- Konst är inkluderat i hyresofferten med ca 1% av entreprenadsumman.
- Tomträttsavgäld och fastighetsskatt redovisas enligt bilaga 1, beloppen är preliminära.
- Hyresofferten baseras på projektkostnadskalkyl daterat 2025-02-11 som i sin tur grundas på framtagna programhandling daterad 2025-02-07. Kalkylen innehåller en budgetreserv om 15%.
- Bostadshyran är preliminär och fastställs efter förhandling med hyresgästföreningen ca 6 månader innan tillträde. Bostadshyran är räknad utifrån bruksvärdessystemet. En bostad inom gruppboenden kommer ha en hyra om ca 10 800 kr i månaden i 2029-års penningvärde.
- Hyrestillägg tillkommer och redovisas enligt bilaga 1. Dessa är preliminära och fastställs när projektets ekonomi avslutats.
- Verksamhetens elförbrukning ingår ej i hyran, eget elavtal tecknas av hyresgäst.
- Hyrestillägget är beräknat att amorteras under en 20 års period. Vid tidigare frånträde ska kvarstående del betalas enligt samverkansavtalet.

### **Kostnad för planeraskede**

Kostnad för framtagandet av systemhandlingar för denna lokal beräknas till en summa av 800 tkr ex moms. Om Socialförvaltningen väljer att inte gå vidare med projektet till genomförande debiteras Socialförvaltningen summan i sin helhet (förgäveskostnad).

### **Offertens giltighet**

Offerten är giltig till och med 31 juni 2025 om inget annat överenskommes.

### **Tilläggsbeställningar**

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

### **Hyresavtal**

Vid behov tecknas preliminära hyresavtal inför projektets avslut.  
Definitivt hyresavtal tecknas när projektets ekonomi slutligen reglerats.  
Avtal tecknas med en hyrestid om 20 år med uppsägningsvillkor enligt samverkansavtalet.

Namnteckning:

-----  
Ort: Stockholm, datum:

-----  
**Hanna Markkula**  
(Enligt attestordning)

Hyresgästs bekräftelse på mottagandet av hyresofferten.  
Inriktningsbeslut planeras att fattas av nämnd den 2025- - .

Namnteckning:

-----  
Ort: Stockholm, datum:

-----  
(Enligt attestordning)

| Svårdet 8              |           | Bruksvärde                                             |              |           |                          |
|------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|--------------|-----------|--------------------------|
| I dagens penningvärde  |           |                                                        |              |           |                          |
|                        | Bostäder  | momsatlokal                                            | omomsatlokal | Total     |                          |
| AREA                   | 599       | 286                                                    | 22           | 907       | Fastighetskatt, kr78 910 |
| Hyra år 1              | 1 560 822 | 766 480                                                | 58 960       | 2 386 262 | Tomträtt, kr71 955       |
| Lång hyrestillägg år 1 | 656 225   | 313 323                                                | 24 102       | 993 649   | NHK:328                  |
| Totalt, kr             |           |                                                        |              | 3 379 911 |                          |
|                        |           | Bostadshyra, kr/kvm BOA                                |              | 2 606     |                          |
|                        |           | Grundhyra, kr/kvm BOALOA                               |              | 2 631     | Antal lgh13              |
|                        |           | Verksamhetshyra exkl. TR-avgäld/F-skatt, kr/kvm BOALOA |              | 2 006     |                          |
|                        |           | Total hyra exkl. TR-avgäld/F-skatt, kr/kvm BOALOA      |              | 3 726     |                          |
|                        |           | Total hyra inkl. TR-avgäld/F-skatt, kr/kvm BOALOA      |              | 3 893     |                          |

| Svårdet 8                             |           | Bruksvärde                                             |              |           |                          |
|---------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|--------------|-----------|--------------------------|
| Antagen penningvärde vid inflytt 2029 |           |                                                        |              |           |                          |
|                                       | Bostäder  | momsatlokal                                            | omomsatlokal | Total     | Tomträtt                 |
| AREA                                  | 599       | 286                                                    | 22           | 907       | Fastighetskatt, kr85 414 |
| Hyra år 1                             | 1 706 047 | 829 663                                                | 63 820       | 2 599 530 | Tomträtt, kr71 955       |
| Lång hyrestillägg år 1                | 713 290   | 340 569                                                | 26 198       | 1 080 057 | NHK:354                  |
| Totalt, kr                            |           |                                                        |              | 3 679 587 |                          |
|                                       |           | Bostadshyra, kr/kvm BOA                                |              | 2 848     |                          |
|                                       |           | Grundhyra, kr/kvm BOALOA                               |              | 2 866     | Antal lgh13              |
|                                       |           | Verksamhetshyra exkl. TR-avgäld/F-skatt, kr/kvm BOALOA |              | 2 176     |                          |
|                                       |           | Total hyra exkl. TR-avgäld/F-skatt, kr/kvm BOALOA      |              | 4 057     |                          |
|                                       |           | Total hyra inkl. TR-avgäld/F-skatt, kr/kvm BOALOA      |              | 4 230     |                          |

| Hyrestillägg        |            | Svårdet 8, ombygg Alternativ: Riktvärdehyra |             |               |
|---------------------|------------|---------------------------------------------|-------------|---------------|
| Ombyggnad SOL       |            |                                             |             |               |
| Bruksvärdeshyra     |            | 2025-05-07                                  |             |               |
| dagens penningvärde |            |                                             |             |               |
| Hyrestillägg, kr    | 12 192 016 |                                             |             |               |
| Netto, kr           | 12 192 016 |                                             |             |               |
| Årsränta lång       | 3,15%      | Stadens internränta 2025                    |             |               |
| Amort tid, år       | 20         |                                             |             |               |
| År                  | Amort      | Rta                                         | Amort+ränta | Tot ack amort |
| 1                   | 609 601    | 384 049                                     | 993 649     | 609 601       |
| 2                   | 609 601    | 364 846                                     | 974 447     | 1 219 202     |
| 3                   | 609 601    | 345 644                                     | 955 244     | 1 828 802     |
| 4                   | 609 601    | 326 441                                     | 936 042     | 2 438 403     |
| 5                   | 609 601    | 307 239                                     | 916 840     | 3 048 004     |
| 6                   | 609 601    | 288 036                                     | 897 637     | 3 657 605     |
| 7                   | 609 601    | 268 834                                     | 878 435     | 4 267 206     |
| 8                   | 609 601    | 249 632                                     | 859 232     | 4 876 806     |
| 9                   | 609 601    | 230 429                                     | 840 030     | 5 486 407     |
| 10                  | 609 601    | 211 227                                     | 820 827     | 6 096 008     |
| 11                  | 609 601    | 192 024                                     | 801 625     | 6 705 609     |
| 12                  | 609 601    | 172 822                                     | 782 423     | 7 315 210     |
| 13                  | 609 601    | 153 619                                     | 763 220     | 7 924 810     |
| 14                  | 609 601    | 134 417                                     | 744 018     | 8 534 411     |
| 15                  | 609 601    | 115 215                                     | 724 815     | 9 144 012     |
| 16                  | 609 601    | 96 012                                      | 705 613     | 9 753 613     |
| 17                  | 609 601    | 76 810                                      | 686 411     | 10 363 214    |
| 18                  | 609 601    | 57 607                                      | 667 208     | 10 972 814    |
| 19                  | 609 601    | 38 405                                      | 648 006     | 11 582 415    |
| 20                  | 609 601    | 19 202                                      | 628 803     | 12 192 016    |
| Summa               | 12 192 016 | 4 032 509                                   | 16 224 525  |               |
|                     |            | Genomsnitt                                  | 811 226     |               |

| Hyrestillägg                          |            | Svårdet 8, ombygg Alternativ: Riktvärdehyra |             |               |
|---------------------------------------|------------|---------------------------------------------|-------------|---------------|
| Ombyggnad SOL                         |            |                                             |             |               |
| Bruksvärdeshyra                       |            | 2025-05-07                                  |             |               |
| Antagen penningvärde vid inflytt 2029 |            |                                             |             |               |
| Hyrestillägg, kr                      | 13 252 230 |                                             |             |               |
| Netto, kr                             | 13 252 230 |                                             |             |               |
| Årsränta lång                         | 3,15%      | Stadens internränta 2025                    |             |               |
| Amort tid, år                         | 20         |                                             |             |               |
| År                                    | Amort      | Rta                                         | Amort+ränta | Tot ack amort |
| 1                                     | 662 611    | 417 445                                     | 1 080 057   | 662 611       |
| 2                                     | 662 611    | 396 573                                     | 1 059 184   | 1 325 223     |
| 3                                     | 662 611    | 375 701                                     | 1 038 312   | 1 987 834     |
| 4                                     | 662 611    | 354 828                                     | 1 017 440   | 2 650 446     |
| 5                                     | 662 611    | 333 956                                     | 996 568     | 3 313 057     |
| 6                                     | 662 611    | 313 084                                     | 975 695     | 3 975 669     |
| 7                                     | 662 611    | 292 212                                     | 954 823     | 4 638 280     |
| 8                                     | 662 611    | 271 339                                     | 933 951     | 5 300 892     |
| 9                                     | 662 611    | 250 467                                     | 913 079     | 5 963 503     |
| 10                                    | 662 611    | 229 595                                     | 892 206     | 6 626 115     |
| 11                                    | 662 611    | 208 723                                     | 871 334     | 7 288 726     |
| 12                                    | 662 611    | 187 850                                     | 850 462     | 7 951 338     |
| 13                                    | 662 611    | 166 978                                     | 829 590     | 8 613 949     |
| 14                                    | 662 611    | 146 106                                     | 808 717     | 9 276 561     |
| 15                                    | 662 611    | 125 234                                     | 787 845     | 9 939 172     |
| 16                                    | 662 611    | 104 361                                     | 766 973     | 10 601 784    |
| 17                                    | 662 611    | 83 489                                      | 746 101     | 11 264 395    |
| 18                                    | 662 611    | 62 617                                      | 725 228     | 11 927 007    |
| 19                                    | 662 611    | 41 745                                      | 704 356     | 12 589 618    |
| 20                                    | 662 611    | 20 872                                      | 683 484     | 13 252 230    |
| Summa                                 | 13 252 230 | 4 383 175                                   | 17 635 405  |               |
|                                       |            | Genomsnitt                                  | 881 770     |               |

| Svärdet 8              |           | Bruksvärde                                             |              |           |                           |
|------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|--------------|-----------|---------------------------|
| I dagens penningvärde  |           |                                                        |              |           |                           |
|                        | Bostäder  | momsatlokal                                            | omomsatlokal | Total     |                           |
| AREA                   | 599       | 286                                                    | 22           | 907       | Fastighetskatt, kr 78 910 |
| Hyra år 1              | 1 560 822 | 766 480                                                | 58 960       | 2 386 262 | Tomträtt, kr 71 955       |
| Lång hyrestillägg år 1 | 563 629   | 269 112                                                | 20 701       | 853 441   | NHK: 302                  |
| Totalt, kr             |           |                                                        |              | 3 239 703 |                           |
|                        |           | Bostadshyra, kr/kvm BOA                                |              | 2 606     |                           |
|                        |           | Grundhyra, kr/kvm BOALOA                               |              | 2 631     | Antal lgh 13              |
|                        |           | Verksamhetshyra exkl. TR-avgäld/F-skatt, kr/kvm BOALOA |              | 1 851     |                           |
|                        |           | Total hyra exkl. TR-avgäld/F-skatt, kr/kvm BOALOA      |              | 3 572     |                           |
|                        |           | Total hyra inkl. TR-avgäld/F-skatt, kr/kvm BOALOA      |              | 3 738     |                           |

| Svärdet 8                             |           | Bruksvärde                                             |              |           |                           |
|---------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|--------------|-----------|---------------------------|
| Antagen penningvärde vid inflytt 2029 |           |                                                        |              |           |                           |
|                                       | Bostäder  | momsatlokal                                            | omomsatlokal | Total     |                           |
| AREA                                  | 599       | 286                                                    | 22           | 907       | Fastighetskatt, kr 85 414 |
| Hyra år 1                             | 1 706 047 | 829 663                                                | 63 820       | 2 599 530 | Tomträtt, kr 71 955       |
| Lång hyrestillägg år 1                | 612 642   | 292 513                                                | 22 501       | 927 656   | NHK: 326                  |
| Totalt, kr                            |           |                                                        |              | 3 527 186 |                           |
|                                       |           | Bostadshyra, kr/kvm BOA                                |              | 2 848     |                           |
|                                       |           | Grundhyra, kr/kvm BOALOA                               |              | 2 866     | Antal lgh 13              |
|                                       |           | Verksamhetshyra exkl. TR-avgäld/F-skatt, kr/kvm BOALOA |              | 2 008     |                           |
|                                       |           | Total hyra exkl. TR-avgäld/F-skatt, kr/kvm BOALOA      |              | 3 889     |                           |
|                                       |           | Total hyra inkl. TR-avgäld/F-skatt, kr/kvm BOALOA      |              | 4 062     |                           |

| Hyrestillägg        |            | Svärdet 8, ombygg Alternativ: Riktvärdehyra |             |               |
|---------------------|------------|---------------------------------------------|-------------|---------------|
| Ombyggnad SOL       |            | 2025-05-07                                  |             |               |
| Bruksvärdeshyra     |            |                                             |             |               |
| dagens penningvärde |            |                                             |             |               |
| Hyrestillägg, kr    | 12 192 016 |                                             |             |               |
| Netto, kr           | 12 192 016 |                                             |             |               |
| Årsränta lång       | 2,00%      | Kalkylberäkningsprocent                     |             |               |
| Amort tid, år       | 20         |                                             |             |               |
|                     |            |                                             |             |               |
| År                  | Amort      | Rta                                         | Amort+ränta | Tot ack amort |
| 1                   | 609 601    | 243 840                                     | 853 441     | 609 601       |
| 2                   | 609 601    | 231 648                                     | 841 249     | 1 219 202     |
| 3                   | 609 601    | 219 456                                     | 829 057     | 1 828 802     |
| 4                   | 609 601    | 207 264                                     | 816 865     | 2 438 403     |
| 5                   | 609 601    | 195 072                                     | 804 673     | 3 048 004     |
| 6                   | 609 601    | 182 880                                     | 792 481     | 3 657 605     |
| 7                   | 609 601    | 170 688                                     | 780 289     | 4 267 206     |
| 8                   | 609 601    | 158 496                                     | 768 097     | 4 876 806     |
| 9                   | 609 601    | 146 304                                     | 755 905     | 5 486 407     |
| 10                  | 609 601    | 134 112                                     | 743 713     | 6 096 008     |
| 11                  | 609 601    | 121 920                                     | 731 521     | 6 705 609     |
| 12                  | 609 601    | 109 728                                     | 719 329     | 7 315 210     |
| 13                  | 609 601    | 97 536                                      | 707 137     | 7 924 810     |
| 14                  | 609 601    | 85 344                                      | 694 945     | 8 534 411     |
| 15                  | 609 601    | 73 152                                      | 682 753     | 9 144 012     |
| 16                  | 609 601    | 60 960                                      | 670 561     | 9 753 613     |
| 17                  | 609 601    | 48 768                                      | 658 369     | 10 363 214    |
| 18                  | 609 601    | 36 576                                      | 646 177     | 10 972 814    |
| 19                  | 609 601    | 24 384                                      | 633 985     | 11 582 415    |
| 20                  | 609 601    | 12 192                                      | 621 793     | 12 192 016    |
| Summa               | 12 192 016 | 2 560 323                                   | 14 752 339  |               |
|                     |            | Genomsnitt                                  | 737 617     |               |

| Hyrestillägg                          |            | Svärdet 8, ombygg Alternativ: Riktvärdehyra |             |               |
|---------------------------------------|------------|---------------------------------------------|-------------|---------------|
| Ombyggnad SOL                         |            | 2025-05-07                                  |             |               |
| Bruksvärdeshyra                       |            |                                             |             |               |
| Antagen penningvärde vid inflytt 2029 |            |                                             |             |               |
| Hyrestillägg, kr                      | 13 252 230 |                                             |             |               |
| Netto, kr                             | 13 252 230 |                                             |             |               |
| Årsränta lång                         | 2,00%      | Kalkylberäkningsprocent                     |             |               |
| Amort tid, år                         | 20         |                                             |             |               |
|                                       |            |                                             |             |               |
| År                                    | Amort      | Rta                                         | Amort+ränta | Tot ack amort |
| 1                                     | 662 611    | 265 045                                     | 927 656     | 662 611       |
| 2                                     | 662 611    | 251 792                                     | 914 404     | 1 325 223     |
| 3                                     | 662 611    | 238 540                                     | 901 152     | 1 987 834     |
| 4                                     | 662 611    | 225 288                                     | 887 899     | 2 650 446     |
| 5                                     | 662 611    | 212 036                                     | 874 647     | 3 313 057     |
| 6                                     | 662 611    | 198 783                                     | 861 395     | 3 975 669     |
| 7                                     | 662 611    | 185 531                                     | 848 143     | 4 638 280     |
| 8                                     | 662 611    | 172 279                                     | 834 890     | 5 300 892     |
| 9                                     | 662 611    | 159 027                                     | 821 638     | 5 963 503     |
| 10                                    | 662 611    | 145 775                                     | 808 386     | 6 626 115     |
| 11                                    | 662 611    | 132 522                                     | 795 134     | 7 288 726     |
| 12                                    | 662 611    | 119 270                                     | 781 882     | 7 951 338     |
| 13                                    | 662 611    | 106 018                                     | 768 629     | 8 613 949     |
| 14                                    | 662 611    | 92 766                                      | 755 377     | 9 276 561     |
| 15                                    | 662 611    | 79 513                                      | 742 125     | 9 939 172     |
| 16                                    | 662 611    | 66 261                                      | 728 873     | 10 601 784    |
| 17                                    | 662 611    | 53 009                                      | 715 620     | 11 264 395    |
| 18                                    | 662 611    | 39 757                                      | 702 368     | 11 927 007    |
| 19                                    | 662 611    | 26 504                                      | 689 116     | 12 589 618    |
| 20                                    | 662 611    | 13 252                                      | 675 864     | 13 252 230    |
| Summa                                 | 13 252 230 | 2 782 968                                   | 16 035 198  |               |
|                                       |            | Genomsnitt                                  | 801 760     |               |

# PLANER

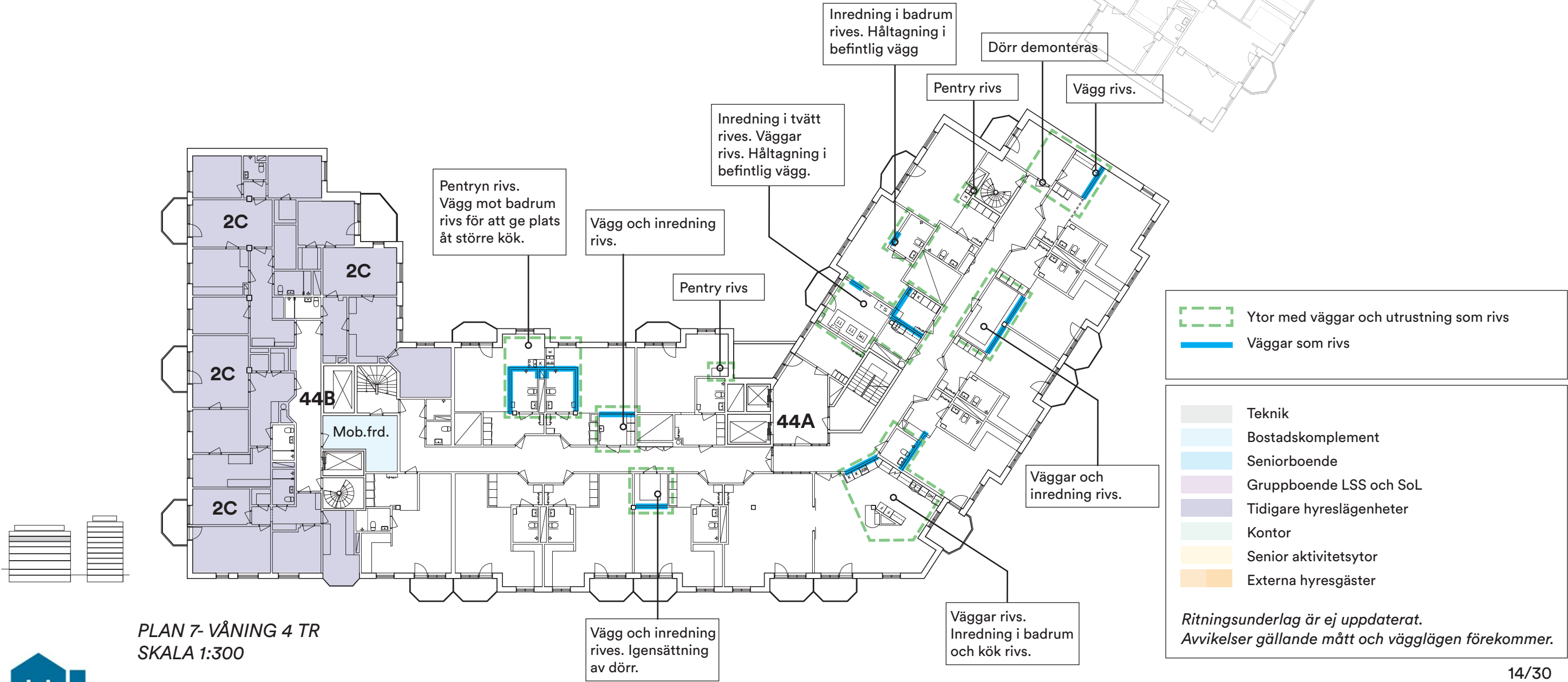
## NULÄGE

### Plan 7 (vån 4 tr)

Omarkerad yta inom detta plan är idag tomställt och har senast nyttjats av en förskoleverksamhet. Innan dess har lokalen använts som vårdboende och är i första hand anpassad för det.

Inom seniorlägenheter ligger horisontella installationer i inklädnader utmed takvinkeln. Inom entrékorridorer sitter akustikplattor dikt underkant bjälklag.

Plan 7 har en takhöjd om ca 2,7m.



PLAN 7- VÅNING 4 TR  
SKALA 1:300



# PLANER

## ÅTGÄRDSFÖRSLAG

### Plan 7 (vån 4 tr)

#### INFORMATION

Runt trapphus 44A kommer planet att byggas om för att anpassas till ett gruppboende för SoL med 13 stycken nya lägenheter.

#### ÅTGÄRDER

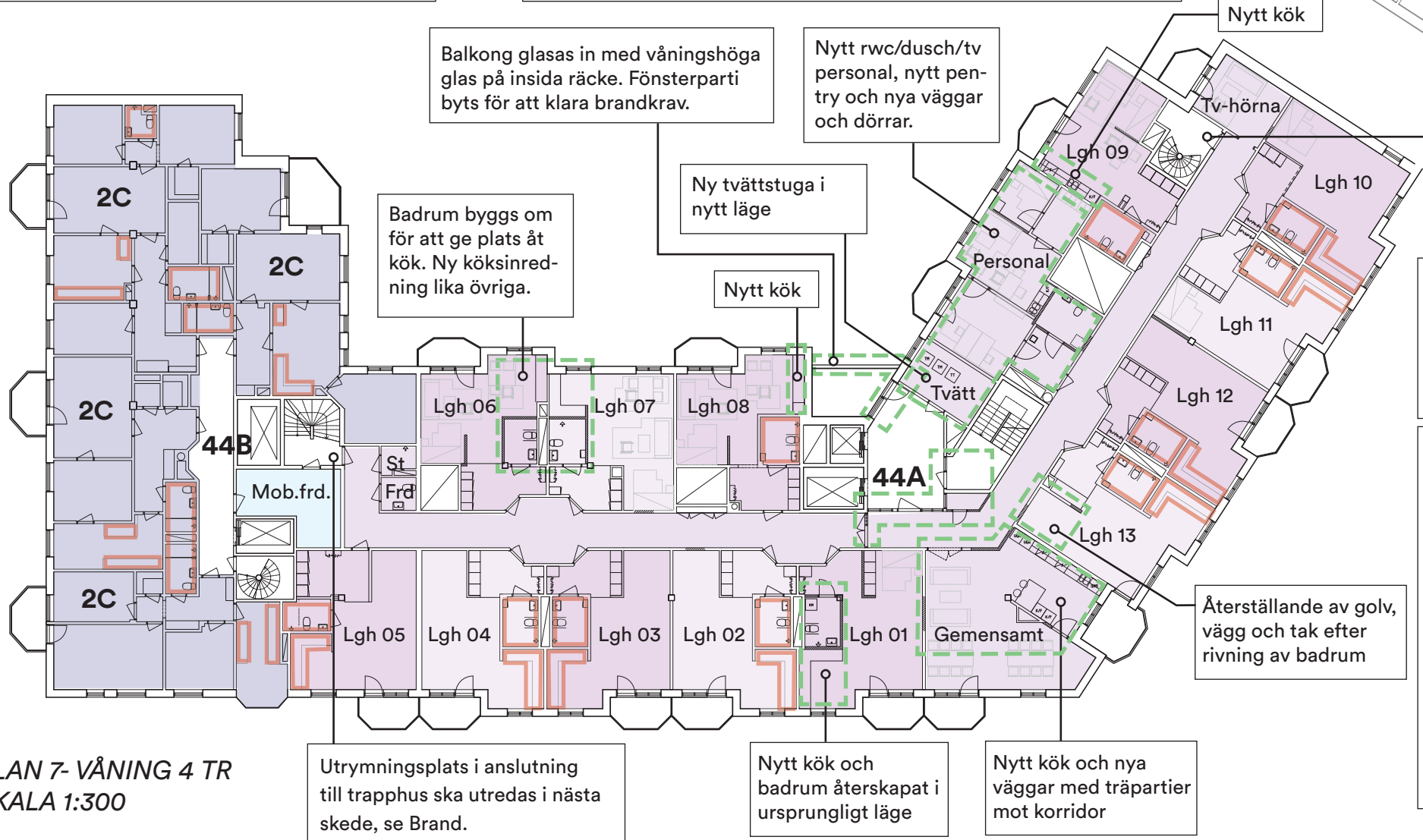
- Inglasning balkong och byte av fönster och glaspartier enl. plan. Se även handling Fönster.
- Befintliga seniorlägenheter kring trapphus 44B upprustas för stambyte. Se typlägenheter, sid 21.
- Rörinstallationer i tak kommer att påverkas, se Vvs-handling.
- Inglasning balkong och byte av fönster och glaspartier enl. plan. Se även handling Fönster.

#### 44 A Gruppboende SoL

- Samtliga väggar och tak ilagas och ommålas.
- Samtliga linoleumgolv byts ut, golv förses med erforderlig stegljudsdämpning.
- Säkerhetsdörrar till lägenheter sparas och renoveras. Förses med nya trösklar och tätningslister pga akustik. Brevlådor sätts igen.
- Samtliga badrum stambyts. Nya ytskikt samt inredning. Fast nytt gipsundertak i bad och hall.
- Samtliga kök stambyts och förses med ny köksinredning. Lika typlägenheter, sid 21.
- Nya lättväggar och dörrar i omfattning enl. plan. Troligtvis brandkrav. Se även akustik.
- Nya lägenhetsskiljande väggar utförs enl. nybyggnadskrav BBR. Se akustik.
- Nytt kök i gemensam yta med dubbel uppsättning av vitvaror samt spishäll och ugn.
- Nytt kök i lägenheter och personalavdelning enl. plan.
- Ny tvättstuga i nytt läge enl. plan. Maskiner för ett tvättpass.
- Nya badrum byggs i lgh 01 och personalutrymme.



Outnyttjat utrymme byggs om till 2 lgh-frd  
Ny vägg och nya dörrar mot hisshall i brandcellsgräns



- Ytor påverkade av byggåtgärder inom PH
- Befintliga undertak påverkade av stambyte
- Våtgrupper / kök påverkade av stambyte

- Teknik
- Bostadskomplement
- Seniorboende
- Gruppboende LSS och SoL
- Tidigare hyreslägenheter
- Kontor
- Senior aktivitetsytor
- Externa hyresgäster

Ritningsunderlag är ej uppdaterat.  
Avvikelser gällande mått och vägglägen förekommer.

PLAN 7- VÅNING 4 TR  
SKALA 1:300

