

Bilaga 2, Hyresnivåer Maglehill

Maglehill är fördelat på två etapper enligt nedan. Den totala årshyresnivån är beräknad till 26 065 000 SEK ex. moms baserat på entreprenadkostnader, markköp, byggherrekostnader, aktieägartillskott samt statligt bidrag till bostäder för äldre, summa totalt 444 Mkr.

Ettapp 1

En fristående byggnadskropp för särskilt boende med 60 platser. Boenderummen är placerade på plan 1 & 2 med 30 boendeplatser per plan och 15 boendeplatser per avdelning. Varje avdelning är försedd med matsal och aktivitetsrum för de boende samt direkt anknäytning till vinterträdgård. Gemensamma utrymmen för de boende i form av träffpunkt/samlingssal, träningsrum och sinnesrum är centralt placerat mellan avdelningarna. Suterrängplanet inrymmer personalutrymmen, hjälpmedelscentral, utbildningslokaler, förrådsutrymmen och teknik/fläktrum.

Det särskilda boendet har en total LOA/BIA om 7916 kvm.
Årshyresnivån för ettapp 1 är 10 799 000 SEK ex. moms, motsvarande 1 364 SEK/kvm ex. moms.

Ettapp 2

I ettapp 2 ska en grundskola F-6 i tre paralleller, idrottshall och förskola uppföras. Skolan lokalytor är dimensionerade för 12 kvm/elev och förskolans för 7,5 kvm nyttjandeyta per barn.

Skola

7st hemvister med 3 hemklassrum och rum för fritidshemsverksamhet. Tillagningskök anpassat för 900 portioner och tillhörande skolrestaurang om 300 kvm. Skolan förses med specialsalar i form av musiksalsal, bild/NO, slöjddämnerna, hemkunskap och skolbibliotek.

Skolan inkl. tillagningskök och matsal har en total LOA/BIA om 6 832 kvm.
Årshyresnivån för skola inkl. tillagningskök och matsal är 9 798 000 SEK ex. moms motsvarande 1 434 SEK/kvm ex. moms.

Förskola

8 förskoleavdelning samt en uteavdelning och pedagogisk omsorg på obekvämt arbetstid. Avdelningarna kommer förläggas runt ett torg där måltider från tillagningsköket i skolan kommer serveras.

Förskolan har en total LOA/BIA om 2219 kvm.
Årshyresnivån för förskolan är 3 223 000 SEK ex. moms motsvarande 1 453 SEK/kvm ex. moms.

Idrottshall

Hallyta om ca 44x26 m med gradäng alt. fällbar läktare längs en långsida, fullstor bollplan om 40x20 m. 4st omklädningsrum, RWC för enskild omklädning samt förvaringsutrymme

Idrottshallen har en LOA/BIA om 1609 kvm.

Årshyresnivån för idrottshallen är 2 245 000 SEK ex. moms motsvarande 1 395 SEK/kvm ex. moms.

Förutsättningar

Hysesavtalets längd är 25 år.

Angivna årshyror är ej definitiva, justeringar kan komma att ske enligt Bilaga 3.

Höors kommun svarar för ränterisken.

Hyresnivåerna avser 2021 års hyresnivåer med november månad 2021 som basmånad och förutsätter ett köp av tillhörande mark om 200 kr per kvm, ett ägartillskott om 15 MSEK, ett statligt bidrag om 10,8 MSEK samt ett amorteringsfritt lån med en fast räntesats om 1% inkl. borgensavgift om 0,4%.

Om räntenivån över- eller understiger 1% ska årshyresnivån justeras. Hyran justeras årligen utifrån förändringen av räntenivån.

Exempel:

Om investeringsnivån i hyresberäkningen uppgår till 444 Mkr är räntekostnaden beräknad till 4,44 Mkr ($444 \text{ Mkr} * 1\%$). Om räntenivån vid något senare år uppgår till 1,5 % ska kompensation utgå med ($444 \text{ Mkr} * 1,5\%$) minus ($444 \text{ Mkr} * 1,0\%$) = 2,22 Mkr. Kompensationen ska indexjusteras på samma sätt som årshyresnivåerna har indexjusterats fram till att kompensationen ska utgå.

Hyresnivåerna justeras utöver ovanstående årligen med 70% av konsumentprisindex (KPI).

Städkostnader är ej inkluderade i hyresnivåerna, önskat städintervallet är avgörande för städkostnaden.

Förutsatt likvärdigt intervall som befintliga städavtal mellan HFAB och Höors kommun på de större skolområdena och särskilda boenden estimeras städkostnaden till ca 200 SEK/kvm ex. moms.

Yttre skötsel (markytorna på fastigheten) är ej inkluderat i angivna hyresnivåer.

Hyresnivåerna förutsätter gränsdragning av investeringar i nyproduktionen enligt Bilaga 6 – Gränsdragningslista.