



Datum  
2020-08-27

Diarienummer

Till  
Norrmalms stadsdelsförvaltning  
Norra stationsgatan 63

Er referens: Maria Härenstam  
/Gosia Holmberg  
Vår referens: Gunnar Ohlsén

## Hyresoffert inför inriktningsbeslut

### Avseende nybyggnad av vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter i Hagastaden

#### Er beställning

Refererande till er beställning erbjuder vi oss att ta fram underlag för genomförandebeslut avseende rubricerat arbete enligt nedan angivna förutsättningar.

#### Projektbeskrivning

Bilaga 1 – Hyrestillägg

Bilaga 2 – Planritningar

#### Tidplan denna offert

Tidplan	2020	2022	2023	2025
Offert inriktningsbeslut	2020-06-18			
Beställning senast*	2020-10-31			
Antagen detaljplan		Kvartal 1 2022		
Offert genomförandebeslut		Kvartal 2 2022		
Produktionsstart			Kvartal 2 2023	
Inflyttning				Kvartal 2 2025

\*) Tidplan gäller under förutsättning att beställning erhållits senast nämnda datum.



## Hyresfördelning

Nedanstående hyresoffert bygger på principerna i det samverkansavtal som antogs av Kommunfullmäktige i juni 2019. Micasa Fastigheter föreslår att Norrmalms stadsdelsförvaltning tar ställning till denna hyresoffert.

### Vård- och omsorgsboende

	Bostäder	Momsad lokal	Omomsad lokal	Total	Tomträtt
Area	2.549	2.470	269	5.288	
Hyra år 1	8.709.663	4.950.118	538.793	14.198.575	
Kort tillägg år 1		3.063.000		3.063.000	
Hyrestillägg år 1	2.751.265	2.303.443	290.228	5.344.936	1.152.194
Totalt				19.543.511	

Hyresofferten bygger på en projektkostnadskalkyl framtagen utifrån handlingarna i bilaga 2. 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 2.300 kr per kvm
- Ett tillägg på hyran för bostäderna kommer att debiteras med 97 kr per månad för fiber (nivå 2019)
- Förhandling med hyresgästföreningen kommer att ske senast 3 månader innan färdigställande

Övrigt

- Den projektkostnadskalkyl som ligger till underlag för hyresofferten är i prisnivå maj 2020. Detta innebär att hyresofferten också är i nivå maj 2020.
- Tomträttsavgälden är inte fastställd. Kostnaden som redovisas är därför beräknad.
- I denna hyresoffert har hänsyn tagits till möjligheten att erhålla statligt investeringsstöd för nyproduktion av särskilt boende för äldre. Om det vid färdigställandet av detta boende inte finns ett sådant investeringsstöd med samma regelverk som dagens kommer hyresofferten att falla och hyresnivån förändras.



Datum  
2020-08-27

Diarienummer

### **Offertens giltighet**

Offerten är giltig t o m 31 oktober 2020. I det fall inriktningsbeslut och efterföljande beställning inte är Micasa Fastigheter tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas Micasa skriftligen.

### **Tilläggsbeställningar**

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

### **Definitivt hyresavtal**

Definitivt hyresavtal tecknas när projektet är avslutat.

Stockholm den 2020-08-27

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

**Gunnar  
Ohlsén**  
Gunnar Ohlsén  
Avdelningschef

Elektroniskt undertecknad  
av Gunnar Ohlsén  
Datum: 2020.08.27  
15:38:13 +02'00'