



Rubrik Hyresoffert inför inriktningsbeslut inom samverkansavtalet		Dokument nr	Sida 1(4)
Upprättad av	Fastställd av Tolkningsgruppen	Giltig från	
	Reviderad av	Reviderad den	

Datum: 2024-04-15

Dnr: MIC 2024/82

Till: Kungsholmens SDF

Er referens: Lena Slotte

Vår referens: Tommy Sjökvist

## Hyresoffert inför inriktningsbeslut inom samverkansavtalet

Hyresofferten avser ett nytt vård- och omsorgsboende inom befintlig fastighet Trossen 13. Det nya boendet kommer att ersätta befintligt vård och omsorgsboende. Kungsholmens stadsdelsförvaltning är beställare.

### Er beställning

Utredningen har initierats av Micasa på grund av underhållsbehov i fastigheten. I utredningen har olika alternativ på utformning setts över, där hänsyn till stadsdelsförvaltningens önskemål om användningsområden har beaktats. Hyresofferten bygger på de handlingar som har tagits fram under förstudien och avser den del av projektet som tillhör vård och omsorgsboendet, mer information återfinns i bilagor.

### Projektbeskrivning

Bilaga 1 – Förstudierapport

Bilaga 2 – Preliminära ritningar

Bilaga 3 – Preliminär hyressammanställning

Rubrik	Dokument nr	Sida
Hyresoffert inför inriktningsbeslut inom samverkansavtalet		2(4)

## Preliminär tidplan denna offert

	2024	2025	2026	2029	2030
Utredningsbeställning					
Programbeställning senast*	<b>31/10</b>				
Upphandling	<b>Q4</b>				
Programskede/projektering		<b>Q2→</b>	<b>Q1</b>		
Genomförandebeställning			<b>Q3</b>		
Tomställning			<b>Q3</b>		
Produktion			<b>Q4→</b>	<b>Q4</b>	
Preliminär inflyttning				<b>Q4</b>	
Slutredovisning					<b>Q2</b>

*\*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställningen erhållits senast nämnda datum. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.*

## Förutsättningar för hyresofferten

Hyresofferten bygger på de principer för hyressättning som återfinns i samverkansavtalet mellan staden och Micasa fastigheter i Stockholm AB, beslutat av Kommunfullmäktige den 17 juni 2019.

Hyran är beräknad utifrån följande antaganden:

- Stadsdelsförvaltningen hyr under 80% av fastighetens totala yta. Vilket ger 100% av Skatteverkets genomsnittshyra.
- Hyran är kalkylerad utifrån den projektkostnadskalkyl som är framtagen 2023-11-14. Hyran är beräknad utifrån 2024 års prisnivå och indexering enligt KPI tillkommer efter detta.
- Inom projektkostnadskalkylen finns en budgetreserv om 20% för oförutsedda kostnader.

Rubrik	Dokument nr	Sida
Hyresoffert inför inriktningsbeslut inom samverkansavtalet		3(4)

## Preliminär hyra

### Vård- och omsorgsboende

Hyran som omfattar lägenheterna inom vård- och omsorgsboendet är preliminär och förhandlas med hyresgästföreningen ca 6 månader innan tillträde.

- Grundhyra i offerten uppgår till 2 471 kr/kvm\* för lägenheter och övrig verksamhetslokaler, exklusive tomträttsavgäld och indexering av grundhyran.
- Medelhyran för lägenheterna är 2 168 kr/kvm\* vilket ger en hyra på ca 7 946 kr i månaden för en lägenhet på 39 kvm.
- Hyrestillägg tillkommer med 1 282 kr/kvm\*. Tillägget är beräknat att amorteras under 20 år.

### Storkök

- Hyran för storköket uppgår till ca 2 200kr/kvm\* samt tillkommer tillägg om ca 332 kr/kvm\*.

### Övrigt

- Tomträttsavgälden som redovisas i bilaga 3 är preliminär.
- Fastighetsskatt är inte medräknat i hyresofferten då fastigheten avses innehålla mer än 50% vårdverksamhet.

*\*) samtliga summor är i 2024 år penningvärde, för nominella summor se bilaga 3.*

### Kostnad för programskedet

Enligt den kalkyl som tagits fram under förstudien beräknas framtagandet av programhandlingar att kosta 12 mnkr exklusive moms. Om Kungsholmens stadsdelsförvaltning väljer att inte gå vidare till genomförande så debiteras summan i sin helhet.

Rubrik	Dokument nr	Sida
Hyresoffert inför inriktningsbeslut inom samverkansavtalet		4(4)

## Offertens giltighet

Offerten är giltig till och med 2024-10-31. Om beställning inte är Micasa tillhanda innan detta datum så faller offerten och samtliga nedlagda kostnader faktureras Kungsholmens stadsdelsförvaltning (förgäveskostnader).

## Tilläggsbeställningar

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

## Hyresavtal

Preliminärt hyresavtal tecknas i projektets genomförandeskede.  
Definitivt hyresavtal tecknas när projektets ekonomi slutligen reglerats.

---

Stockholm den 2024-

-----  
**Namnförtydligande**  
(Enligt attestordning)

---

Hyresgästs bekräftelse på mottagandet av hyresofferten

Inriktningsbeslut kommer att fattas av ..... den 2024-

Stockholm den 2024-

-----  
**Namnförtydligande**



Rubrik	Dokument nr	Sida
Utredningsrapport		1(3)
Upprättad av		Datum
	Reviderad av	Reviderad den

## Utredning

**Projektnamn: Trossen 13 - Framtida användning**

**Projektnummer: 10723**

**Fastighet: Trossen 13**

**Förvaltare: Gustav Wijnblad**

**Projektägare Tommy Sjökvist**

**Projektledare: Agnes Renström**

**Utredningsperiod: 2023-03-01 – 2023-10-31**

**Budget för utredningen: 3 mnkr ex moms**

<b>1</b>	<b>Bakgrund/upplevt problem</b>
1.1	<b>Bakgrund</b> Fastigheten Trossen 13 är belägen på Kungsholmen i närheten av Fridhemsplan och används idag som servicehus, vård- och omsorgsboende samt storkök. Fastigheten är en 3D-bildning tillsammans med en annan fastighetsägare. Byggnaden är uppförd 1975 och har sedan dess inte genomgått någon större generell reovering eller ombyggnad.  <b>Upplevt problem</b> I stort finns problem med byggnadens vatten- och avloppssystem, infästning av fasad, ventilation, fönster och tillgänglighet.
1.2	<b>Effektmål</b> Att utreda hur Trossen 13 kan med sin utformning utgöra största möjliga nytta för Micasa och i förlängningen för Stockholm stad. Eftersom fastigheten står inför omfattande underhållsåtgärder så krävs det att framtida användning bestäms dels utifrån Micasa och stadens mål men även hur fastigheten med sina begränsningar kan nyttjas på bästa sätt.
<b>2</b>	<b>Undersökning, analys och förstudierresultat</b>
2.1	<b>Undersökning, analys</b> Under förstudien har det genomförts olika utredningar inom följande områden: arkitektur, VVS, el, konstruktion, brandskydd, miljö och energi.  Huvuddelen i den tekniska utredningen har varit kartläggning av de tekniska förutsättningarna som den befintliga byggnaden har. Det har gjorts

Rubrik	Dokument nr	Sida
Utredningsrapport		2(3)

inventeringar av elinstallationssystemet, ventilationssystemet, byggnadens konstruktion och en miljöteknisk inventering av hela byggnaden. Utredningarna har fokuserat på att ta reda på huruvida den befintliga byggnaden kan byggas om helt eller delvis till vård- och omsorgsboende eller seniorboende samt ta reda på vilka åtgärder som behöver genomföras för att uppfylla samtliga av dagens byggnads- och arbetsmiljökrav.

Rapporterna finns i sin helhet på projektets administrativa arbetsyta.

Följande handlingar är framtagna:

- Arkitektens ritningar, planer, BRA per plan
- Förenklad tillgänglighet
- Brandskyddsbeskrivning
- El- och telesystem, övergripande teknisk beskrivning, schaktlägen
- Konstruktörens utlåtande
- VVS övergripande teknisk beskrivning
- Förenklad miljöplan
- Miljöinventering
- Energiberäkning
- Dagljusrapport
- Fuktinventering
- Solvärmelast
- Utredning för solceller
- Hållbarhetsprogram, återvinning
- Ekonomisk kalkyl

### **Förstudieresultat**

Byggnadens förutsättningar för ändrad användning begränsas av att flertalet innerväggar är bärande och ej rivningsbara utan stora ekonomiska konsekvenser. Huset är även format med lägenheter placerade åt både gata och innergård, vilket skapar långa korridorer i mitten. Förutom detta är även takhöjden invändigt 2,5 meter vilket inte tillåter att nya installationer kan förläggas i undertak.

Generellt så krävs utbyte av samtliga installationer då dessa har uppnått sin tekniska livslängd. Tomställning är nödvändigt på grund av högljuda och störande arbetsmoment. Det anses inte lämpligt att ha kvar en känslig verksamhet under ett så omfattande ombyggnadsprojekt.

Under förstudien har en dagsljusutredning gjorts. Dagsljuskraven i miljöbyggnad (nivå silver) uppfylls inte överallt.

Miljöutredningen påvisar förekomst av asbest på flertal ställen.

Rubrik Utredningsrapport	Dokument nr	Sida 3(3)
-----------------------------	-------------	--------------

	<p><b>Risikanaly</b></p> <p>Risker finns i och med att det är en 3D-bildning i fastigheten och delvis uthyrd yta hos den andra fastighetsägaren ligger direkt under den yta som ska renoveras. Det kan också förekomma installationer inom byggnaden som försörjer delar av den andra fastighetsägarens lokaler.</p> <p>Eftersom renoveringen kräver tomställning så förekommer det en risk med befintliga verksamheter och att evakuering går enligt plan.</p> <p>I utredningsskedet har inte planlösning, tillgänglighet och utrymning utretts i detalj. Detta kommer behöva göras i nästa skede och riskerar att påverka tidplan och ekonomi.</p> <p>Storköket är inte utrett med storkökskonsult vilket måste göras i nästa skede. Detta riskerar att påverka tidplan och ekonomi.</p>
<b>3</b>	<b>Rekommendationer och det fortsatta arbetet</b>
3.1	<p>Förstudien påvisar att underhåll är nödvändigt med tanke på byggandens tekniska skick. Eftersom tomställning krävs rekommenderas det att nollställa status och då även planera långsiktigt för fastighetens användning utifrån stadens behov.</p> <p>Projektet bör utföras i en samverkansentreprenad med gemensam projektering.</p>
3.2	<p><b>Preliminär kalkyl för det fortsatta arbetet</b></p> <p>Den preliminära kalkylen för framtagande av handlingar för ett genomförandebeslut beräknas till 12 mnkr exklusive moms för vård- och omsorgsboendet.</p>

Datum: 2024-01-25

**ALTERNATIV 1 - 50% VoB, 50% Seniorbostäder och Storkök**  
**- Underlag till preliminär hyresoffert för VoB -**  
**2024-04-15**

**Hyressammanställning VoB per 2024**

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NHK	
AREA	4 605	3 958	692	9 255			
Hyra år 1	11 338 550	9 815 840	1 716 433	22 870 823			
Kort hytestillägg år 1		-		-		-	
Hyrestillägg år 1	5 901 406	5 072 262	886 954	11 860 621	524 097	465	
				<b>34 731 444</b>			
				Grundhyra/kvm exkl. TR-avgäld	2 471	Antal lgh	120
				Total hyrestillägg/kvm	1 282		
				Totalhyra/kvm exkl. TR-avgäld	3 753		

**OBS!** 1) Hyressammanställningen baseras på preliminära ritningar som kräver bearbetning i kommande skeden. Lägenhetsantal och storlek för VoB kan komma att förändras vid fortsatt bearbetning då det behövs ytor för förråd, städ m.m. och som ej utretts i detta skede; 2) Denna är ej en fastprisoffert.

**Hyressammanställning VoB per 2029 (i penningvärde vid inflyttningsåret)**

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NHK	
AREA	4 605	3 958	692	9 255			
Hyra år 1	13 015 121	11 603 573	2 029 042	26 647 736			
Kort hytestillägg år 1		-		-		-	
Hyrestillägg år 1*	6 976 213	5 996 059	1 048 492	14 020 765	1 219 781	564	
				<b>40 668 501</b>			
				Grundhyra/kvm exkl. TR-avgäld	2 879	Antal lgh	120
				Total hyrestillägg/kvm	1 515		
				Totalhyra/kvm exkl. TR-avgäld	4 394		

**OBS!** 1) Hyressammanställningen baseras på preliminära ritningar som kräver bearbetning i kommande skeden. Lägenhetsantal och storlek för VoB kan komma att förändras vid fortsatt bearbetning då det behövs ytor för förråd, städ m.m. och som ej utretts i detta skede; 2) Denna är ej en fastprisoffert.



Hyrestillägg, kr	158 141 617
Förhöjd hyra år 1, kr	0
Netto, kr	158 141 617
Årsränta (preliminär)	2,50% denna används i beräkningen nedan
Långsiktig kalkylberäkningsprocenten	2,00%
Amort tid, år	20

År	Amort	Rta	Amort+ränta	Amort kort	Ack amort
1	7 907 081	3 953 540	11 860 621	-	7 907 081
2	7 907 081	3 755 863	11 662 944	-	15 814 162
3	7 907 081	3 558 186	11 465 267	-	23 721 242
4	7 907 081	3 360 509	11 267 590	-	31 628 323
5	7 907 081	3 162 832	11 069 913	-	39 535 404
6	7 907 081	2 965 155	10 872 236	-	47 442 485
7	7 907 081	2 767 478	10 674 559	-	55 349 566
8	7 907 081	2 569 801	10 476 882	-	63 256 647
9	7 907 081	2 372 124	10 279 205	-	71 163 727
10	7 907 081	2 174 447	10 081 528	-	79 070 808
11	7 907 081	1 976 770	9 883 851	-	86 977 889
12	7 907 081	1 779 093	9 686 174	-	94 884 970
13	7 907 081	1 581 416	9 488 497	-	102 792 051
14	7 907 081	1 383 739	9 290 820	-	110 699 132
15	7 907 081	1 186 062	9 093 143	-	118 606 212
16	7 907 081	988 385	8 895 466	-	126 513 293
17	7 907 081	790 708	8 697 789	-	134 420 374
18	7 907 081	593 031	8 500 112	-	142 327 455
19	7 907 081	395 354	8 302 435	-	150 234 536
20	7 907 081	197 677	8 104 758	-	158 141 617
Summa	158 141 617	41 512 174	199 653 791		
		Genomsnitt	9 982 690		

Hyrestillägg, kr	186 943 529	
Förhöjd hyra år 1, kr	0	
Netto, kr	186 943 529	
Årsränta (preliminär)	2,50%	denna används i beräkningen nedan
Långsiktig kalkylberäkningsprocenten	2,00%	
Amort tid, år	20	

År	Amort	Rta	Amort+ränta	Amort kort	Ack amort
1	9 347 176	4 673 588	14 020 765	-	9 347 176
2	9 347 176	4 439 909	13 787 085	-	18 694 353
3	9 347 176	4 206 229	13 553 406	-	28 041 529
4	9 347 176	3 972 550	13 319 726		37 388 706
5	9 347 176	3 738 871	13 086 047		46 735 882
6	9 347 176	3 505 191	12 852 368		56 083 059
7	9 347 176	3 271 512	12 618 688		65 430 235
8	9 347 176	3 037 832	12 385 009		74 777 412
9	9 347 176	2 804 153	12 151 329		84 124 588
10	9 347 176	2 570 474	11 917 650		93 471 765
11	9 347 176	2 336 794	11 683 971		102 818 941
12	9 347 176	2 103 115	11 450 291		112 166 118
13	9 347 176	1 869 435	11 216 612		121 513 294
14	9 347 176	1 635 756	10 982 932		130 860 471
15	9 347 176	1 402 076	10 749 253		140 207 647
16	9 347 176	1 168 397	10 515 574		149 554 823
17	9 347 176	934 718	10 281 894		158 902 000
18	9 347 176	701 038	10 048 215		168 249 176
19	9 347 176	467 359	9 814 535		177 596 353
20	9 347 176	233 679	9 580 856		186 943 529
Summa	186 943 529	49 072 676	236 016 206		
		Genomsnitt	11 800 810		

**ALTERNATIV 1 - 50% VoB, 50% Seniorbostäder och Storkök**  
**- Underlag till preliminär hyresoffert för Storkök -**  
**2024-04-15**

**Hyressammanställning Storkök per 2024**

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NHK
AREA	-	273	-	273		
Hyra år 1	-	600 600	-	600 600		
Hyrestillägg år 1	-	90 616	-	90 616	36 149	-
				691 216		
				Grundhyra/kvm exkl. TR-avgäld	2 200	Antal lgh 0
				Total hyrestillägg/kvm	332	
				Totalhyra/kvm exkl. TR-avgäld	2 532	

OBS! 1) Hyressammanställningen baseras på preliminära ritningar som kräver bearbetning i kommande skeden. Storlek för storkök kan komma att förändras vid fortsatt bearbetning då det behövs ytor för förråd, städ m.m. och som ej utretts i detta skede; 2) Denna är ej en fastprisoffert.

**Hyressammanställning Storkök per 2029 (i penningvärde vid inflyttningsåret)**

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NHK
AREA	-	273	-	273		
Hyra år 1	-	676 177	-	676 177		
Hyrestillägg år 1	-	102 018	-	102 018	84 133	-
				778 195		
				Grundhyra/kvm exkl. TR-avgäld	2 477	Antal lgh 0
				Total hyrestillägg/kvm	374	
				Totalhyra/kvm exkl. TR-avgäld	2 851	

OBS! 1) Hyressammanställningen baseras på preliminära ritningar som kräver bearbetning i kommande skeden. Storlek för storkök kan komma att förändras vid fortsatt bearbetning då det behövs ytor för förråd, städ m.m. och som ej utretts i detta skede; 2) Denna är ej en fastprisoffert.

Storkök

Ombyggnation av servicehus till VoB och storkök samt ombyggnation av befintlig VoB till seniorbostäder  
2024-års penningnivå

Hyrestilllägg, kr	1 208 208
Förhöjd hyra år 1, kr	0
Netto, kr	1 208 208
Årsränta (preliminär)	2,50% denna används i beräkningen nedan
Långsiktig kalkylberäkningsprocenten	2,00%
Amort tid, år	20

År	Amort	Rta	Amort+ränta	Amort kort	Ack amort
1	60 410	30 205	90 616	-	60 410
2	60 410	28 695	89 105	-	120 821
3	60 410	27 185	87 595	-	181 231
4	60 410	25 674	86 085	-	241 642
5	60 410	24 164	84 575	-	302 052
6	60 410	22 654	83 064	-	362 463
7	60 410	21 144	81 554	-	422 873
8	60 410	19 633	80 044	-	483 283
9	60 410	18 123	78 534	-	543 694
10	60 410	16 613	77 023	-	604 104
11	60 410	15 103	75 513	-	664 515
12	60 410	13 592	74 003	-	724 925
13	60 410	12 082	72 493	-	785 335
14	60 410	10 572	70 982	-	845 746
15	60 410	9 062	69 472	-	906 156
16	60 410	7 551	67 962	-	966 567
17	60 410	6 041	66 451	-	1 026 977
18	60 410	4 531	64 941	-	1 087 388
19	60 410	3 021	63 431	-	1 147 798
20	60 410	1 510	61 921	-	1 208 208
Summa	1 208 208	317 155	1 525 363		
		Genomsnitt	76 268		

Storkök

Ombyggnation av servicehus till VoB och storkök samt ombyggnation av befintlig VoB till seniorbostäder

2029s-års penningnivå

Hyrestillägg, kr	1 360 244	
Förhöjd hyra år 1, kr	0	
Netto, kr	1 360 244	
Årsränta (preliminär)	2,50%	denna används i beräkningen nedan
Långsiktig kalkylberäkningsprocenten	2,00%	
Amort tid, år	20	

	År	Amort	Rta	Amort+ränta	Amort kort	Ack amort
	1	68 012	34 006	102 018	-	68 012
	2	68 012	32 306	100 318	-	136 024
	3	68 012	30 605	98 618	-	204 037
	4	68 012	28 905	96 917		272 049
	5	68 012	27 205	95 217		340 061
	6	68 012	25 505	93 517		408 073
	7	68 012	23 804	91 816		476 085
	8	68 012	22 104	90 116		544 098
	9	68 012	20 404	88 416		612 110
	10	68 012	18 703	86 716		680 122
	11	68 012	17 003	85 015		748 134
	12	68 012	15 303	83 315		816 146
	13	68 012	13 602	81 615		884 159
	14	68 012	11 902	79 914		952 171
	15	68 012	10 202	78 214		1 020 183
	16	68 012	8 502	76 514		1 088 195
	17	68 012	6 801	74 813		1 156 207
	18	68 012	5 101	73 113		1 224 220
	19	68 012	3 401	71 413		1 292 232
	20	68 012	1 700	69 713		1 360 244
	Summa	1 360 244	357 064	1 717 308		
			Genomsnitt	85 865		