

Underlag till hyresoffert BYGELN 5

Datum: 2025-12-08

EÅV-kontor i förväntad prisutveckling inklusive moms 2028:

GB - Indikativ hyresnivå nya E-Å-V-kontor (10-års kontrakt med 10-års förlängningstid, 30-års hyrestillägg)

I förväntad prisutveckling inklusive moms 2028, 100% indexering

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	Fastighetsskatt
AREA	-	6 398	-	6 398		
Grundhyra år 1	-	15 616 100	-	15 616 100		
Hyrestillägg år 1 (ombyggnadstillägg)	-	10 091 086	-	10 091 086		
Hyrestillägg år 1 (räntekostnader under byggtiden)	-	997 273		997 273	335 451	1 415 226
				26 704 459		
Grundhyra år 1				2 441	kr/m2	
Hyrestillägg år 1 (ombyggnadstillägg)				1 577	kr/m2	
Hyrestillägg år 1 (räntekostnader under byggtiden)				156	kr/m2	
Totala hyreskostnad, exkl. tomträttsavgäld och fastighetsskatt år 1				4 174	kr/m2	
Totala hyreskostnad, inkl. tomträttsavgäld och fastighetsskatt år 1				4 448	kr/m2	

Ombyggnadstillägg kontor i 2028-års penningvärde:

Preliminärt hyrestillägg		BYGELN 5		Datum: 2025-12-08	
Ombyggnation till kontor Hus D					
för 10-års kontrakt med 10-års förlängning					
Förväntad prisutveckling inklusive moms 2028					
Hyrestillägg, kr	155 406 862				
Förhöjd hyra år 1, kr		0			
Netto, kr	155 406 862				
Internränta 2026		3,16%			
Amort tid, år		30			

Ersättning räntekostnader under byggtiden i förväntad prisutveckling inklusive moms 2028:

Preliminärt hyrestillägg		BYGELN 5		Datum: 2025-12-08	
Räntekostnader HD1 under byggtiden					
Förväntad prisutveckling inklusive moms 2028					
Hyrestillägg, kr	15 358 419				
Förhöjd hyra år 1, kr	0				
Netto, kr	15 358 419				
Internränta 2026	3,16%				
Amort tid, år	30				
	År	Amort	Rta	Amort+ränta	Ack amort
	1	511 947	485 326	997 273	511 947
	2	511 947	469 148	981 096	1 023 895
	3	511 947	452 971	964 918	1 535 842
	4	511 947	436 793	948 741	2 047 789
	5	511 947	420 616	932 563	2 559 736
	6	511 947	404 438	916 386	3 071 684
	7	511 947	388 261	900 208	3 583 631
	8	511 947	372 083	884 031	4 095 578
	9	511 947	355 906	867 853	4 607 526
	10	511 947	339 728	851 676	5 119 473
	11	511 947	323 551	835 498	5 631 420
	12	511 947	307 373	819 320	6 143 367
	13	511 947	291 196	803 143	6 655 315
	14	511 947	275 018	786 965	7 167 262
	15	511 947	258 841	770 788	7 679 209
	16	511 947	242 663	754 610	8 191 157
	17	511 947	226 485	738 433	8 703 104
	18	511 947	210 308	722 255	9 215 051
	19	511 947	194 130	706 078	9 726 998
	20	511 947	177 953	689 900	10 238 946
	21	511 947	161 775	673 723	10 750 893
	22	511 947	145 598	657 545	11 262 840
	23	511 947	129 420	641 368	11 774 788
	24	511 947	113 243	625 190	12 286 735
	25	511 947	97 065	609 012	12 798 682
	26	511 947	80 888	592 835	13 310 629
	27	511 947	64 710	576 657	13 822 577
	28	511 947	48 533	560 480	14 334 524
	29	511 947	32 355	544 302	14 846 471
	30	511 947	16 178	528 125	15 358 419
	Summa	12 798 682	7 279 890	20 078 572	
			Genomsnitt	669 286	