



Till: Utbildningsförvaltningen

Datum: 2024-04-16

Er referens: Johan Allard

Vår referens: Caroline Hommerberg

## Hyresoffert inför genomförandebeslut

Hyresofferten avser anpassning samt renovering av storkök inom fastigheten Köpenhamn 1 (projektnummer 10661) enligt de handlingar som tagits fram i programskedet.

## Er beställning

Utbildningsförvaltningen har tidigare gjort beställning av förstudie och program av Micasa för att utreda möjlighet till anpassning och renovering av storkök med tillhörande matsal. Utbildningsförvaltningen önskar nu denna hyresoffert att ha som underlag för ett genomförande beslut.

Hyresofferten är preliminär och grundas på bilagda handlingar, förslagshandlingsrapport, planritningar samt hyressammanställning inkl. hyrestillägg.

## Preliminär tidplan

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Utredningsbeställning	Q1					
Programbeställning			Q1			
Programskede			Q4	Q1		
Genomförandebeställning*				Okt.		
Upphandling				Q4	Q1	
Projektering/produktion**					Q2-Q4	Q1-Q3
Preliminär inflyttning **						Q3
Slutredovisning						Q4

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

\*\*\*) Förutsatt att ej upphandlingen blir överklagad.

## **Förutsättningar för hyresofferten**

Hyresofferten är preliminär och hyra samt ombyggnadstillägg är framräknat utifrån den projektkostnads kalkyl som lämnats av konsult anlitad av Micasa. Konsulten har i sin tur räknat utifrån de utredningshandlingar som återfinns i utredningsrapporten. Projektkostnads kalkylen är framtagen under mars år 2024.

Vidare är ej kostnaden för konst i enlighet med 1% regeln inkl. i ovan nämnd projektkostnads kalkyl samt att ersättning till närliggande hyresgäster som kan påverkas av projektet ej är inkl. Detta får utredas inför genomförandeskedet.

Hyrestiden för avtalet är 20 år med förlängning om 5 år.

Hyrestillägg tillkommer enligt bifogad hyressammanställning, detta är beräknat att amorteras under 20 år. Vid tidigare frånträde ska utbildningsförvaltningen betala av kvarvarande tillägg.

Hyrestillägget kommer efter genomförd produktion att fördelas enligt följande:

- Ett hyrestillägg för skolans del av kostnad för storköksutrusningen.
- Ett hyrestillägg för grundskoleavdelningens del av kostnaden för storköksutrusning.
- Ett hyrestillägg för lokalenhetens del av projektkostnaden.

Tomträttsavgäld och driftkostnader är inte medräknat i grundhyran utan detta tillkommer i slutligt hyresavtal. Hyresofferten förutsätter att hyresnivån indexeras med 100% årligen och utgår med ett bastal från år 2025.

## Bedömd kostnad för projektet

Projekt	Kr (exkl. moms)
<b>Totalt</b>	<b>36 171 342</b>

### Förutsättning för projektets genomförande

En förutsättning för detta projekts genomförande är att nödvändiga genomförandebeslut fattas i enlighet med både Utbildningsförvaltningens samt Micasa's beslutsordning.

### Hyresoffertens giltighet

Beställning av projektets genomförande görs genom underskriven hyresoffert. Denna behöver inkomma till Micasa senast den **2024-10-04** för att offerten ska vara giltig. Om beställning inkommer innan detta datum faller offerten och samtliga nedlagda kostnader faktureras till utbildningsförvaltningen. 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 genomförande av projekt. Slutligt hyresavtal tecknas när projektets ekonomi slutligen reglerats.

---

Stockholm den 2024-04-16

-----  
**Maria Mannerholm**  
(Enligt attestordning)

---

Hyresgästs bekräftelse på mottagandet av hyresofferten

Genomförandebeslut kommer att fattas av .....den 2024-

Stockholm den 2024-

-----

## **Bilagor**

Bilaga 1 – Förslagshandlingsrapport, 2024-03-13

Bilaga 2 – Hyressammanställning inkl. hyrestillägg, 2024-04-03

Bilaga 3 – Beskrivning storkök, 2023-10-06

Bilaga 4 – Kostnadsuppskattning storkök, 2024-02-21

Bilaga 5 – Planritningar, 2023-10-06