



Datum
2009-10-20

Projekt 1130
Fastighet 7251

Hässelby Vällingby Stadsdelsförvaltning
Annica Dominus

Reviderad Hyresoffert – Ombyggnad av Hässelgården, hus A, till vård- och omsorgsboende, 45 lgh, Kv Överstycket

Refererar till "Ramavtal för särskilda boendeformer" dat december 2005 och enligt beställning dat 2009-05-08, erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Utförande

Se hyreshandling enligt 3 ritningar dat 2009-10-05 och typrumsbeskrivning dat 2009-10-05. Se bilaga 1 i tidigare översänd hyresoffert dat 2009-10-08. Vid projektarbetet har stadsdelsförvaltningen deltagit.

Ekonomi

Samtliga kostnadsuppgifter är preliminära och slutligt ombyggnadstillägg beräknas på verkliga kostnader efter avslutad ombyggnad. Ombyggnadstillägget är beräknat enligt "Ramavtal för särskilda boendeformer". Hyrestillägget är beräknat med rak amortering. Rak amortering innebär att räntekostnaden successivt minskar vartefter amorteringarna betalas. Se bilaga 2 dat 2009-10-19.

Räntesats	3,85 %.
Amorteringstid	20 år
Kalkylerad totalkostnad	70,5 mkr inkl moms bilaga 4 dat 2009-10-19



Total kostnad för år 1 uppgår till 9 740 054 skr varav förhöjd hyra 3 500 000 skr, hyresstillägget är 2 563 844 skr och hyra år 1 är 3 676 210 skr varav hyror avsedda att tas av de boende är 3 109 860 skr.

Lägenheternas genomsnittliga hyra är satt till drygt ca 5 700 Skr per månad. Se bilaga 3 dat 2009-10-19.

Vid hyressättning är hänsyn tagen till avdragsgill moms samt kostnad för eftersatt underhåll. Kostnaden för eftersatt underhåll är beräknad till 29,4 mkr inkl moms och avser främst åtgärder för yttertak, ytskikt i enskilda utrymmen inomhus, stambyte samt el- och belysningssystem.

I kostnaden ingår ej lös inredning och utrustning.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Tider

Projektering, upphandling enligt LOU och produktion beräknas ta ca 23 månader, allt efter erhållen beställning.

Övrigt

Offerten förutsätter att stadsdelen ska driva verksamheten i egen regi. I annat fall måste offerten revideras med avseende på kostnad för moms.

I totalkostnaden ingår inte arbeten med eventuella evakueringar, provisorier eller andra tillfälliga åtgärder under byggtiden.

Stadsdelen svarar själv för eventuella krav från egen verksamhet och egna hyresgäster på grund av eventuella störningar på grund av ombyggnaden.



Offerten är giltig t.o.m. mars 2010. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är Micasa tillhanda före april 2010, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras.

Med vänlig hälsning

Jonas Törnell
Fastighetschef region väst

Stina Karlemyr
Chef Teknikavdelningen

Hyrestillägg till följd av ombyggnad - Överstycket 1

Ombyggnad till 5 gruppboenden med heldygnsomsorg, totalt 45 lgh
Förhöjd hyra år 1 uppgår till 3,5 mnkr.

Investering, kr	32 469 994
Förhöjd del av hyra år 1	3 500 000
Netto	28 969 994
Årsränta	3,85%
Amort tid, år	20

År	Amorteringsdel	Räntedel	Hyrestillägg	Ack amort
1	1 448 500	1 115 345	2 563 844	1 448 500
2	1 448 500	1 059 578	2 508 077	2 896 999
3	1 448 500	1 003 810	2 452 310	4 345 499
4	1 448 500	948 043	2 396 543	5 793 999
5	1 448 500	892 276	2 340 775	7 242 498
6	1 448 500	836 509	2 285 008	8 690 998
7	1 448 500	780 741	2 229 241	10 139 498
8	1 448 500	724 974	2 173 474	11 587 997
9	1 448 500	669 207	2 117 707	13 036 497
10	1 448 500	613 440	2 061 939	14 484 997
11	1 448 500	557 672	2 006 172	15 933 497
12	1 448 500	501 905	1 950 405	17 381 996
13	1 448 500	446 138	1 894 638	18 830 496
14	1 448 500	390 371	1 838 870	20 278 996
15	1 448 500	334 603	1 783 103	21 727 495
16	1 448 500	278 836	1 727 336	23 175 995
17	1 448 500	223 069	1 671 569	24 624 495
18	1 448 500	167 302	1 615 801	26 072 994
19	1 448 500	111 534	1 560 034	27 521 494
20	1 448 500	55 767	1 504 267	28 969 994
Summa	28 969 994	11 711 120	40 681 114	

Snitt: 2 034 056

Stockholm den / 200 Stockholms Stad Hässelby Vällingby Stadsdelsnämnd	Stockholm den / 200 Micasa Fastigheter i Stockholm AB
---	--

7251 Överstycket 1 - Sammanställning över areor och hyror

Ombyggnad till 5 gruppboenden med heldygnssomsorg, totalt 45 lgh
Förhöjd hyra år 1 uppgår till 3,5 mnkr.

Areor och hyror efter ombyggnad - Ramavtal				
	Bostäder	Gemensam bostad	Verksamhetslokaler Äldreboende	Totalt
Area (kvm)	1 799	755	482	3 036
Hyra år 1 (kr)	3 109 860	0	566 350	3 676 210
Förhöjd del av hyra år 1 (kr)	3 500 000	0	0	3 500 000
Hyrestillägg år 1 (kr) *)	2 107 628	0	456 216	2 563 844
Total kostnad år 1 (kr)	8 717 488	0	1 022 566	9 740 054

Av ovanstående hyror är 3 109 860 kr avsedda att tas ut från de boende.
Lägenheternas genomsnittliga hyra är preliminärt satt till drygt 5 700 kr/månad.

*) Hyrestillägg enligt ramavtalet när bruksvärdeshyran inte räcker till för att täcka ombyggnadskostnaden.

KOSTNADSSAMMANSTÄLLNING

Projektnamn: Överstycket 1

Datum 2009-10-19

Ombyggnad hus A i Hässelgården

BTA

Entreprenadkostnad

Totalt SEK

Bygg (förutsätter yttertak lika befintligt)	24 120 000
Rör inkl sprinkler (förutsätter att befintligt värmesystem behålls)	6 954 000
Vent inkl styr	3 705 000
El och tele, larm och brandlarm	6 150 000
GE-arvode för installationer	1 344 720
Övrigt 15% oförutsett	6 341 058

S:a Entreprenadkostnad

48 614 778

Byggherrekostnad

Projektering	% 9%	4 375 330
Byggherreadministration	3%	1 458 443
Myndighetsavgifter, byggledning, bes. m.m	4%	1 944 591
		-

S:a Byggherrekostnad

7 778 364

Totalkostnad exkl. moms

56 393 142

Mervärdeskatt

Mervärdeskatt	% 25%	14 098 286
---------------	----------	------------

Totalkostnad inkl. moms

70 491 428

Avgår eftersatt underhåll

29 423 015

Underlag till hyresoffert

41 068 413

St. Kurler