

**Vård- och omsorgsförvaltningen**  
Per-Otto Waern

2025-03-27

Dnr VÄN 2024-263  
Dnr KS 2025-333

Vård- och äldreomsorgsnämnden

## **Förhyrning av vårbostad Skarpan, godkännande**

### **Förslag till vård- och äldreomsorgsnämndens beslut**

1. Vård- och äldreomsorgsnämnden begär kommunstyrelsens medgivande att teckna hyreskontrakt med Lejonfastigheter för en tid på 20 år, av en vårbostad i Berga.
2. Uppdrag ges till Vård- och omsorgsdirektören att teckna hyreskontraktet med Lejonfastigheter under förutsättning av kommunstyrelsens medgivande.

### **Förslag till kommunstyrelsens beslut**

1. Kommunstyrelsen medger att vård- och äldreomsorgsnämnden får teckna hyreskontrakt med Lejonfastigheter för en tid på 20 år, av en vårbostad i Berga.

### **Ärende**

Kommunen ska enligt 5 kap 5 § Socialtjänstlagen, SoL, möjliggöra för äldre att kunna leva och bo självständigt. Kommunen ska även planera och inrätta boendeformer för service och omvårdnad för äldre, genom att vara väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen och inrätta verksamhet som möter de äldres behov. Vård- och äldreomsorgsnämnden har behov av fler bostäder inom boendeformen vårbostad. Lejonfastigheter har fått i uppdrag att i samverkan med Vård- och omsorgsförvaltningen ta fram två projekt för detta ändamål utifrån framtaget funktionsprogram.

Den här tjänsteskrivelsen omfattar lägre hyreskostnad på grund av avsevärt lägre byggkostnader genom den upphandling som är genomförd, efter det att tidigare beslut var fattat. Tidigare nu ej aktuella värden inom parentes.

Lejonfastigheter har lämnat en hyreskostnad som innebär en årshyra på max 24 530 000 kronor (27 500 000 kronor) förutsatt att hyrestiden blir 20 år. Vårdboendet Skarpan kommer att bestå av 90 vårbostäder med start av verksamhet under slutet av 2026.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Förhyrning av vårbostad Skarpan, godkännande, 2025-03-27

Bilaga: Reviderad programrapport vårdboende Skarpan

## Bakgrund

Köerna till kommunens vårbostäder för äldre, både med somatisk inriktning och inriktning för personer med demenssjukdom, varierar över tid men för närvarande är behovet större än tillgången och har så varit över tid. Erbjudanden kan i de flesta fall ges inom tre månader. Under senare år har omställning skett inom befintligt bestånd för att bättre möta bedömt behov.

Omvärldsbevakning och demografiprognoser visar att målgruppen äldre ökar, och framför allt målgruppen äldre äldre. Flera inom målgruppen har dessutom stora och komplexa vård- och omvårdnadsbehov. Till detta kommer även en ökande grad av demensdiagnos. Behovet av vårbostäder bedöms därför även fortsättningsvis kvarstå och öka, varför utökning av dessa behöver tillskapas.

I februari 2023 tog äldrenämnden beslut om att verksamheten vid Skarpan ska planeras med inriktning vårdboende för personer med somatiska besvär och/eller demenssjukdom.

Under hösten 2024 genomfördes en upphandling med avsevärt lägre byggkostnader som medför lägre hyreskostnad.

## Ekonomiska konsekvenser

En kostnadsbedömning baserad på nyckeltal och erfarenhetssiffror för den hyresgrundande investeringen/projektkostnaden har upprättats av Lejonfastigheter. Hyran har beräknats på den uppskattade maxinvesteringen.

Bedömd hyresgrundande projektkostnad för nybyggnation förskola och vårdboende 410 000 000 kronor (473 000 000 kronor), ger en hyra om max 26 930 000 kronor (30 230 000 kronor/år).

Utöver ovan angiven projektkostnad omfattar projektet kostnader för solceller för 2 500 000 kronor. Dessa kostnader ligger utanför den hyresgrundande investeringen.

För vårbostaden finns det ekonomiskt bidrag att söka från Boverket. Ansökan kan skickas in till Boverket då bygglovet har vunnit laga kraft. Eftersom storleken på bidraget inte är beslutat är det beloppet inte med i beräkningen av projektkostnaden. Slutgiltiga projektkostnaden för vårbostaden kommer att justeras med bidraget och därmed ge en lägre hyra.

Målhyra för vårbostaden är 22 710 000 kronor (25 000 000 kr/år) och maxhyra är 24 530 000 kronor (27 500 000 kr/år).

Hyran finansieras inom nämndens budgetram i enlighet med beslutad lokalförsörjningsplan.

## Kommunala mål

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

### **Samråd**

Samråd har skett med kommunens lokalstrateg som inte har något att erinra mot förslaget.

### **Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet**

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Vård- och omsorgsförvaltningen

Paul Håkansson

Sonja Erlandsson

Beslutet skickas till:  
Kommunstyrelsen