

Datum 2025-02-28

Ekonomiska konsekvenser för inhyrning av UBF / YRGO – Inhyrning skollokaler på lindholmen 24410 – ALTERNATIV A

Bakgrund

Hyressättningen för stadens verksamhetslokaler utgår ifrån en självkostnadsprincip. Hyran ska spegla den verkliga kostnaden för lokalen. I beräkningsunderlaget för ekonomiska konsekvenser ges en prognos på framtida hyra för lokalen.

1.Årshyra för lokalerna

Den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget har beräknats:

- **Lokalhyra och fastighetsskatt** enligt uppgifter och avtal från fastighetsägare
- **Drift- och underhållskostnader** är beräknade utifrån en schablon med hyresnivå 2025. De två första åren efter färdigställande används en framtagna schablon därefter sker en övergång till objektets faktiska drift- och underhållskostnader.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Lokalhyran med extern hyresvärd är preliminär.
- Kontraktstiden med extern hyresvärd är preliminär.
- Oförutsedda kostnader hos fastighetsägaren kan uppstå, som till exempel ändringar, tillägg och avgäendearbeten.

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för den aktuella lokalen att uppgå till 17 470 tkr

Prognos total årshyra	17 470 tkr
Lokalhyra till fastighetsägare	15 840 tkr
Fastighetsskatt	0
Ombyggnadstillägg till fastighetsägaren	67 tkr
Drift och underhåll	1 560 tkr

Chalmers Fastigheter AB har identifierat fyra investeringsrisker som kan krävas vid inhyrning men som bedöms som osannolika och har därför inte inkluderats i offererad grundhyra. Dessa risker presenteras som investeringsrisker med hyreskonsekvens enligt tabeller nedan. Om någon av dessa risker skulle inträffa, påverkas årshyran enligt tabell nedan.

Typ	Ökad kostnad per år	Påverkan årshyra	Sannolikhet 1-5
Ventilationsschakt	320 tkr	Ja	3
Fönsterbyte vid förändrat brandkrav	265 tkr	Ja	3
Sprinkler anpassningar vid lokalförändringar	160 tkr	Ja	2
Brandcell vid högre krav	110 tkr	Ja	2

Risktyperna har en hyreskonsekvens mellan 14 – 40 kr/kvm/år. Som maximalt kan hyran påverkas med 855 000kr/år, i utfallet att samtliga risker faller ut.

2. Säkerhetstekniska installationer

Kostnader för säkerhetstekniska installationer inkluderas inte i ovan redovisning av lokalernas årshyra. Befintliga system ska användas.

Om lokalen behöver kompletteras med säkerhetstekniska installationer ska förfarande för detta vara klarlagt i projektets analys och planeringsfas. Hur kostnader för säkerhetstekniska installationer debiteras hyresgästförvaltning beror på om staden själva handlar upp projektering och installation eller om fastighetsägaren projekterar och installerar systemen.

Uppskattad kostnad för säkerhetstekniska installationer beräknas till 0 kr.

3. Nedlagd tid i projektet

Stadsfastighetsförvaltningens kostnader för nedlagd tid faktureras hyresgästförvaltningen som en engångsfaktura efter projektavslut. Uppskattad kostnad för nedlagd tid i projekt beräknas till 750 tkr.