



JUSTERAT FÖRSLAG TILL LOKALFÖRHYRNING

Dat 2010-04-19

I enlighet med tidigare diskussion erbjuder vi härmed Stockholms Stads Utbildningsförvaltning att hyra skollokaler i fastigheten kv Baltic 8 i Mariehäll, Stockholms kommun enligt underlag översända i tidigare Förslag till lokalförhyrning dat 2010-01-28, hyresvillkor i bifogad bilaga "*Hyresvillkor i sammandrag*" samt enligt följande.

Bonré Fastighetsförvaltning AB (BFAB) ansvarar för att eventuella hälsorisker inventeras och nödvändig sanering utförs i den offererade lokalen. Vidare förbinder BFAB att låta miljöinventera övriga delar av industrifastigheten. Krav som myndigheter kan komma att ställa på skollokalen kommer att åtgärdas innan skolan tas i bruk.

För miljöinventering och sanering av skolgårdsmark som ligger utanför fastigheten kv Baltic nr 8 svarar Stockholms stad.

BFAB förbinder sig att inte upplåta lokaler i fastigheten åt brukare vars verksamhet negativt påverkar en fullgod skolmiljö.

Det förslag på skollokaler, se bilagor i tidigare översänt Förslag till lokalförhyrning dat 2010-01-28, som BFAB lämnar är utformade så att SISAB's förslagshandlingar dat 2008-02-20 är inarbetade. Eventuella avvikelser redovisas i bifogade bilagor "*Kommentarer till byggdelsbeskrivning med typrumsbeskrivning*" dat 2010-04-19 samt "*Detaljerad ytsammanställning*" rev 2010-04-19.

Den erbjudna hyran består av en Bashyra och en Tilläggshyra.

Tilläggshyran är en delersättning för nyinvesteringar i fastigheten kv Baltic nr 8 kopplade till Marioehällsskolan.

Möjlighet för utbildningsförvaltningen att tillträda lokalen etappvis erbjuds och redovisas i bifogad bilaga "*Expansionsmöjlighet i Baltic 8 förhållande till prognos av antal elever*" dat 2010-04-19.

Rabatter som lämnas på utgående hyra se hyresvillkor.

Hyresoffert på Idrottshall kommer att lämnas till Idrottsförvaltningen.

Förslag på var gymnastikundervisning, i byggnaden kv Baltic nr 8, kan bedrivas fram tills dess idrottshallen är färdigställd redovisas i bifogad bilaga, "*Expansionsmöjlighet i Baltic 8 förhållande till prognos antal elever*" dat 2010-04-19.

Tillkommande yta är då ca 285-350 m² och årskostnaden blir ca 513 000-630 000:-/år exklusive gällande fastighetsskatt och mervärdesskatt, kostnaden inkluderar omklädnadsdel. Då idrottshallen är färdigställd kan utbildningsförvaltningen säga upp den provisoriska idrottshallen med omedelbar verkan.

Beroende på etappindelning samt när vi erhåller besked om huruvida Marioehällsskolan kan inrymmas i Baltic nr 8 kan en byggtid anges mer exakt grundhypotesen är färdigställande enligt ursprungliga diskussioner om utförande och yta från och med 2012-08-01.

Denna hyresoffert är giltig tom 2010-07-01.

Med vänliga hälsningar

BONRÉ FASTIGHETSFÖRVALTNING AB



Katrin Hannar

Bilagor: Hyresvillkor i sammandrag daterad 2010 04-19
Kommentarer till byggdelsbeskrivning med typrumsbeskrivning dat 2010-04-19
Detaljerad ytsammanställning rev 2010-04-19
Expansionsmöjlighet i Baltic 8 förhållande till prognos av antal elever.

Hyresvillkor i sammandrag

2010 04 19

Hyresgäst	Utbildningsförvaltningen
Kontaktperson	Gustav Widström
Kontraktstid	2012-08-01 – 2032-07-31
Förtida avflytt	Hyresgästen äger rätt att avflytta 2027-07-31 om uppsägning sker senast 2024- 07-31
Uppsägningstid	2 år
Förlängningstid	5 år
Area	6 156 kvadratmeter (BRA) Yta inom atrium exkl trapphus ingår inte i skollokalen.
Bashyra och Tilläggshyra	Se sammanställning hyreskostnad.
Index	Hyran regleras enligt praxis årsvis i enlighet med 100% KPI. Basindex oktober, 2012
Rabatter	Se sammanställning hyreskostnad.
Värme och varmvatten	Hyran inkluderar kostnaden för värme och varmvatten
El	Hyresgästen tecknar eget elabonnemang
Fastighetsskatt	Utöver bashyran tillkommer hyrestillägg för fastighetsskatt. Skattens storlek bestäms efter färdigställandet
Avfallshantering	Hyresgästen hanterar och bekostar eget avfall
Storkök	Bashyran inkluderar kostnad för storköksutrustning med 4 500 000 kronor
Möbler och annan utrustning	I bashyran ingår inga kostnader för möbler och annan utrustning. Vi är öppna för dialog för att i samverkan med er utöka åtagandet
Mervärdesskatt	Tillkommer

Hyrans betalning	Kvartalsvis i förskott
Underhållsplan	Upprättas av parterna gemensamt. För åtgärder som avser målning, inredning etc. antas åtgärd efter tio år
Konstnärlig utsmyckning	Ingår inte i bashyran
Brandsäkerhet	Liggande förslag är upprättat med utgångspunkt från att lokalerna inte sprinklas. Fastighetsägaren förbehåller sig rätten att i samband med detaljprojektering brandsäkra lokalerna med sprinkler
Skolgård	I offerten ingår inte kostnad för iordningställande av skolgårdsmark på yta som inte ligger inom fastigheten kv Baltic nr 8.
Förtida tillträde	I det fall hyresgästen önskar tillträda delar av lokalerna tidigare än vad som angivits ovan är fastighetsägaren positiv till detta i en takt som beslutas om senare.
Bindande hyresavtal	En förutsättning för att bindande hyresavtal tecknas med utgångspunkt från angiven offert är att avtalet godkänns av Bonré Fastighetsförvaltning AB's styrelse
Expansion	Utbildningsförvaltningen kommer alltid tillfrågas om lokaler i direkt anslutning till nuvarande skollokal blir vakanta för en eventuell expansion.

SAMMANSTÄLLNING HYRESKOSTNAD
MARIEHÄLLSSKOLAN

År 2012 - 2032

Totalt förhyrd yta: 6174 kvm
 Bashyra: 850 kr /kvm
 Tilläggshyra: 1 000 kr /kvm

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bashyra	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr
Tilläggshyra	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr
Rabatt	-4 000 000 kr	-3 000 000 kr	-2 000 000 kr	-1 250 000 kr	-1 250 000 kr	-500 000 kr	-500 000 kr	-500 000 kr	-500 000 kr	0 kr	0 kr
Summa hyra totalt *	7 423 912 kr	8 423 913 kr	9 423 914 kr	10 173 915 kr	10 173 916 kr	10 923 917 kr	10 923 918 kr	10 923 919 kr	10 923 920 kr	11 423 921 kr	11 423 922 kr
Summa hyra/kvm *	1 202 kr	1 364 kr	1 526 kr	1 648 kr	1 648 kr	1 769 kr	1 769 kr	1 769 kr	1 769 kr	1 850 kr	1 850 kr

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Bashyra	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr	5 247 900 kr
Tilläggshyra	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr	6 174 000 kr
Rabatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa hyra totalt *	11 423 923 kr	11 423 924 kr	11 423 925 kr	11 423 926 kr	11 423 927 kr	11 423 928 kr	11 423 929 kr	11 423 930 kr	11 423 931 kr	11 423 932 kr
Summa hyra/kvm *	1 850 kr	1 850 kr	1 850 kr	1 850 kr	1 850 kr	1 850 kr	1 850 kr	1 850 kr	1 850 kr	1 850 kr

* Indexuppräknig , mervärde- och fastighetskatt tillkommer.