



Datum
2019-08-21

Diarienummer

Adress:
Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning
Borgarfjordsgatan 14
164 40 Kista

Er referens: Ingrid Brännström
Vår referens: Anne-Marie Jansson

Hyresoffert inför inriktningsbeslut

Avseende lokal- och hyresgäst Anpassningar av två LSS boenden, ett stödboende, ett servicehus samt av personallokaler och ett aktivitetscenter på Kista Torg 3 och 5, fastigheten Köpenhamn 1, åt Rinkeby–Kista Stadsdelsnämnd.

Er beställning

Denna hyresoffert är framtagen under dialog och i samverkan parterna emellan i och med det att Micasa Fastigheter projekterar inför ett stambyte av fastigheten Köpenhamn, Kista Torg 3 och 5.

Anpassningarna omfattar del av hus 3, hela hus 5 samt låghusdelarna mellan hus 3, 5 och 7.

Hyresofferten ger en indikation på framtida hyresnivåer efter genomförda lokalanpassningar.

Projektbeskrivning

Bilaga 1 – Hyresoffert enligt nya samverkansavtalet

Bilaga 2 – Hyrestillägg, hyresgäst Anpassningar

Bilaga 3 – Areaplaner Köpenhamn

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgratan 3
Box 1298
164 29 KISTA

Tfn: 08 508 360 00
Fax: [Fax]
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1
Bankgiro: 5690-3875
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001
Moms/regnr: 01-556581-7870

*Micasa Fastigheter
– en del av Stockholms stad*



Tidplan, denna offert

Tidplan	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Er beställning senast*	2019-09-30					
Micasa styrelse samt KF för inriktningsbeslut	Q3, Q4 2019					
Micasa styrelse och KF för genomförandebeslut**		Q1, Q2 2020				
Upphandling		Våren 2020				
Projektering/produktion		Q3 2020	>>>	>>>	Q1 2023	
Evakuering hus 5		Q3 2020				
Preliminär inflyttning				Hus 5 Q1 2022	Hus 3 Q2 2023	
Slutredovisning						Q4 2024

*Tidplanen gäller under förutsättning att beställning erhålles senast nämnda datum. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.

**Tidplanen är avhängig att beslut för ett genomförande erhålles av Micasa styrelse samt KF.

Hyresfördelning

Nya samverkansavtalet

1 juli 2019 började det nya samverkansavtalet att gälla och lämnad hyresoffert, bilaga 1, bygger på de hyressättningsprinciper som återfinns i detta.

Förutsättningar för hyresofferten

Hyresofferten bygger på en projektkostnadskalkyl framtagen utifrån handlingar i bilaga 3. Ett utrymme har i projektkostnadskalkylen lagts till för oförutsett.



Information om i offerten ingående hyror för bostäder:

- Hyresofferten bygger på en normhyra för bostäderna på 1350 kr per kvm.
- Ett tillägg på hyran för bostäderna kommer att debiteras med 97 kr per månad för fiber(nivå 2019).
- Förhandling med hyresgästföreningen avseende bostadshyrorna kommer att ske senast 3 månader innan färdigställande.

Övrigt:

Den projektkostnadskalkyl som ligger till underlag för hyresofferten är i prisnivå juni 2019. Detta innebär att hyresofferten också är i nivå juni 2019.

Beställning och framtagande av underlag för genomförandebeslut

Micasa fastigheter önskar er beställning till en kostnad av 400 000 kr för framtagande av underlag för genomförandebeslut.

Beställning ska vara Micasa tillhanda före 1 oktober 2019.

I det fall inriktningsbeslut och efterföljande beställning inte är Micasa tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras och offerten faller därmed i sin helhet.

Tilläggsbeställningar

Alla tilläggsbeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

Definitivt hyresavtal

Definitivt hyresavtal tecknas när projektet är avslutat.

Stockholm den 2019-08-21

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Maria Mannerholm

VD

TOTAL SDF

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NLK
AREA	5 434	1 686	1 523	8 643		
Hyra år 1	7 724 834	2 782 049	2 512 521	13 019 404		
hyrestillägg år 1	440 380	136 641	123 403	700 423	499 710	117
				13 719 827		

SERVICEHUS

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NLK
AREA	4 037	905	1 523	6 464		
Hyra år 1	5 609 480	1 492 821	2 512 521	9 614 822		
hyrestillägg år 1	280 374	62 841	105 766	448 981	373 735	95
				10 063 804	Lokalkostnad per LGH:	47 470

STÖDBOENDE

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NLK
AREA	843	351	-	1 193		
Hyra år 1	1 188 043	578 424	-	1 766 467		
hyrestillägg år 1	62 822	26 137		88 958	68 985	82
				1 855 426		

LSS 1

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NLK
AREA	279	234	-	513		
Hyra år 1	464 974	385 952	-	850 925		
hyrestillägg år 1	44 399	37 224		81 623	29 655	185
				932 549		

LSS 2

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NLK
AREA	276	197	-	473		
Hyra år 1	462 336	324 852	-	787 188		
hyrestillägg år 1	47 188	33 673	-	80 860	27 335	156
				868 049		

Hyrestillägg		KÖPENHAMN 1			
Ombyggnation					
Hyrestillägg, kr	11 206 773				
Förhöjd hyra år 1, kr		0			
Netto, kr	11 206 773				
Årsränta		1,25%			
Amort tid, år		20			
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Ack amort	
1	560 339	140 085	700 423	560 339	
2	560 339	133 080	693 419	1 120 677	
3	560 339	126 076	686 415	1 681 016	
4	560 339	119 072	679 411	2 241 355	
5	560 339	112 068	672 406	2 801 693	
6	560 339	105 064	665 402	3 362 032	
7	560 339	98 059	658 398	3 922 371	
8	560 339	91 055	651 394	4 482 709	
9	560 339	84 051	644 389	5 043 048	
10	560 339	77 047	637 385	5 603 387	
11	560 339	70 042	630 381	6 163 725	
12	560 339	63 038	623 377	6 724 064	
13	560 339	56 034	616 373	7 284 403	
14	560 339	49 030	609 368	7 844 741	
15	560 339	42 025	602 364	8 405 080	
16	560 339	35 021	595 360	8 965 419	
17	560 339	28 017	588 356	9 525 757	
18	560 339	21 013	581 351	10 086 096	
19	560 339	14 008	574 347	10 646 435	
20	560 339	7 004	567 343	11 206 773	
21					
22					
23					
24					
25					
Summa	11 206 773	1 470 889	12 677 663		
		Genomsnitt	633 883		

HUS 3
LSS 1

HUS 3
SENIORBOENDE

GEMENSAMT-
AKTIVITETS-CENTRA

HUS 5
LSS 2

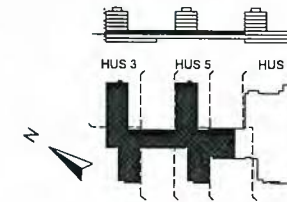
HUS 5
SERVICEHUS

PERSONAL

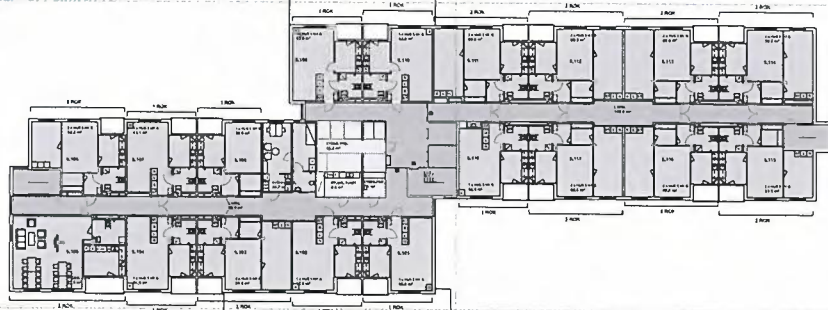
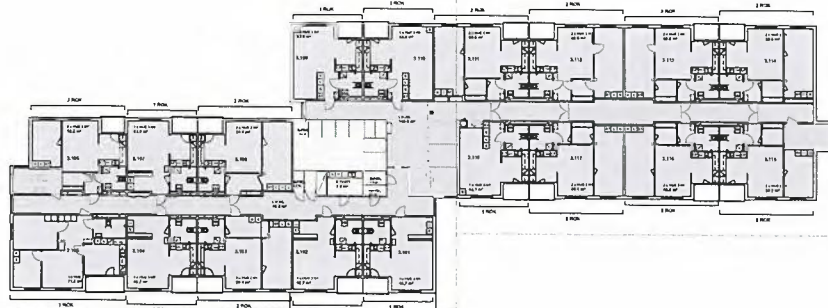
Våning 3
1:250

1.3 Verksamhetsareor Entréväning 3				
Zonnummer	Kategori	Zonnamn	Våning	Area
GEMENSAMT				
Lokalarea	RWC		Våning 3	6,12
Lokalarea	WC		Våning 3	3,97
Lokalarea	AKTIVITET		Våning 3	86,89
Lokalarea	DEMIENS		Våning 3	110,01
Lokalarea	NAGLAR/HAR		Våning 3	19,67
Lokalarea	BIO/MÖTE		Våning 3	33,43
Lokalarea	SOLRUM		Våning 3	22,49
Lokalarea	AKTIVITET:PRO		Våning 3	29,59
Lokalarea	GYMNASTIKSAL		Våning 3	113,62
Övrig area	KOM.		Våning 3	300,13
				721,92 m ²
HUS 3 LSS				
Boarea	L OVR.		Våning 3	33,51
Boarea	L LGH.		Våning 3	286,52
Boarea	L ALM.		Våning 3	66,63
Lokalarea	L PERS.		Våning 3	28,79
Övrig area	L KOM.		Våning 3	114,98
				530,43 m ²
HUS 3 SENIORBOENDE				
Boarea	B-FRD		Våning 3	19,91
Boarea	2:a HUS 3 NY		Våning 3	296,50
Boarea	1:a HUS 3 NY		Våning 3	206,83
Övrig area	L KOM.		Våning 3	170,65
				693,89 m ²
HUS 5 LSS				
Boarea	L OVR.		Våning 3	27,36
Boarea	L B-FRD.		Våning 3	14,13
Boarea	L LGH.		Våning 3	285,70
Lokalarea	L ALM.		Våning 3	74,72
Övrig area	L KOM.		Våning 3	94,80
				496,77 m ²
HUS 5 SERVICEHUS				
Boarea	2:a HUS 5 NY		Våning 3	293,13
Boarea	1:a HUS 5 NY		Våning 3	42,14
Övrig area	L KOM.		Våning 3	83,30
				418,57 m ²
PERSONAL				
Lokalarea	HEMTJANST		Våning 3	82,64
Lokalarea	DISP.		Våning 3	13,22
Lokalarea	RECEPTION, VAKMASTERI		Våning 3	22,39
Lokalarea	PAUSRUM PERS.		Våning 3	94,70
Lokalarea	OMKL.		Våning 3	68,35
Lokalarea	KOPI.		Våning 3	4,70
Lokalarea	KONTOR		Våning 3	106,21
Övrig area	OMKL/WC		Våning 3	1,82
Övrig area	STD.		Våning 3	1,95
Övrig area	FRD.		Våning 3	8,45
Övrig area	L KOM.		Våning 3	161,15
				565,57 m ²
				3 427,15 m ²

Verksamhetsareor Entréväning 3
1:1



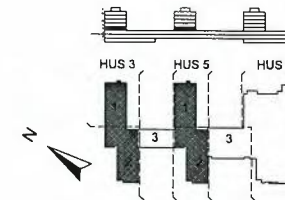
KV KOPENHAMN I		HUS 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	
KAI KY UNDERFÖRÅG		ENTREPLAN 3 574 103/RO-ZIA (VA) 745 (CIATION)	
A-49-1-030			



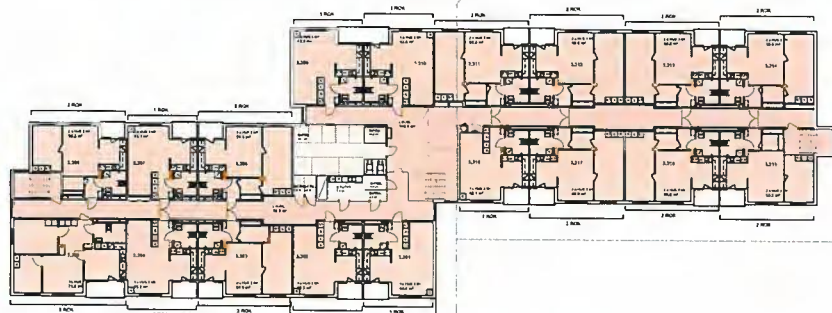
Våning 4
1:250

11.4 Verksamhetsareor Våning 4				
Zonnummer	Kategori	Zonnamn	Våning	Area
HUS 3 SENIORBOENDE				
	Boarea	B TVÅTT	Våning 4	7,91
	Boarea	B-FRD.	Våning 4	52,58
	Boarea	2 a HUS 3 NY	Våning 4	583,77
	Boarea	1 a HUS 3 NY	Våning 4	302,88
	Boarea	3 a HUS 3 NY	Våning 4	71,47
	Övrig area	L KOM.	Våning 4	245,26
				1 263,88 m ²
HUS 5 STODBOENDE				
	Boarea	STÖDB. TVÅTT	Våning 4	8,62
	Boarea	STÖDB.FRD.	Våning 4	5,07
	Boarea	STÖDB. FRD.	Våning 4	32,15
	Boarea	STÖDB. GEM.	Våning 4	71,47
	Boarea	1 a HUS 5 NY G	Våning 4	343,40
	Boarea	2 a HUS 5 NY G	Våning 4	524,34
	Lokalarea	STÖDB. PERS.	Våning 4	33,70
	Övrig area	L KOM.	Våning 4	245,39
				1 264,24 m ²
				2 528,12 m²

Verksamhetsareor Entréväning 4
1:1



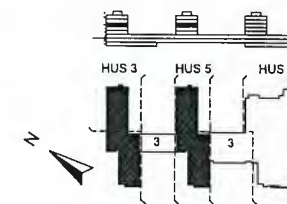
KV KOPENHAMN 1		
HUS 5 NY, FASTID ET 720 2		
KALKYLUNDFRI AB		
A	VERKSAMHETSAREOR	
B	ENTRÉVÅNING	
C	STÖDB. FRD.	
D	STÖDB. GEM.	
E	STÖDB. TVÅTT	
F	STÖDB. PERS.	
G	STÖDB. FRD.	
H	STÖDB. TVÅTT	
I	STÖDB. GEM.	
J	STÖDB. PERS.	
K	STÖDB. FRD.	
L	STÖDB. TVÅTT	
M	STÖDB. GEM.	
N	STÖDB. PERS.	
O	STÖDB. FRD.	
P	STÖDB. TVÅTT	
Q	STÖDB. GEM.	
R	STÖDB. PERS.	
S	STÖDB. FRD.	
T	STÖDB. TVÅTT	
U	STÖDB. GEM.	
V	STÖDB. PERS.	
KALKYLUNDFRI AB		
VÅNING 4		
574 104/B0-/BIA CVAI		
795 7041101		
11.4	11.4	6027-PC
2019-01-26	2019-01-26	
795	A-43-1-040	



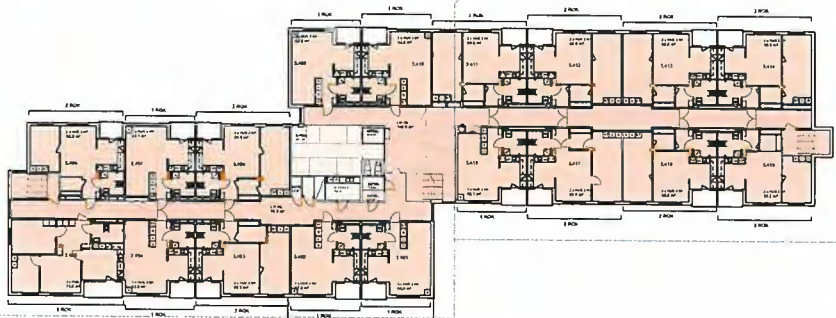
Våning 6
1:250

1.6 Verksamhetsareor Våning 6				
Zonnummer	Kategori	Zonnamn	Våning	Area
HUS 3 SENIORBOENDE				
	Boarea	B TVÄTT	Våning 6	7,91
	Boarea	R-FRD	Våning 6	10,23
	Boarea	B-FRD	Våning 6	42,29
	Boarea	1.a HUS 3 NY	Våning 6	303,32
	Boarea	3.a HUS 3 NY	Våning 6	71,47
	Boarea	2.a HUS 3 NY	Våning 6	583,66
	Övrig area	LKOM.	Våning 6	245,26
				1 264,35 m ²
HUS 5 SERVICEHUS				
	Boarea	V-FRD	Våning 6	5,35
	Boarea	LGH_FRD	Våning 6	23,66
	Boarea	B TVÄTT	Våning 6	33,00
	Boarea	2.a HUS 5 NY	Våning 6	655,43
	Boarea	1.a HUS 5 NY	Våning 6	303,32
	Övrig area	LKOM.	Våning 6	244,54
				1 265,29 m ²
				2 529,64 m²

Verksamhetsareor Entréväning 6
1:1



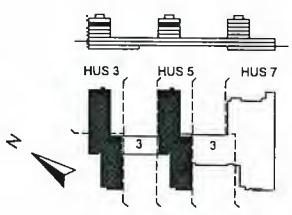
KV KOPENHAMN 1		
HUS 3 KÖNSTADEN ET 7202		
KAIKZI UNDFRI AB		
A	1:100	2023-07-01
B	1:100	2023-07-01
C	1:100	2023-07-01
D	1:100	2023-07-01
E	1:100	2023-07-01
F	1:100	2023-07-01
G	1:100	2023-07-01
KAIKZI UNDFRI AB		
VÅNING 6		
524 1 02/B0-RIA OVAI		
SNS-SOCIATION		
ZON	ZON	624 FC
2019-0-25	2023-07-01	
20	A-47-1-060	



Våning 7
1:250

1.7 Verksamhetsareor Våning 7				
Zonnummer	Kategori	Zonnamn	Våning	Area
HUS 3 SENIROBOENDE				
	Biarea	B TVÄTT	Våning 7	7,90
	Biarea	R-FRD.	Våning 7	10,23
	Biarea	B-FRD.	Våning 7	42,34
	Boarea	1:a HUS 3 NY	Våning 7	303,32
	Boarea	3 a HUS 3 NY	Våning 7	71,47
	Boarea	2 a HUS 3 NY	Våning 7	583,89
	Ovrig area	L.KOM.	Våning 7	245,26
				1 264,41 m ²
HUS 5 SERVICEHUS				
	Biarea	V-FRD.	Våning 7	5,33
	Biarea	LGH. FRD.	Våning 7	45,93
	Biarea	R-FRD.	Våning 7	10,73
	Boarea	1:a HUS 5 NY	Våning 7	303,20
	Boarea	2 a HUS 5 NY	Våning 7	655,50
	Ovrig area	L.KOM.	Våning 7	244,54
				1 265,23 m ²
				2 529,63 m²

Verksamhetsareor Entrévåning 7
1:1



Kalkyl		KV KOPENHAMN 1	
HUS 3 & 5, FASTIGHET 7202			
Kalkyl: HUS 3-5			
Kalkyl: HUS 7			
A	AREAL	AREAL	
B	FRETA	FRETA	
C	SKATT	SKATT	
D	... ..	... ..
E	... ..	... ..
F	... ..	... ..
G	... ..	... ..
H	... ..	... ..
I	... ..	... ..
J	... ..	... ..
K	... ..	... ..
L	... ..	... ..
KALKYLFÖRSLAG			
VÄNNE			
524 104/BO-/RIA CV4			
195-101/101			
A-43-1-070			

