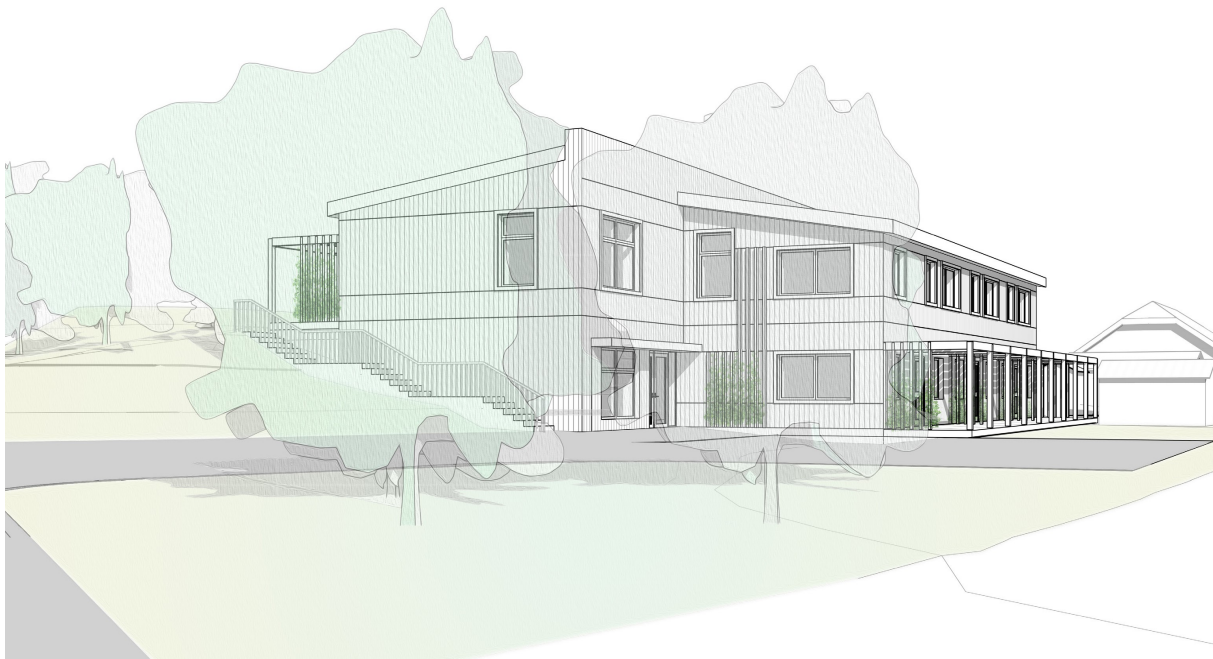


Huddinge kommun
KSF
141 85 HUDDINGE

Preliminär offert avseende LSS Nytorp

Huddinge Samhällsfastigheter AB har efter beställning från Huddinge Kommun gjort en utredning för uppförande av ett nytt LSS Boende på fastigheten Nytorp 4:7. Förslaget grundar sig på kommunens funktionsprogram för LSS samt är anpassat till kravställningen i detaljplanen.



Projektbeskrivning och målsättning

2017 beställde Social- och äldreomsorgsförvaltningen en förstudie för att tillgodose ett behov av gruppboende för sex personer. Boendet önskades ha begränsad insyn och utemiljö med begränsad insyn från förbipasserande. Projektet inväntade då utredning från kommunens exploateringsenhet om lämplig fastighet för det tänkta boendet.

2020 gjordes en förnyad beställning av Socialförvaltningen med samma behov men med den utpekade fastigheten Nytorp 4:7 som kommunen äger. Kommunen startade arbetet med detaljplan för att medge byggnationen.

I juni 2021 ändrades önskemål om inriktning på boendet till att behovet av avskildhet och begränsad insyn försvann. Detta innebar en del ändringar avseende planlösning och brandskydd. Byggnadens placering och utformning som suterräng kvarstod i och med att det är vad platsen och detaljplanen medger. Ny planlösning godkändes av SOF i februari 2022. Detaljplanen överklagades innan den hann vinna laga kraft i mars 2022. Domstolen upphävde planen utifrån oklarheter kring planbestämmelser om skyfall och dagvattenhantering. Kommunen har överklagat domen och inväntar att domstolen ska ta upp ärendet.

Gestaltning/utformning

Lokalen är en tvåvåningsbyggnad i suterräng med 6 lägenheter samt personalutrymmen. Förslaget är framtaget tillsammans med socialförvaltningen och utgår från "GENERELLT LOKAL- OCH FUNKTIONSPROGRAM för bostad med särskild service enligt LSS för personer med funktionsnedsättning i Huddinge Kommun" daterat oktober 2015.

Detaljplanen medger en byggnadsarea på 380 kvm med en högsta nockhöjd 37 m över angivet nollplan. På första våningen finns tre lägenheter, tvättstuga, förråd och arbetsrum. På andra våningen finns ytterligare tre lägenheter, personalutrymme och gemensamt kök och allrum. Gemensam uteplats.

Plattformshiss är antagen i kalkylen.

På fastigheten finns vändplan dimensionerad för färdtjänstfordon.

Yta för att kunna spola av permobil finns i anslutning till byggnaden.

Brandskyddet är projekterat utifrån att det är verksamhetsklass Vk5B för boendedelen, personallokaler hänförs till Vk1.

Klimatpåverkan

Byggnaden planeras att certifieras i enlighet med Miljöbyggnad.
Klimatberäkning i tidigt skede nedan:

Klimatpåverkan	Klimatberäkning kg CO ₂ e/m ² BTA	Referensprojekt kg CO ₂ e/m ² BTA
Summa A1-A5 (kg CO₂e per m² BTA)	340	379
Summa A1-A5 (kg CO₂e)	216 778	238 928

Investering och hyra

Den totala investeringen är beräknad till ca 41 000 tkr exkl. moms (varav markköp: 5 320 tkr, exploateringskostnad: 500 tkr och plankostnad 1 200 tkr) exklusive kapitalkostnad under byggtid.

BTA: 630 kvm

BOA: 232 kvm (38,7 per lägenhet)

LOA: 50 kvm

Självkostnadshyran (enligt självkostnadsmodellen) uppgår enligt preliminär beräkning i 2023 års hyresläge till ca 3258 tkr per år (1114 tkr per år för den momspliktiga delen samt ca 2144 tkr per år för den ej momspliktiga delen).

HUDDINGE SAMHÄLLSFÄSTIGHETER AB

Post Box 1143, 141 24 Huddinge
Besök Förrådsvägen 2

Tel vxl 08-535 320 00
Tel kundtjänst 08-535 320 10

info@husf.se
www.husf.se

Vi ber er också notera att innehållet i denna offert avser en förhyrning med Huddinge kommun som hyresgäst och verksamhetsutövare. Om lokalerna ska användas av en privat anordnare uppstår konsekvenser för vilka hänsyn måste tas i kostnads- och hyresberäkning.

Tidplan

Beräknad tidplan bifogas, och när produktionsbeslut finns görs en definitiv tidplan. Projekteringstid och byggtid är ca 18 månader.

Reservationer

När den slutliga kostnaden är känd efter avslutat projekt görs en slutredovisning enligt överenskommelse med Huddinge kommun. Den slutliga kostnaden får avvika från hyresofferten med högst + - 10 % på investeringen. Vidare förbehåller vi oss rätten att indexreglera kostnaderna i den preliminära kostnadsuppskattningen i enlighet med Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning. Kostnaderna är redovisade i prisläge juni 2022. I det fall projektet avbryts måste Huddinge kommun genom Social- och äldreomsorgsförvaltningen svara för hittills upparbetade kostnader.

Accepteras vår offert, ser vi fram emot en skriftlig beställning snarast.

Med vänliga hälsningar

Huddinge Samhällsfastigheter AB

[Digital signering via www.egreement.com](http://www.egreement.com)

.....
Hanna Gregeby
Fastighetschef

.....
Mikaela Holst
Kundförvaltare

Bilagor: 1 Projektkalkyl
 2 Hyresberäkningar (BOA + LOA)
 3 Ritningar (arkitekt och landskap)
 4 Tidplan (preliminär)

HUDDINGE SAMHÄLLSFÄSTIGHETER AB

Post Box 1143, 141 24 Huddinge
Besök Förrådsvägen 2

Tel vxl 08-535 320 00
Tel kundtjänst 08-535 320 10

info@husf.se
www.husf.se

Projektbnr: 831022658		Projektbenämning:				:
	BP 2 Prel. Kostnads- bedömning	BP 3 Genomförande	Programändringar	Rev. Budget	Prognos	Föregående Prognos
	datum	datum			datum	datum
Fastighetskostnader	7 220 000	0		0		
Förstudie	1 400			0		
Program	0			0		
Genomförande				0		
Byggherre	1 610 000	0		0		
Projektering	1 158 920	0		0		
Produktion	31 082 234	31 627 200	0	31 627 200		
				0		
Intäkter				0		
Hysesgästinvestering	0	0		0		
Investeringsstöd	0	0		0		
Underhåll	0	0		0		
Moms	0	0		0		
Index				0		
Summa (Hysesgrundande belopp)	41 072 554	31 627 200	0	31 627 200	0	0
Känslighetsanalys av inv.beslut	Preliminär (BP2)			Genomförande (BP3)		
	1 år	2 år	3 år		1 år	2 år
Index, antag 3% årlig prisökning	42 304 731	43 536 908	44 769 084		32 576 016	33 524 832
minus 10%	38 074 258	39 183 217	40 292 176		29 318 414	30 172 349
plus 10%	46 535 204	47 890 598	49 245 993		35 833 618	36 877 315
Reservationer och prisläge:						
Följande ingår ej:						
Kostnadsläge: juni 2022 Restvärde:						
Anmärkningar, förklaring till avvikelser och förändringar:						
Samtliga priser exkl moms						

HYRESBERÄKNING ENLIGT SJÄLVKOSTNADSMODELLEN

Preliminär hyresberäkning

Projekt: LSS Nytorp 4:7
Objekt: momspliktig
Datum: 2023-03-27

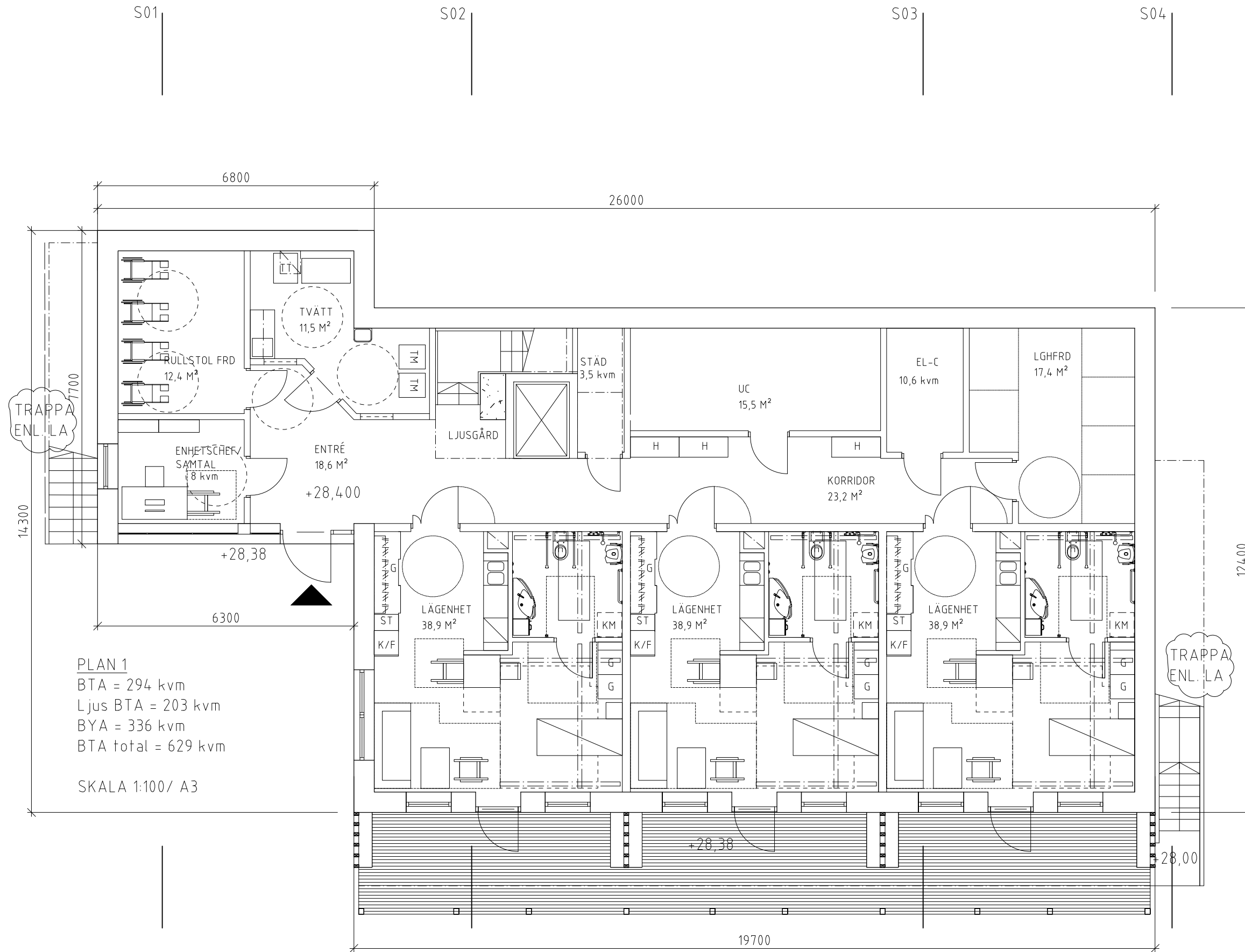
Investering enligt kostnadsberäkning (tkr)	12 033
Investering inkl räntekostnad under byggtid (tkr)	12 282
Markköp (tkr)	5 320
Beräknad byggtid (mån)	12
Interbankens snittränta under byggtid	4,15%
Räntekostnad under byggtid (tkr)	249
Internbankens snittränta under hyresperioden	4,10%
Genomsnittligt bokfört värde (tkr)	17 171
Drift (kr/kvm)	350
Underhåll (kr/kvm)	125
Utökat antal kvm (BRA)	177
Totalt antal kvm (BRA)	177
Avskrivningstid (antal år)	42,7
(Belopp i tkr)	
Avskrivning (beräknad på investering)	295
Räntekostnad (beräknad på genomsnittligt bokfört värde)	722
Driftkostnad	62
Underhållskostnad	22
Företagsgemensamma kostnader och risktillägg enligt ramavtal	12
Arrende (om arrenderad mark)	0
Inhyra (avser paviljong)	0
Fastighetsskatt	0
Tillkommande årshyra	1 114
Befintlig årshyra	0
Total årshyra	1 114
Kr/kvm och år	6 291

HYRESBERÄKNING ENLIGT SJÄLVKOSTNADSMODELLEN

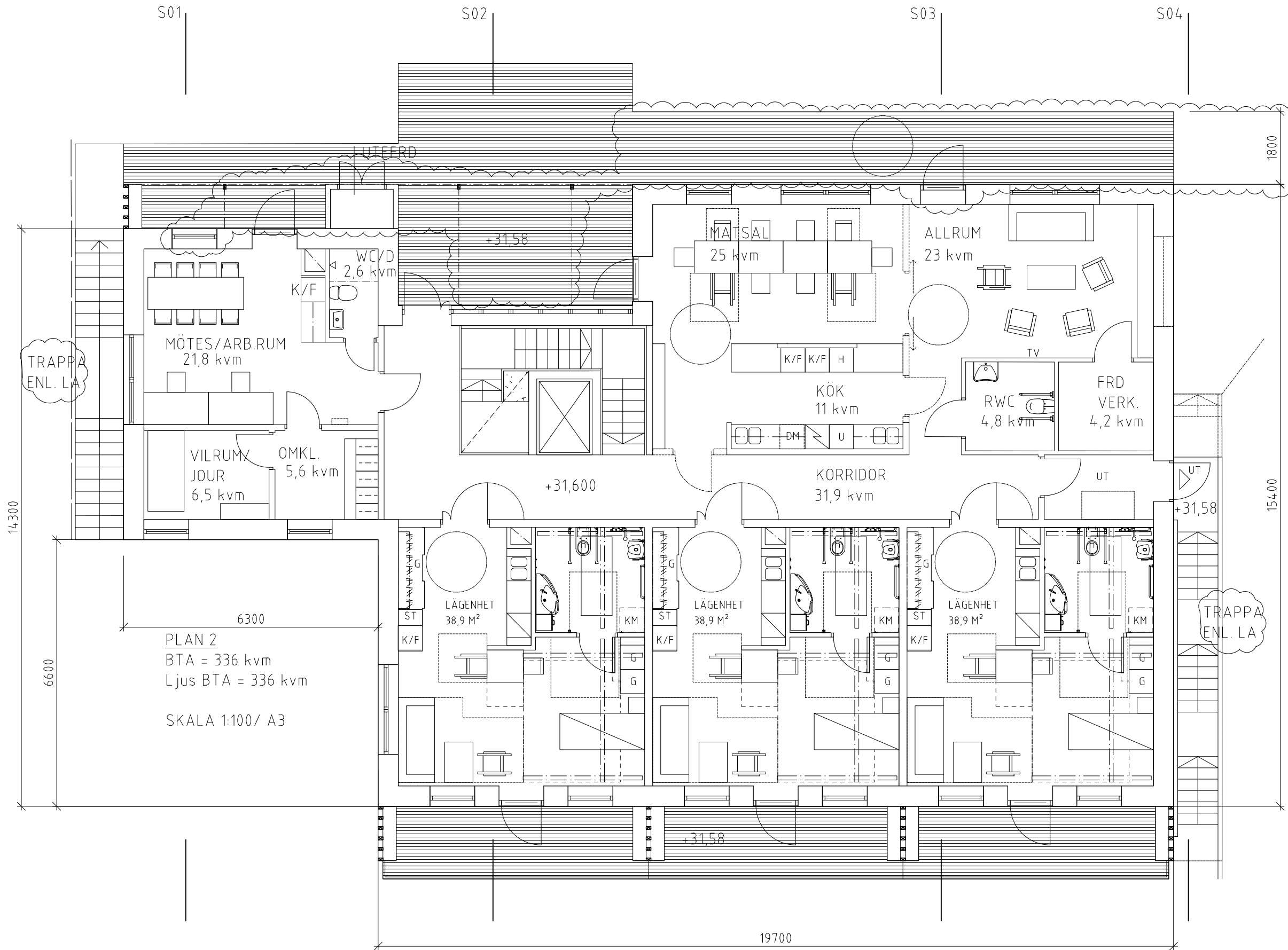
Preliminär hyresberäkning

Projekt: LSS Nytorp 4:7
 Objekt: ej momspliktigt
 Datum: 2023-03-27

Investering enligt kostnadsberäkning (tkr)	29 649
Investering inkl räntekostnad under byggtid (tkr)	30 263
Markköp (tkr)	0
Beräknad byggtid (mån)	12
Interbankens snittränta under byggtid	4,15%
Räntekostnad under byggtid (tkr)	614
Internbankens snittränta under hyresperioden	4,10%
Genomsnittligt bokfört värde (tkr)	29 200
Drift (kr/kvm)	350
Underhåll (kr/kvm)	125
Utökat antal kvm (BRA)	348
Totalt antal kvm (BRA)	348
Avskrivningstid (antal år)	42,7
(Belopp i tkr)	
Avskrivning (beräknad på investering)	726
Räntekostnad (beräknad på genomsnittligt bokfört värde)	1 228
Driftkostnad	122
Underhållskostnad	44
Företagsgemensamma kostnader och risktillägg enligt ramavtal	24
Arrende (om arrenderad mark)	0
Inhyra (avser paviljong)	0
Fastighetsskatt	0
Tillkommande årshyra	2 144
Befintlig årshyra	0
Total årshyra	2 144
Kr/kvm och år	6 162



PLAN 1
 BTA = 294 kvm
 Ljus BTA = 203 kvm
 BYA = 336 kvm
 BTA total = 629 kvm
 SKALA 1:100/ A3



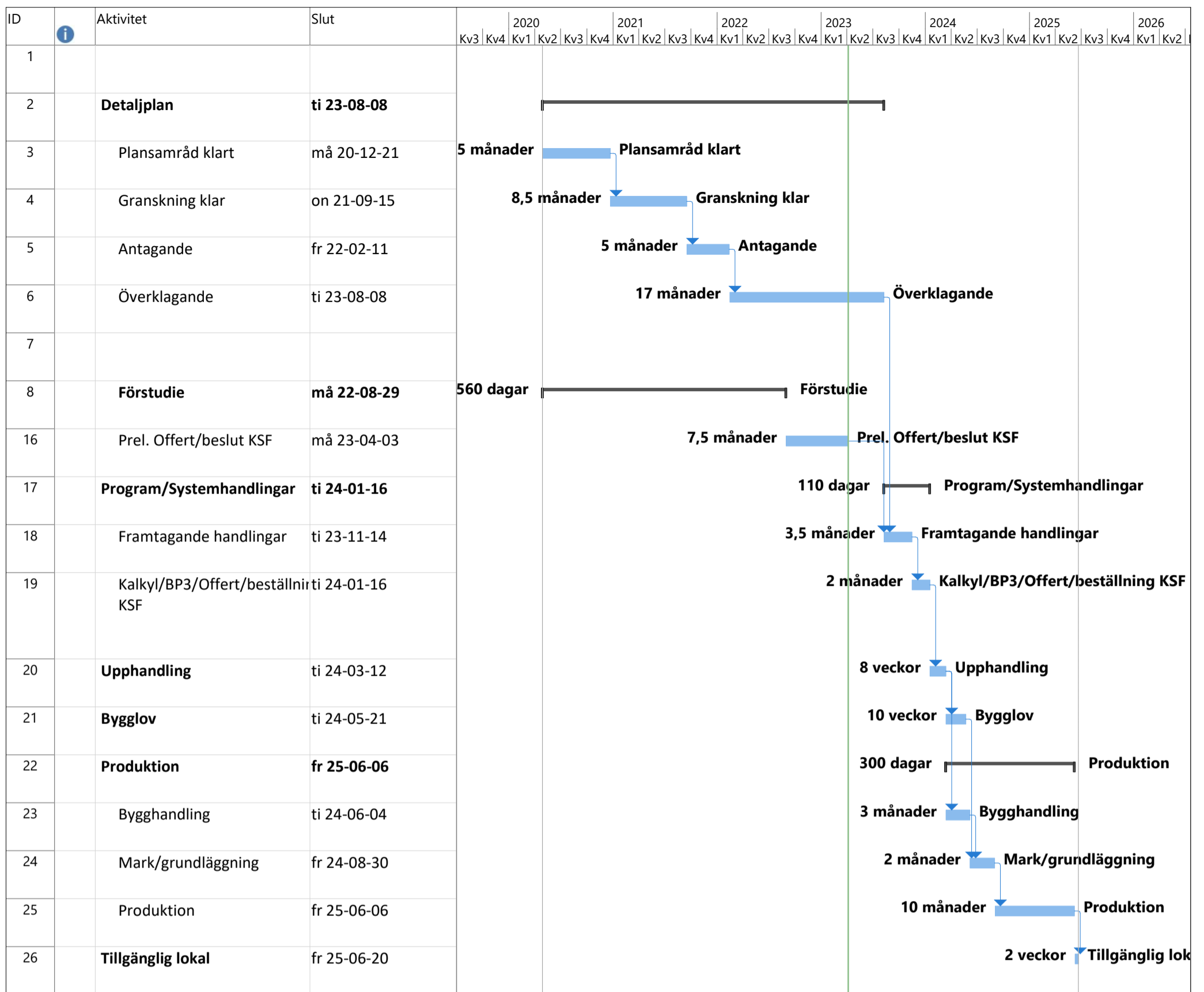


TECKENFÖRKLARING

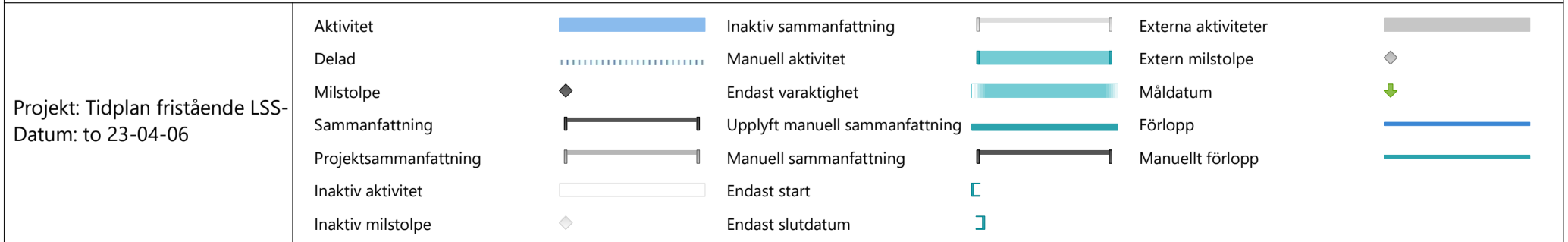
- Grönk
- Blåk
- Mur
- Trädäck
- Sterrigh
- Clayita
- Coltson
- Asfält
- Ang
- Palmplantering
- Buskplantering
- Repp
- Påglävar
- Såg
- Bergrötröd
- Bergrötröd
- Swackh
- Karlsöö
- Stergh
- Sten
- Nygröd
- Enstak
- Kompost

ID: 1345d9e0-ddd9-11ed-9997-dd519f35a4c5 Status: Signerat av alla





ID:1345d9e0-ddd9-11ed-9997-dd519f35a4c5 Status: Signerat av alla



Verifikat

Titel: Offert LSS Nytorp 4:7 i Trångsund

ID: 1345d9e0-ddd9-11ed-9997-dd519f35a4c5

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-04-18

Underskrifter

Huddinge Samhällsfastigheter AB 5565369666

hanna.gregeby@husf.se

Signerat: 2023-04-19 11:22 BankID HANNA GREGEBY

Huddinge Samhällsfastigheter AB 5565369666

Mikaela Holst

mikaela.holst@husf.se

Signerat: 2023-04-19 11:41 BankID Maria Mikaela Holst

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Preliminär Offert LSS Nytorp 20230330.pdf	1.7 MB	31d7 332f 6b53 95f5 0a80 2522 c694 bb2a 7d4f ebf5 1b9c 1383 aa78 f6ba 4fc6 92ac
1 Projektkalkyl BP2 Nytorp 221213.pdf	676.4 kB	437c 7592 ba0a e2b2 e0d0 df53 5c9e 9772 9a69 27b3 1994 7be4 a840 62b8 3947 b08c
2 Prel hyra LSS Nytorp momspliktig 20230327.pdf	377.6 kB	c667 4b76 0d71 2147 30c0 fd3a 002d bed3 3a7d e306 1797 de8f 7be8 a005 b6cb 8dda
2 Prel hyra LSS Nytorp EJ momspliktig 20230327.pdf	378.3 kB	86d1 a59e 467f 17c0 5c34 2923 bde0 ba60 2ec3 1e69 363c 7d21 ca09 1de0 b239 d262
3 Nytorp 4-7_P01.pdf	193.1 kB	d90a 0964 f368 8ae4 e720 9155 2408 19a5 16b9 a86e 0216 604e 13f4 dfdb 126d 85c4
3 Nytorp 4-7_P02.pdf	220.1 kB	d373 68f8 99de d43c dc5b 7233 b833 990d e67b 7d1d 2a97 b424 262c f6a1 c6a1 bf47
3 Illustrationsplan LSS-boende Nytorp.pdf	5.9 MB	ecd4 59dd 3040 6fb4 287a 5c4e c760 e402 4510 d776 b9bd 1d67 9387 2129 3be6 9707
4 Tidplan fristående LSS-boende 230406 stående A3.pdf	647.6 kB	250e 2d64 ef33 9293 a128 0ef3 0010 d387 56fb 822a 4319 9d34 1732 c52e 8236 e68d

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-18	14:02	Skapat Mikaela Holst, Huddinge Samhällsfastigheter AB 5565369666. IP: 2.248.168.142

Händelser

2023-04-19	11:22	Signerat Huddinge Samhällsfastigheter AB Genomfört med: BankID av HANNA GREGEBY. IP: 62.119.134.46
2023-04-19	11:41	Signerat Mikaela Holst, Huddinge Samhällsfastigheter AB Genomfört med: BankID av Maria Mikaela Holst. IP: 62.119.134.46



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17