Datum: 2026-09-25
Dnr:

Er referens: Patrik Simonsson, enhetschef, Socialförvaltningen

Vår referens: Lidija Markovic, områdesansvarig förvaltare, Micasa

Hyresoffert inför inriktningsbeslut

Hyresofferten avser underhåll av fastigheten, eventuella anpassningar i lokal måste tydligt beställas i samband med beställning av planeraskede.

Projektbeskrivning

Bilaga 1 – utredningsrapport (förstudierapport)
Bilaga 2 – Hyresoffert

Preliminär tidplan denna offert

	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029
Beställning av planeraskede senast	November/december			
Planeraskede start	November/december			
Systemhandlingar färdiga		Maj/juni		
Genomförande beslut		Augusti		
Upphandling		November/december		
Byggstart			Februari	
Preliminär inflyttning				Mars/april
Slutredovisning				

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

Förutsättningar för hyresofferten

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

Hyresofferten bygger på projektkostnadskalkyl för underhåll framtagen under utredningen. Investeringen uppgår preliminärt till 29,7 mnkr exkl. moms i dagens penningvärde.

Socialförvaltningen hyr hela fastigheten och därmed kan 100% av momsen lyftas i projektet.

Hyresberäkning enligt samverkansavtal

- Grundhyran utgår från 70% riktvärdeshyran (enligt samverkansavtalet) för området uppräknat till dagens penningvärde.
- Hyra på berörd yta före renovering bedöms till 1000 kr/kvm och är en anpassning till dagens standard.
- I beräkningen av hyran ingår inte:
    - Utrangering
- Det tillkommer ett preliminärt hyrestillägg som redovisas i bilaga 2.
- Tomträtt - kostnad för tomträttsavgäld tillkommer
- Hyresgästen förbinder sig efter färdigställande att teckna hyresavtal enligt samverkansavtalet.

Enligt staden ska det följa med två alternativ på hyresberäkningen, en med den långsiktiga kalkylberäkningsprocenten (2%) och en som är enligt stadens aktuella internränta för i år (3,16%).

Kostnad för planeraskedet

Enligt framtagen kalkyl beräknas framtagandet av systemhandlingar och genomförandet av planeraskedet kosta cirka 5 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 5 mnkr enligt underlag till inriktningsbeslut

Offertens giltighet

2026-12-01

Om inte en beställning för planeraskedet inkommit till detta datum så faller offerten. 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.

Definitivt hyresavtal tecknas när projektets ekonomi slutligen reglerats.

Stockholm den 20xx-xx-xx

Patrik Simonsson
Enhetschef, Socialförvaltningen

Hyresgästs bekräftelse på mottagandet av hyresofferten

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

Stockholm den 20xx-xx-xx

Patrik Simonsson