



Datum: 2026-08-27

Dnr:

Er referens:

Vår referens: Amna Qazi

Hyresoffert inför beställning av planeraskedet

Hyresofferten avser ombyggnad och större renovering av Skärsliparen 2 för Socialförvaltningens verksamhet

Projektbeskrivning

Projektet grundar sig i ett omfattande underhållsbehov och behov av att anpassa fastigheten till dagens krav på arbetsmiljö, tillgänglighet, brandskydd och teknisk funktion.

Under utredningsskedet har en programhandling tagits fram med förslag till ombyggnad inom befintlig byggnad. Förslaget omfattar bland annat anpassade verksamhets-, personal- och stödfunktioner, förändrade planlösningar, en ny tillgänglig huvudentré med ramp samt åtgärder avseende installationer och långsiktigt underhåll.

Planeraskedet omfattar fortsatt projektering och framtagande av systemhandling. Programhandlingen ska vidareutvecklas till en systemhandling och verifieras inför kommande genomförandebeslut.

Fastigheten är grönklassad och projektet ska därför genomföras med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och befintliga 1950-talskaraktär.

Bilaga 1 – Planritning

Bilaga 2 – Hyresoffert Internränta

Tidplan denna offert

Tidsplan Skärsliparen

	2026	2027	2028	2029
Inriktningsbeslut nämnd/Styrelse	Okt/Dec			
Systemhandlingar		Jan		
Planerarskede		Jan		
Genomförandebeslut Nämnd/Styrelse		Okt/Dec		
Genomförandebeställning		Jan		
Upphandling		Jan	Mars	
Produktion			April	Sept
Preliminär inflyttning				Okt
Slutredovisning				Dec

**) 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 2026 och index för samtliga hyror tillkommer vid tillträdet till lokalerna. I bilagorna redovisas både dagens penningvärde samt beräknat penningvärde vid inflyttning år 2030.

- 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

Socialförvaltningens verksamhetslokaler i Skärsliparen 2 om 1 215 kvm.
Antaget penningvärde vid inflyttning år 2030

Post	Belopp
Grundhyra	2 853 887 kr/år
Hyrestillägg	3 070 271 kr/år
Tomträttsavgäld	100 600 kr/år
Total årshyra	6 183 555 kr/år

Grundhyran beräknas uppgå till cirka 2 349 kr/m² LOA och år.
Den totala hyran beräknas uppgå till cirka 5 007 kr/m² LOA och år exklusive tomträttsavgäld och cirka 5 089 kr/m² LOA och år inklusive tomträttsavgäld.

Kostnad för planeraskedet

Enligt framtagen kalkyl beräknas framtagandet av systemhandlingar och genomförandet av planeraskedet kostar cirka 5,3 mnkr exklusive moms.
Om projektet inte går vidare till genomförande kommer nedlagda kostnader för planeraskedet att debiteras Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning i enlighet med samverkansavtalet.

Om projektet inte går vidare till genomförande efter framtagande av systemhandlingar beräknas förgäveskostnaderna uppgå till cirka 6,4 mnkr enligt underlag till inriktningsbeslut.

Offertens giltighet

Offerten är giltig till och med 31 Dec 2026.

Tilläggsbeställningar

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

Hyresavtal

Preliminärt hyresavtal tecknas inför genomförandeskedet.
Definitivt hyresavtal tecknas när projektets ekonomi slutligen reglerats.

Signera mottagandet av hyresofferten

Stockholm den 2026-

Namnförtydligande
(Enligt attestordning)

Hyresgästs bekräftelse på mottagandet av hyresofferten

Genomförandebeslut kommer att fattas av styrelsen under hösten 2027