

## HYRESBERÄKNING NY-/TILL-/OMBYGGNAD

Datum: 2019-05-17

Objektets namn	Stenkrossen
Objektnummer	1053
Fastighet	Stenkrossen 2
Adress	Kastanjegatan 13
Byggnadsbenämning Xpand	BAA, BBB (Sotarhuset), BCC (tvätthall)
Våningsplan	
Byggnadstyp	SPECIALENHET - ALLMÅN BYGGNAD
Lokaltyp	ALLMÅN KULTURVERKSAMHET
Projektnamn	
Projektnummer	
Projektledare	Per Bång
Projektbeskrivning	Upprustning av Stenkrossens huvudbyggnad
Förvaltare	Per Bång
Eken	1352
Hyresgäst	Kultur och fritidsförvaltningen
Verksamhetens namn	Stenkrossen
Kontaktperson hos hg	
Avtalsform	Huvudavtal
Kontraktperiod	2019-01-01 - 2023-12-31 5 år
Uppsägningstid	9 mån
Förlängning	36 mån
Tidigare årshyra	484 800 kr rivningskontrakt
Tidigare kontraktsnummer	1053-A-04-02
Bokfört värde på objektet	3 263 438 kr
Total projektkostnad exkl. moms	5 600 000 kr
Hyresgrundande del av proj. kostn.	
Yta enligt kontrakt (m2 BRA)	2 774 kvm
Ränta	4,00%
Fastighetsskatt	Ingen fastighetsskatt

Lägger avskrivning på 20 år exkl larm/passage.

Kapitalkostnad				224 000 kr	286 667 kr	
Projektkostnad (hyresgrundande)		Materialval m.m.	Del av ansk. värde	Avskr. tid	Ränta/år	Avskrivning/år
03 Yttervägg	400 000 kr		5%	20 år	16 000 kr	20 000 kr
04 Innervägg	1 000 000 kr		5%	20 år	40 000 kr	50 000 kr
05 Yttertak	600 000 kr		5%	20 år	24 000 kr	30 000 kr
08 Fönster/dörrar	1 300 000 kr		10%	20 år	52 000 kr	65 000 kr
09 Installationer 20-30 år	1 900 000 kr		15%	20 år	76 000 kr	95 000 kr
10 Installationer 10-20 år	400 000 kr		15%	15 år	16 000 kr	26 667 kr

Tillägg för DoU	Schablon	Belopp	Vi har använt kontorsschabloner på objektet för de är lägre än skolschablonerna
Administration	41 kr/kvm	113 421 kr	
Försäkringspremie	9 kr/kvm	23 661 kr	
Energianvändning - fjärrvärme	124 kr/kvm	343 951 kr	här skolschablon, snitt de senaste tre åren: 333 000 kr
Elanvändning	65 kr/kvm	180 297 kr	här skolschablon, snitt de senaste tre åren: 147 000 kr
VA-kostnad	10 kr/kvm	28 958 kr	
Tillsyn och skötsel	46 kr/kvm	127 900 kr	
Sophämtning	9 kr/kvm	23 649 kr	
Felavhjälpande underhåll	28 kr/kvm	77 223 kr	
Planerat underhåll (inre och yttre)	70 kr/kvm	193 056 kr	Halverat UH schablonen, räknar ca 200 tkr per år på Underhåll kostnad, inte investering.

ÅRSHYRA UTIFRÅN HYRESBERÄKNING	per m2	
Kapitalkostnader ny-/om-/tillbyggn.	510 667 kr	184 kr/kvm
Kapitalkostnader restvärde	692 060 kr	249 kr/kvm
DoU	1 112 116 kr	401 kr/kvm
Total årshyra exkl. fastighetsskatt	2 315 000 kr	835 kr/kvm
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr/kvm
Total årshyra inkl. fastighetsskatt	2 315 000 kr	835 kr/kvm

Bastalet för konsumentprisindex för oktober månad skall gälla för här angivet år	
	2018
Hyran räknas upp med av index	80%
	1 852 000 kr