



Datum 2019-10-31 Diarienummer 2019 0422

Adress:  
Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning  
Fagerstagatan 15  
163 58 Spånga

Er referens: Jonas Eliasson  
Vår referens: Anne-Marie Jansson

## Nytt förvaltningshus inför inriktningsbeslut

**Avseende ombyggnad av fastigheten Stranninge 1, Elinsborgsbacken 3, till ett nytt förvaltningshus åt Spånga-Tensta Stadsdelsnämnd.**

### Er beställning

I samverkan med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning, avdelning Kansli och kommunikation, har Micasa Fastigheter i Stockholm AB tagit fram handlingar inför inriktningsbeslut av ett nytt förvaltningshus i Tensta.

Underlag till framarbetat förslag är ”Behovsanalys Spånga Tensta Stadsdelsförvaltning 2019”, daterad 2019-02-13, se bilaga 4.

Förslaget innebär att hus 35, samt låghusdelarna mellan hus 3 och 5(hus 36) samt hus 5 och 7(hus 38), anpassas och byggs om för ändamålet enligt framtagna handlingar, bilaga 3.

I samband med ombyggnationen ska Micasa låta totalrenovera fastigheten.

### Projektbeskrivning

Bilaga 1 – Hyresoffert inför inriktningsbeslut

Bilaga 2 – Hyrestillägg

Bilaga 3 – Planskisser per våningsplan, plan 09 – 14.

Bilaga 4 – Behovsanalys Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning, daterad 2019-02-03

#### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 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

MM



### Preliminära tider

| Tidplan                          | 2019       | 2020      | 2021   | 2022      |
|----------------------------------|------------|-----------|--------|-----------|
| Er beställning senast            | 2019-12-31 |           |        |           |
| Underlag för genomförandebeslut  |            | Mars 2020 |        |           |
| Beställning för genomförande     |            | Maj 2020  |        |           |
| Upphandling                      |            | Sep 2020  |        |           |
| Produktion                       |            | Dec 2020  | >>>>>> | Maj 2022  |
| Slutbesiktning och injusteringar |            |           |        | Juni 2022 |
| Inflyttning                      |            |           |        | Juli 2022 |

För projektet gäller en preliminär tidplan. Tidplanen följs upp och justeras inför och under projektering och genomförande.

Projektet är beroende av att Micasa Fastigheter erhåller erforderliga beslut samt myndighetsbeslut, som ex. bygglov, i tid.

### Tidsbegränsat bygglov

Nuvarande detaljplan tillåter ej kontor i fastigheten. Med anledning av det ska Micasa Fastigheter ansöka om ett tidsbegränsat bygglov. Ett tidsbegränsat bygglov ges om max 15 år, 10 plus 5 år.

### Hyresavtal

Då avtal ligger utanför samverkansavtalets ramar ska ett hyresavtal utifrån sedvanliga principer på marknaden för lokalhyreshyresavtal tecknas mellan parterna.

Hyresavtalet tecknas med en hyrestid på 15 år vilket speglar den tidsperiod för vilken det tillfälliga bygglovet kan erhållas.

Hyrestiden gäller från och med den faktiska tillträdesdagen.

### Hyresfördelning

Grundhyra för lokalarean utgår med 1800 kronor per kvm och år i 2019 års nivå, bilaga 1. Hyran indexregleras i enlighet med KPI.

I hyran ingår ej lös inredning eller utrustning.



### Hyrestillägg

Ett hyrestillägg för lokalanpassningarna tillkommer med 632 kronor per kvm och per år, se bilaga 2.

Hyrestillägget löper på 15 år och regleras utifrån gällande årsränta som revideras i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade låneräntan för aktuellt verksamhetsår.

### **Förutsättningar för hyresofferten**

Hyresofferten bygger på anpassningar i fastigheten i enlighet med handlingar i bilaga 3.

Micasa och Stadsdelen har haft dialog om vad som är inkluderat i lokalanpassningarna och hyreskostnad. Frågeställningarna har besvarats och nästa steg är att utarbeta en rumsfunktionsbeskrivning för kontoret tillsammans med stadsdelen.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

### **Beställning och framtagande av underlag för inriktningsbeslut**

För det fortsatta arbetet fram till framtagande av handlingar till genomförandebeslut behöver vi en beställning från er, budgeten för detta är bedömd till 1 000 000 kr.

Beställning ska vara Micasa tillhanda före 31 december 2019.

I det fall inriktningsbeslut och efterföljande beställning inte är Micasa tillhanda senast detta datum faller offerten i sin helhet.

### **Tilläggsbeställningar**

Alla tilläggsbeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

Stockholm den 2019-10-31

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Maria Mannerholm

Verkställande direktör

| KONTOR            |          |             |              |            |         |
|-------------------|----------|-------------|--------------|------------|---------|
|                   | Bostäder | momsatlokal | omomsatlokal | Total      | per Kvm |
| AREA              | -        | 4 213       | -            | 4 213      |         |
| Hyra år 1         | -        | 7 583 400   | -            | 7 583 400  | 1 800   |
| hyrestillägg år 1 |          | 2 661 426   |              | 2 661 426  | 632     |
|                   |          |             |              | 10 244 826 | 2 432   |

| Hyrestillägg                           |            | STRANNINGE 1 |  |
|--|------------|--------------|--|
| Ombyggnation del 2<br>kontorsbyggnaden |            |              |  |
| Hyrestillägg, kr                       | 36 127 956 |              |  |
| Förhöjd hyra år 1, kr                  |            | 0            |  |
| Netto, kr                              | 36 127 956 |              |  |
| Årsränta                               |            | 0,70%        |  |
| Amort tid, år                          |            | 15           |  |

  
**Maria Mannerholm**

## Hyrestillägg

## STRANNINGE 1

Ombyggnation del 2  
kontorsbyggnaden

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Hyrestillägg, kr      | 36 127 956 |
| Förhöjd hyra år 1, kr | 0          |
| Netto, kr             | 36 127 956 |
| Årsränta              | 0,70%      |
| Amort tid, år         | 15         |

| År    | Amort      | Rta        | Amort+ränta | Ack amort  |
|-------|------------|------------|-------------|------------|
| 1     | 2 408 530  | 252 896    | 2 661 426   | 2 408 530  |
| 2     | 2 408 530  | 236 036    | 2 644 566   | 4 817 061  |
| 3     | 2 408 530  | 219 176    | 2 627 707   | 7 225 591  |
| 4     | 2 408 530  | 202 317    | 2 610 847   | 9 634 122  |
| 5     | 2 408 530  | 185 457    | 2 593 987   | 12 042 652 |
| 6     | 2 408 530  | 168 597    | 2 577 128   | 14 451 182 |
| 7     | 2 408 530  | 151 737    | 2 560 268   | 16 859 713 |
| 8     | 2 408 530  | 134 878    | 2 543 408   | 19 268 243 |
| 9     | 2 408 530  | 118 018    | 2 526 548   | 21 676 774 |
| 10    | 2 408 530  | 101 158    | 2 509 689   | 24 085 304 |
| 11    | 2 408 530  | 84 299     | 2 492 829   | 26 493 834 |
| 12    | 2 408 530  | 67 439     | 2 475 969   | 28 902 365 |
| 13    | 2 408 530  | 50 579     | 2 459 110   | 31 310 895 |
| 14    | 2 408 530  | 33 719     | 2 442 250   | 33 719 426 |
| 15    | 2 408 530  | 16 860     | 2 425 390   | 36 127 956 |
| Summa | 36 127 956 | 2 023 166  | 38 151 122  |            |
|       |            | Genomsnitt | 2 543 408   |            |



Maria Mannerholm