



Datum
2019-02-06

Diarienummer
2019 0031

Adress:
Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning
Borgarfjordsgatan 14

Er referens: Ingrid Brännström
Vår referens: Gunnar Ohlsén

Hyresoffert inför genomförandebeslut

Avseende nybyggnad av vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter i Rinkeby

Er beställning

Refererande till er beställning daterad 2015-07-03 erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning

Bilaga 1 – Beskrivning nytt äldreboende i Rinkeby 2018-12-20

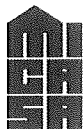
Bilaga 2 – Arkitektonisk gestaltning och planritning 2018-12-17

Bilaga 3 – RFP nytt äldreboende i Rinkeby 2018-12-20

Tidplan, denna offert

Tidplan	2018	2019	2020	2021	2022
Planering/Förslagshandling, dat.	18-12-01				
Beställning senast*		19-06-30			
Upphandling		Våren/hösten 2019			
Projektering/produktion		Hösten 2019 – 21-11-01			
Preliminär inflyttning				21-12-01	
Slutredovisning					Kvartal 2 2022

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



Hyresfördelning

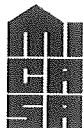
Nuvarande ramavtal

Enligt de hyressättningsprinciper som finns i gällande ramavtal mellan staden och Micasa Fastigheter har bolaget inte möjlighet att lämna en hyresoffert. Dessa hyressättningsprinciper innebär en hyra som gör att bolagets investeringskalkyl visar ett underskott och skulle innebära en nedskrivning. En anledning till detta är en onormal fördelning mellan grundhyra och hyrestillägg där hyrestillägget är betydligt större än grundhyran.

Nytt ramavtal

Under 2018 har stadsledningskontoret tillsammans med Micasa Fastigheter tagit fram ett nytt ramavtal, kallat samverkansavtal, som bland annat ska vara bättre anpassat för nyproduktion av vård- och omsorgsboenden. Detta samverkansavtal är nu lämnat för politisk behandling och beräknas gälla från den 1 juni 2019. Nedan återfinns en hyresoffert som bygger på de hyressättningsprinciper som återfinns i samverkansavtalet. Micasa Fastigheter föreslår att Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd tar ställning till denna hyresoffert och beslutar under förutsättning av att samverkansavtalet blir beslutat av kommunfullmäktige.

	Bostäder	Verksamhetslokaler (omsat)	Verksamhetslokaler (omomsat)	Totalt	Tomträtt
Area BOA och LOA (kvm)	2.700	2.491	282	5.473	
Grundhyra år 1 (Tkr)	6.034	6.850	775	13.659	
Hyrestillägg år 1 t.o.m. år 3 (Tkr)		3.284		3.284	
Hyresstillägg 25-årigt, år 1 (Tkr)	1.430	832	149	2.411	106
Total hyra år 1 (Tkr)	7.464	10.966	924	19.354	106
<i>Total hyra år 1 (kr/kvm)</i>	<i>2.765</i>	<i>4.403</i>	<i>3.280</i>	<i>3.537</i>	



Hyresofferten bygger på en projektkostnadskalkyl framtagen utifrån handlingarna i bilaga 1-3. Ett utrymme har i projektkostnadskalkylen lagts till för oförutsett.

Information om i offerten ingående hyror för bostäder:

- Hyresofferten bygger på en normhyra för bostäderna på 1.600 kr per kvm
- Ett tillägg på hyran för bostäderna kommer att debiteras med 97 kr per månad för fiber (nivå 2019)
- Förhandling med hyresgästföreningen avseende bostadshyrorna kommer att ske senast 3 månader innan färdigställande

Övrigt

- Den projektkostnadskalkyl som ligger till underlag för hyresofferten är i prisnivå juni 2018. Detta innebär att hyresofferten också är i nivå juni 2018
- Tomträttsavgälden är inte fastställd. Kostnaden som redovisas är därför beräknad.
- I denna hyresoffert har inte hänsyn tagits till möjligheten att erhålla statligt investeringsstöd för nyproduktion av särskilt boende för äldre. Om det vid färdigställandet av detta boende finns ett sådant investeringsstöd i samma omfattning som dagens skulle ett bidrag på 14,6 mnkr kunna erhållas. Bidraget skulle minska bolagets investering och därmed sänka hyresnivån.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m 30 juni 2019. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är Micasa tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas Micasa skriftligen.



Tilläggsbeställningar

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

Definitivt hyresavtal

Definitivt hyresavtal tecknas när projektet är avslutat.

Stockholm den 2019-02-06

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maria Mannerholm'.

Maria Mannerholm

VD