



Datum: 2026-06-02

Dnr:

Er referens: Ulrike Donnerhack

Vår referens: Johan Khan

Hyresoffert inför beställning av planeraskedet Stänkskärmen

Hyresoffert består av följande:

- Ombyggnation av fastigheten Stänkskärmen till bostad med särskild service, gruppboende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Projektbeskrivning

Projektet grundar sig i ett omfattande behov av fristående gruppboende enligt LSS inom Staden.

Projektet har utrett möjlighet och kostnad för att anpassa fastigheten till nyproducerad fristående gruppboende enligt LSS.

Efter ombyggnation bedöms fastigheten inrymma 6 lägenheter för gruppboende enligt LSS.

Bilaga 1 – Planritning

Bilaga 2 – Hyresoffert Internränta

Tidplan denna offert

Tidsplan Stänkskärmen

	2026	2027	2028	2029
Inriktningsbeslut nämnd/Styrelse	september			
Systemhandlingar	oktober	Juni		
Planerarskede	oktober	Juni		
Genomförandebeslut		Okt		
Genomförandebeställning		Nov		
Upphandling			Q1	
Produktion			Q2	Q1
Preliminär inflyttning				Q2
Slutredovisning				Q4

**) Tidplanen gäller under förutsättning att beställningen av planeraskedet erhållits enligt ovanstående tidplan. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.*

Förutsättningar för hyresofferten

Prisnivån för denna offert är penningvärde vid tillträde år 2029. I bilagorna redovisas både dagens penningvärde samt beräknat penningvärde vid tillträde.

- Hyresofferten bygger på hyressättningsprinciper enligt samverkansavtalet mellan Stockholms stad och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.
- Hyresofferten baseras på den projektkostnadskalkyl som legat till grund för inriktningsbeslutet.
- Hyresnivåerna är preliminära och kommer att uppdateras under planeraskedet utifrån framtagna systemhandlingar och reviderad investeringskalkyl.
- Tomträttsavgälden som redovisas i hyresofferten är preliminär.
- Fastighetsskatt ingår inte i hyresofferten.
- Verksamhetens elförbrukning ingår inte i hyran. Eget elavtal tecknas av hyresgästen.
- Hyresgästen förbinder sig efter färdigställande att teckna hyresavtal enligt samverkansavtalet.

Preliminär hyra

Gruppbostad enligt LSS.

Antaget penningvärde vid tillträde år 2029

Post	Belopp
Grundhyra	1 529 774 kr/år
Hyrestillägg	1 146 766 kr/år
Hyrestillägg ränta	100 676kr/år
Tomträttsavgäld	23 181 kr/år
Total årshyra	2 800 397 kr/år

Beräknad nettohyreskostnad uppgår till cirka 810 kronor per plats och dygn vid full beläggning.

Kostnad för planeraskedet

Enligt framtagen kalkyl beräknas framtagandet av systemhandlingar och genomförandet av planeraskedet kosta cirka 2,7 mnkr exklusive moms.

Om projektet inte går vidare till genomförande kommer nedlagda kostnader för planeraskedet att debiteras Socialförvaltningen i enlighet med samverkansavtalet.

Om projektet inte går vidare till genomförande efter framtagande av systemhandlingar beräknas förgäveskostnaderna uppgå till cirka 2,9 mnkr enligt underlag till inriktningsbeslut.

Offertens giltighet

Offerten är giltig till och med 31 oktober 2026.

Tilläggsbeställningar

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

Hyresavtal

Preliminärt hyresavtal tecknas inför genomförandeskedet.

Definitivt hyresavtal tecknas när projektets ekonomi slutligen reglerats.

Stockholm den 2026-

Namnförtydligande
(Enligt attestordning)

Hyresgästs bekräftelse på mottagandet av hyresofferten

Genomförandebeslut kommer att fattas av den 2026-

Stockholm den 2026-

Namnförtydligande