

Huddinge kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
141 85 HUDDINGE

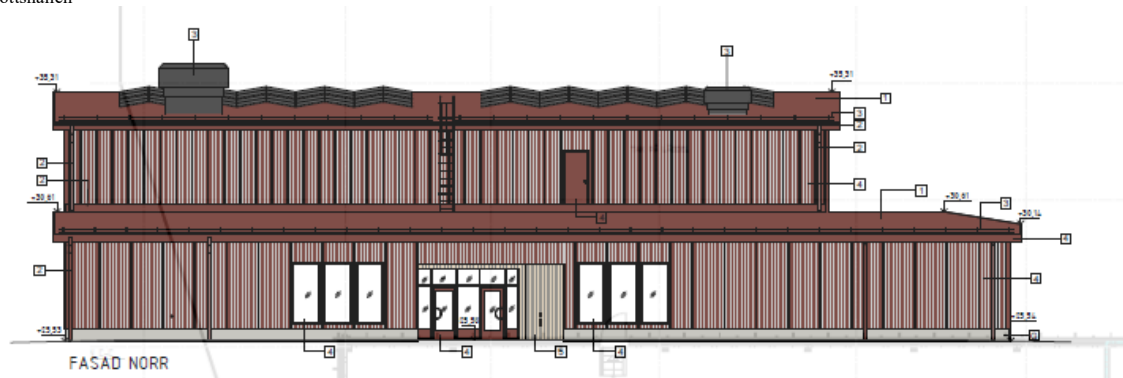
Definitivt beslutsunderlag - Nybyggnad av Solfagraskolan inkl idrottshall och fotbollsplan.

Huddinge Samhällsfastigheter AB har efter beställning från Huddinge kommun tillsammans med representanter från kommunen och tekniska konsulter tagit fram ett definitivt beslutsunderlag för uppförande av en ny Solfagraskola med tillhörande idrottshall och fotbollsplan samt anpassning av befintligt skyddsrum.

Skolan



Idrottshallen



Bakgrund

22 april 2024 tog Kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut KS-2022/2744.252 om att en ny Solfagraskola, 11-spelsplan och anpassning av befintligt skyddsrum skulle byggas med ett tilläggsuppdrag om fullstor 11-spelsplan och ändrad parkeringslösning.

24 mars 2025 tog Kommunfullmäktige även inriktningsbeslut (Dnr KS-2024/2267.255) om att projektet skulle innehålla idrottshall.

Reviderad beställning av projektering av nya Solfagraskolan och 11-spelsplan inkom från kommunstyrelsens förvaltning i maj 2024.

Beställning av projektering av ny idrottshall till nya Solfagraskolan inkom från kommunstyrelsens förvaltning i maj 2025 (Dnr KS-2024/2267.255).

Projektbeskrivning

Skolan är en sammanhängande skolbyggnad i två plan med separat idrottshall i ett plan med en fri höjd på 7 meter inne i hall.

Befintligt skyddsrum under den befintliga skolan kommer renoveras och behållas på sin ursprungliga plats med utemiljö ovanpå.

De nya byggnaderna utformas för att möta dagens krav på funktion, tillgänglighet och hållbarhet. Genom att bygga en hållbar och energieffektiv anläggning minskar både klimatpåverkan och driftskostnader över tid. Hallen planeras med miljövänliga materialval och energieffektiva system, vilket stödjer kommunens miljö- och klimatmål.

Tidigare trästomme i skolbyggnaden har ersatts av en hybridstomme för att underlätta utförandet under produktion pga brand, ljud, våningshöjder etc. detta har medfört en kostnadsbesparing i projektet.

Skola

Skolbyggnaden kommer inrymma 630 barn inkl anpassad grundskola och 100 personal.

Parkering för skolans personal och besökare samordnas med ishallens och bollplanens behov av besöksparkering.

Förslaget innehåller 199 parkeringsplatser för personbilar och 7 RHP.

Den nuvarande parkeringslösningen har omarbetats med hänsyn till backrörelser, säkra skolvägar och gällande parkeringsnorm, vilket legat till grund för det sökta bygglov. Under bygghandlingsprojekteringen kommer ytterligare kompletteringar och eventuella justeringar att göras, exempelvis avseende skyltning, bommar, staket samt samordning med Björkängshallen.

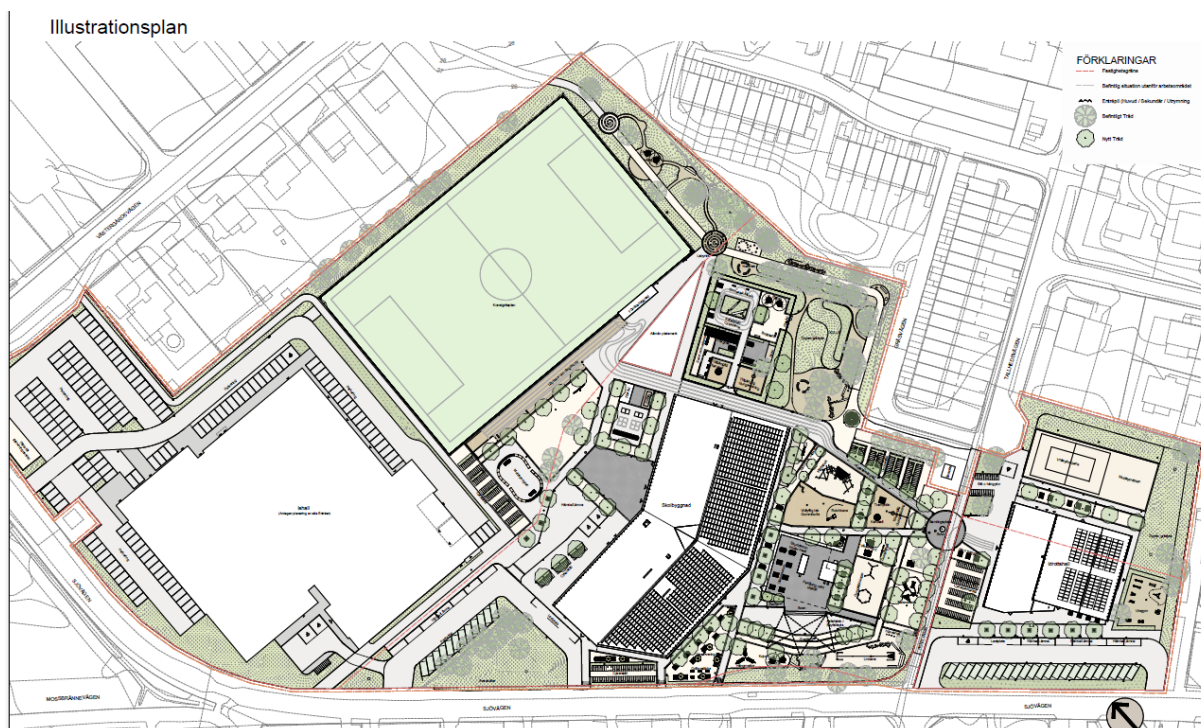
Cykelparkeringar med plats för 350 cyklar är placerade på flera ställen i anslutning till cykelvägarna vid skolgårdens och idrottshallens entréområden.

Idrottshall

Den planerade idrottsbyggnaden planeras att inrymma 150 personer i idrottshall + 50 personer i rörelserum. Parkering för idrottshallens personal och besökare samordnas med ishallens och skolans behov av parkering. Idrottshallen utrustas med ett automatiskt brandlarm för att möjliggöra tillfällig förläggning (övernattning).

11 spelsplan

Den planerade 11-spelsplanen är placerad öster om ishallen. I bygglov är planen dimensionerad till 105 x 65 meter, exklusive säkerhetsavstånd. Kvarstående frågor att utreda gäller bland annat staket och belysning, som ska inrymmas mellan X-området i norr och U-området i söder. Vidare behöver samspelet med ishallen analyseras, exempelvis avseende förflyttningar, placering av lösa inventarier som mål samt övrig logistik. Parkering för 11-spelsplanens besökare ska samordnas med ishallens och skolans parkeringsbehov.



Mark

Under systemhandlingsprojekteringen har en utökad markteknisk undersökning genomförts, vilken påvisat markföroreningar. Dessa belastar samtliga fastigheter kostnadmässigt. Omfattningen är fortfarande osäker men har av entreprenören uppskattats till cirka 11 mkr.

På skolområdet har hårdgjorda ytor behövt förstärkas med kalk- och cementpelare för att undvika sättningar. Metoden innebär att befintliga massor borrar upp och blandas med cement, som sedan får härda och stabilisera marken. Detta har medfört en mer komplex tidplan samt merkostnader, dessa fördelas utifrån respektive fastighets ytor och påverkan.

För Kallan 7 och 8 har idrottshallens utformning inneburit risk för negativ påverkan på angränsande fastigheter vid ett 100-årsregn. Bygglov har därför ställt krav på lösning i projektet där föreslaget är ett dagvattenmagasin med kassetter för att ta hand om överskottsvatten. Detta har genererat ytterligare kostnader, idag uppskattade till cirka 10 mkr, men utredningen är ännu inte avslutad. Osäkerheter kvarstår, bland annat kopplat till berg, förorenade massor och eventuell påverkan på grannfastigheter på grund av höjdsättningar.

De största förändringarna mellan programhandling och systemhandling rör således tekniska lösningar för dagvattenhantering, skyfallsutredning och markstabilisering.

Miljö och Hållbarhet

Hållbarhet och återbruk är centrala delar i projektet.



- Inom projektet skall vi jobba enligt återbrukscykeln
- Högt fokus på återbruk och återvinning
- Återbruk skall ske inom projektet
- Återinköp kan ske för att främja lägre klimatavtryck
- Återvinning kan utföras på rivna material samt spillmaterial under hela produktionens gång

För både återbruk och återvinning upprättas ekonomiska och miljömässiga kalkyler, där klimatpåverkan och kostnadsbesparingar analyseras.

Skolan och idrottshallen planeras att miljöcertifieras i enlighet med Miljöbyggnad 4.0. Målet är att uppnå Silver på byggnadsnivå och Guld på energi.

Utemiljö

Skolgården är en del av undervisningsmiljön. Flera samlingsplatser och uteklassrum på skolgården ska kunna användas för att bedriva undervisning utomhus.

En del av skolgården avgränsas och iordningställs särskilt till den anpassade grundskolans behov.

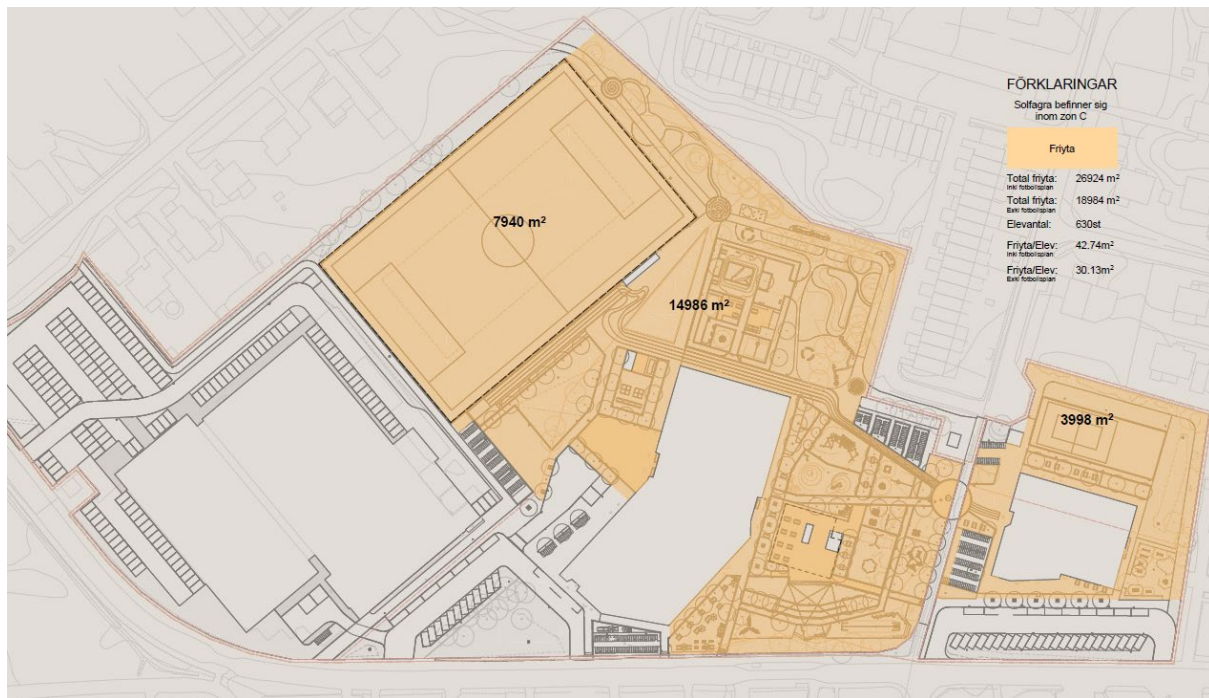
De befintliga träd som finns ska i den mån det är möjligt bevaras.

För nya Solfagraskolan är kravet på friyta vid lek och utevistelse:

- $630 \text{ elever} \times 30 \text{ m}^2/\text{barn} = 18\,900 \text{ m}^2$

I och med flytt av parkeringarna från fotbollsplanen till området runt Björkängshallen har man frigjort ytterligare ca 2 000 m² friyta.

Totala friytan för skolan är 26 924 m² vilket blir ca 43 m²/barn.



Tidplan

En förutsättning för färdigställande enligt tidplan är att projektet erhåller ett startbesked i januari 2026, och detta förutsätter att erforderliga kommunala beslut fattas enligt föreslagen tidplan och att beställning för genomförande skickas till Huddinge Samhällsfastigheter senast 15 januari 2026.

Lokalerna planeras vara tillgängliga för inflyttning sommaren 2028.

Se bilaga projekttidplan.

Ytor

	BRA - systemhandling	BTA - systemhandling	BRA - programhandling	BTA programhandling
Skolbyggnad	9 294 m2	9 904 m2	7 742 m2	8 072 m2
Skyddsrum	407 m2	430 m2	407 m2	430 m2
Idrottsbyggnad	1 497 m2	1 561 m2	1 559 m2	-

En förändring av ytorna i skolbyggnaden har skett i teknikutrymmen på plan 3 från att ha varit lösull och spångar (ej beträdbart) till att det ersatts av plyfa på vinden för att underlätta möjlighet till inspektion, vilket gör att ytan räknas in. Ingen kostnadsförändring har skett i samband med tillkommande BTA/BRA på plan 3 och därmed ingen hyrespåverkan.

Investering och hyra

Den totala investeringskostnaden har beräknats till ca 632 mkr enligt fördelningen nedan exklusive kapitalkostnad under byggtid.

Kostnadsökningarna/justeringarna jämfört med inriktningsbeslutet presenteras nedan.

NR	Beskrivning (Arcona)	Beskrivning HusF	Uppskattat belopp
2	Delkalkyl stomme LCA	Byte av trä till hybridstomme, har medfört mesparing	- 9 550 000 kr
3	KC stabilisering	KC stabilisering 10mkr var endast avsatt för fotbollsplanen, utökad förstärkning behövs för samtliga hårdgjorda ytor.	25 000 000 kr
5	Markföreningar	Utökad provtagning har markföreningar konstaterats	6 000 000 kr
7	Papp istället för plåttak	I programhandling hade man räknat med plåttak	- 4 200 000 kr
18	Fullstor 11 spelsplan	Fotbollsplan programhandling justerad till 11 spelsplan 105x65m	1 800 000 kr
19	Utförande hjärtat	Ändrad omfattning och utförande hjärtat	1 000 000 kr
20	Ändring av parkeringslösning	Flytt av parkeringar för bättre och effektivare parkeringslösning samt möjliggörande av 11 spelsplan	800 000 kr
21	Dagvattenmagasin	På grund av idrottshallens fotavtryck behövs dagvattenmagasin för att hantera dagvatten vid 100års regn	10 000 000 kr
49	Indexuppräknig	Inriktningsbeslut 497mkr har indexuppräknat till 202505	32 000 000 kr
Total			62 850 000 kr

I investeringskostnaden ingår:

	Investeringskostnad (programhandling)	Investeringskostnad (systemhandling)	Diff	Hyra per år
Skolbyggnad inkl skolgård	416 mkr	456,5 mkr	40,5 mkr	33,8 mkr
Finplanering mark Kallan 7 & 8	22 mkr	är flyttade och ingår i idrottsbyggnad	-22 mkr	
Skyddsrum	3,5 mkr	3,5 mkr		
11 spelsplan inkl parkering	56 mkr	65 mkr	9 mkr	6,4 mkr
Idrottsbyggnad	70,6 mkr	107 mkr	36,4 mkr	8 mkr
Summa	568,1 mkr	632 mkr	63,9 mkr	
Ingår i kalkylen ovan:				
Index		ca 32 mkr		
Förändringar		ca 31 mkr		
Riskpremie		ca 45 mkr		

Orsak till förändringar indelat på fastighet.

Handbollen 3 (fotbollsplan)

- Kalk och cementstabilisering hårdgjorda ytor
- Saneringskostnader mark
- Utökad fotbollsplan
- Ändring parkeringslösning samt tillkommande parkeringsplatser
- Dagvattenprojektering "
- Index

Handbollen 4 (skola)

- Kalk och cementstabilisering hårdgjorda ytor
- Saneringskostnader mark
- Ändring av "hjärtat"
- Index

Kallan 7 & 8 (idrottshall)

- Kalk och cementstabilisering hårdgjorda ytor
- Tillkommande dagvattenmagasin
- Flytt av mark som tidigare legat på skolan
- Möjlighet till övernattnig
- Kombiomklädningsrum med individuella bås
- Saneringskostnader mark
- Index

Investeringen jämte ränta under byggtiden är beräknad med en genomsnittlig avskrivningstid på 40 år för skolan, 35 år för idrottshallen och 20 år för fotbollsplanen för den första hyresperioden vilket ger en självkostnadshyra om ca 33,8 mkr/år för skolan och om ca 8 mkr/år för idrottshallen samt 6,4 mkr för fotbollsplanen. Summa total årshyra ca 48,2 mkr.

Hyresberäkningarna är redovisad i 2025 års hyresläge och bygger på följande antaganden och förutsättningar:

- Hyresberäkningen är beräknad utifrån självkostnadshyran i Ramavtalet från 2018.
- Hyresberäkningen är beräknad utifrån projektinvesteringen i prisläge 202506.
- Ränta har beräknats enligt internbankens räntescenario per 2025-08-31.
- Den genomsnittliga avskrivningstiden för första hyresperioden bygger på en komponentindelning gjord utifrån den preliminära investeringskostnaden.
- Antagandet i hyresberäkningen är att kommunen står som hyresgäst för hela uthyrningen. Förutsättningen är också att kommunen i sin tur endast hyr ut till momspliktig verksamhet.
- Ny hyresberäkning enligt nya ramavtalet sker efter 20270101.
- Hyra för lokalerna debiteras från och med att lokalerna är tillgängliga för kund.

Utrangering och Rivningskostnader

Den faktiska rivningskostnaden av byggnaderna ingår med ca 20 mkr i investeringskostnaden, detta inkluderar sanering och återbruk.

Utrangeringskostnad för befintlig byggnad på fastighet Handbollen 4 om ca 612 tkr (2025-07-31) ingår inte i hyresberäkningen. Detta belopp kommer att faktureras Huddinge kommun i samband med rivningen.

Reservationer

När den slutliga investeringskostnaden är känd efter avslutat projekt görs en slutredovisning enligt överenskommelse med Huddinge kommun. Vi förbehåller oss rätten att indexreglera kostnaderna i enlighet med Entreprenadindex för husbyggnad och anläggning litt.122. Kostnaderna är redovisade i prisläge; juni 2025. Framtida indexökningar är inte med i kalkylerad investeringssumma, se bilagorna "Kostnadskalkyl" nedan avseende känslighetsanalys och framtida indexökningar.

Smältgropar (2st) och ev tillbyggnader av ishallen är en förutsättning för att parkeringslösningen i kombination med 11-spelsplan skall fungera. Smältgroparna ingår ej i denna offert. Husf kommer att återkomma med ett separat beslutsunderlag för dessa.

I det fall projektet avbryts kommer Huddinge kommun genom Grundskolenämnden och Kultur- och Fritidsnämnden behöva svara för samtliga upparbetade kostnader (upparbetat till sept-25; ca 34 mkr för skolan inklusive fotbollsplan och 2,2 mkr för idrottshall).

Beslutsunderlaget gäller under förutsättning att Huddinge Samhällsfastigheters styrelse godkänner investeringen vid styrelsemöte 2025-11-07.

Samtliga priser i offerten är exkl. moms.

Beställning

Vi ser fram emot er beställning senast 15 januari 2026.

Med vänliga hälsningar

Huddinge Samhällsfastigheter AB

Digital underskrift via www.egreement.com

.....
Marita Anheim
VD

.....
Mikaela Holst
Kundförvaltare

Bilagor: 1 Kostnadskalkyl
2 Hyresberäkning
3.Ritningar
4.Tidplan

HUDDINGE SAMHÄLLSFÄSTIGHETER AB

Post Box 1143, 141 24 Huddinge
Besök Förrädsvägen 2

Tel vxl 08-535 320 00
Tel kundtjänst 08-535 320 10

info@husf.se
www.husf.se

1 II I Samhällsfastigheter							
Projektnr: 571124373, 575423629, 575424162							
	Total projektkostnad skola och idrottshall	Skola (jämförelse)	Idrottshall (jämförelse)	Total kostnad fastigheter	Handbollen 3	Handbollen 4	Kallan 7 & 8
	250826/AL	250826/AL	250826/AL	250826/AL	250826/AL	250826/AL	250826/AL
Fastighetskostnader	4 600 000	3 550 000	1 050 000	4 600 000		3 550 000	1 050 000
Program	11 076 000	10 880 000	196 000	11 076 000		10 880 000	196 000
Systemhandling	28 500 000	25 000 000	3 500 000	28 500 000	4 239 532	20 760 468	3 500 000
Genomförande	0			0		0	
Byggherre	17 749 600	14 849 600	2 900 000	17 749 600	2 880 600	11 969 000	2 900 000
Projektering	19 579 000	14 817 000	4 762 000	19 579 000	1 531 649	12 648 351	5 399 000
Produktion	572 301 680	507 763 680	64 538 000	572 132 209	56 513 482	417 544 760	98 073 967
Intäkter	0			0		0	
Hyresgästinvestering	-21 734 664	-17 835 829	-3 898 835	-21 734 664		-17 835 829	-3 898 835
Investeringsstöd	0			0		0	
Underhåll	0			0		0	
Moms	0			0		0	
Index (kostnadsäge 2506)	0			0		0	
Summa (Hyresgrundande belopp)	632 071 616	559 024 451	73 047 165	631 902 145	65 165 264	459 516 750	107 220 131
Käslighetsanalys av inv.beslut							
Index, antag 3% årlig prisökning					2 år		
minus 10%							
plus 10%							
Reservationer och prisläge:							
Handbollen 3: Följande ingår ej: Småttgröpar med eventuell tillbyggnad							
Handbollen 4: Följande ingår ej: Fotbollsplan samt parkeringar Handbollen 3, finplanering samt parkeringar Kallan 7 och 8 samt dagvatten magasin							
Kallan 7 & 8: Förtydligande all mark kopplad till fastigheten inklusive dagvattenmagasin och parkeringar är med i kalkyl							
Kostnadsäge: 2506 Restvärde: Handbollen 4, 600tkr; Kallan 7 & 8, 0kr							
Anmärkningar, förklaring till avvikelser och förändringar:							
Samtliga priser exkl moms							

Projektnr: 575423629		Projektbenämning: Skole, fotbollspåren samt finplanering mark idrottshall									
		BP 2 Prel. Kostnads bedömning	240116/AM	BP 2 Prel. Kostnads bedömning ink index	BP 3 Genomförande	250826/AL	Programändringar	Rev. Budget	Prognos	Föregående Prognos	Bokfört
		240116/AM		240116/AM		250826/AL			datum	datum	202509
		3 250 000		3 250 000		3 550 000		3 550 000			
	Fästighetskostnader	9 413 800		9 413 800		10 880 000		10 880 000			10 880 000
	Program										
	Systemhandling	19 598 700		19 598 700		25 000 000		25 000 000			20 168 000
	Genomförande							0			
	Byggherre	23 375 000		23 375 000		14 849 600		14 849 600			86 000
	Projektering	8 649 000		8 649 000		14 817 000		14 817 000			
	Produktion	438 273 800		438 273 800		507 763 680	0	507 763 680			3 487 000
								0			
	Intäkter							0			
	Hyresgästinvestering	-5 052 411		-5 052 411		-17 835 829		-17 835 829			
	Investeringsstöd	0		0		0		0			
	Underhåll	0		0		0		0			
	Moms	0		0		0		0			
	Programändringar			45 250 000							
	Index (kostnadsålag 2506)			33 035 052				0			
	Summa (Hyresgrundande belopp)	497 507 889		575 792 941		559 024 451	0	559 024 451	0	0	34 621 000
	Känslighetsanalys av inv.beslut			Genomförande (BP3)							
		1 år	2 år	3 år							
	Index, antag 2% årlig prisökning	584 607 340	596 070 229	607 533 118							
	Index, antag 3% årlig prisökning	590 338 785	607 533 118	624 727 452							
	Index, antag 4% årlig prisökning	596 070 229	618 996 007	641 921 785							
Reservationer och prisläge:											
Följande ingår ej: smältpropar med tillhörande lösningar											
Förttylligande: Fullstor 11-spelsplan med tillhörande mark och parkeringar Handbollen 3, finplanering mark Kallan 7 och 8 inklusive dagvattenmagasin											
Kostnadsålag: 2312 BP2, 2506 BP3 Restvärde: Handbollen 3 och 4, 612 000kr											
Anmärkningar, förklaring till avvikelser och förändringar:											
Systemhandling: dyrare på grund av dagvatten, fotbollsplan etc											
Projektering: Omfattande projektering mark osäkerheter fram till säkrat bygglov											
Byggherrekostnader: avviker 13,5mkr då BP2 var beräkningskonsultens generella påslag, idag har vi gjort antaganden av verkliga kostnader											
Produktion: Index samt förändringar mot programhandling											
Hyresgästinvestering: Ökning med 12 mkr på traslojd, passage och larm samt hänvisningsskyltar ökat efter verkliga priser från UE											
Hyresgrundande belopp: 16mkr kronor jämför BP2 med index är bra inköp och att man har med UE i projektering vilket minimerat riskpengar från Arcona											
Samtliga priser exkl moms											

© ID:d39140a0-a284-11f0-8e5e-0b9de73d188f Status: Signerat av alla

Projektnr: 575424162		Projektbenämning: Nya Solfågarskolan idrottshall										:	
	BP 1 Prel. Kostnads- bedömning	2025-01-13 Ane	BP 1 Prel. Kostnads- bedömning ink index	2025-01-13 Ane	BP 2 Prel. Kostnads- bedömning	2025-05-20 ALo	BP 3 Genomförande	2025-08-26 ALo	Programändringar	Rev. Budget	Prognos datum	Föregående Prognos datum	Bokfört
		2025-01-13 Ane				2 050 000	1 050 000			1 050 000			202509
Fastighetskostnader													
Program						500 000	196 000			196 000			196 000
Systemhandling						1 000 000	3 500 000			3 500 000			2 037 000
Genomförande	70 600 000		70 600 000							0			
Byggherre						3 500 000	2 900 000			2 900 000			
Projektering						4 000 000	4 762 000			4 762 000			
Produktion						66 014 000	64 538 000	0		64 538 000			
										0			
Intäkter										0			
Hyresgästinvestering						-2 448 201	-3 898 835			-3 898 835			
Investeringsstöd	0					0	0			0			
Underhåll	0					0	0			0			
Moms	0					0	0			0			
Index (kostnadsläge 2506)			2 456 443							0			
Summa (Hyresgrundande belopp)	70 600 000		73 056 443		74 615 799		73 047 165		0	73 047 165	0	0	2 233 000
Känslighetsanalys av inv.beslut													
		1 år	2 år	3 år									
Index, antag 2% årlig prisökning	77 878 188		79 405 211	80 932 235									
Index, antag 3% årlig prisökning	78 641 700		80 932 235	83 222 770									
Index, antag 4% årlig prisökning	79 405 211		82 459 258	85 513 305									
Reservationer och prisläge:													
Följande ingår ej: Finplanering och parkeringar samt dagvattenmagasin utanför byggnad ligger i skolans projektkalkyl													
Förtidligande: Mark underbyggnad och pålning ingår.													
Kostnadsläge: BP1 2024-12; BP2 2025-04 , BP3 2025-06 Restvärde: 0													
Anmärkningar, förklaring till avvikelser och förändringar:													
Samtliga priser exkl moms													

HYRESBERÄKNING ENLIGT SJÄLVKOSTNADSMODELLEN

Preliminär hyresberäkning

Projekt: 5782 Nya Solfagraskolan,
Objekt: Handbollen 4
Datum: 2025-09-12

Investering enligt kostnadsberäkning (tkr)	460 000
Investering inkl räntekostnad under byggtid (tkr)	479 218
Markköp (tkr)	0

Beräknad byggtid (mån)	32
Interbankens snittränta under byggtid	3,13%
Räntekostnad under byggtid (tkr)	19 218
Internbankens snittränta under hyresperioden	3,49%

Genomsnittligt bokfört värde (tkr)	461 247
Drift (kr/kvm)	350
Underhåll (kr/kvm)	125

Utökat antal kvm (BRA)	9 294
Totalt antal kvm (BRA)	9 294

Avskrivningstid (antal år)	40
(Belopp i tkr)	
Avskrivning (beräknad på investering)	12 280
Räntekostnad (beräknad på genomsnittligt bokfört värde)	16 516
Driftkostnad	3 253
Underhållskostnad	1 162
Företagsgemensamma kostnader och risktillägg enligt ramavtal	653
Arrende (om arrenderad mark)	0
Inhyra (avser paviljong)	0
Fastighetsskatt	0

Tillkommande årshyra	33 864
Befintlig årshyra	0
Total årshyra	33 864

Kr/kvm och år	3 644
---------------	-------

HYRESBERÄKNING ENLIGT SJÄLVKOSTNADSMODELLEN

Preliminär hyresberäkning

Projekt: 5782 Nya Solfagraskolan,
 Objekt: Kallan 7+8
 Datum: 2025-09-12

Investering enligt kostnadsberäkning (tkr)	107 220
Investering inkl räntekostnad under byggtid (tkr)	111 699
Markköp (tkr)	0

Beräknad byggtid (mån)	32
Interbankens snittränta under byggtid	3,13%
Räntekostnad under byggtid (tkr)	4 479
Internbankens snittränta under hyresperioden	3,49%

Genomsnittligt bokfört värde (tkr)	106 912
Drift (kr/kvm)	293
Underhåll (kr/kvm)	250

Utökat antal kvm (BRA)	1 497
Totalt antal kvm (BRA)	1 497

Avskrivningstid (antal år)	35
(Belopp i tkr)	
Avskrivning (beräknad på investering)	3 271
Räntekostnad (beräknad på genomsnittligt bokfört värde)	3 828
Driftkostnad	439
Underhållskostnad	374
Företagsgemensamma kostnader och risktillägg enligt ramavtal	108
Arrende (om arrenderad mark)	0
Inhyra (avser paviljong)	0
Fastighetsskatt	0

Tillkommande årshyra	8 020
Befintlig årshyra	0
Total årshyra	8 020

Kr/kvm och år	5 357
---------------	-------

HYRESBERÄKNING ENLIGT SJÄLVKOSTNADSMODELLEN

Preliminär hyresberäkning

Projekt: 5782 Nya Solfagraskolan,
Objekt: Handbollen 3
Datum: 2025-09-12

Investering enligt kostnadsberäkning (tkr)	65 000
Investering inkl räntekostnad under byggtid (tkr)	67 716
Markköp (tkr)	0

Beräknad byggtid (mån)	32
Interbankens snittränta under byggtid	3,13%
Räntekostnad under byggtid (tkr)	2 716
Internbankens snittränta under hyresperioden	3,49%

Genomsnittligt bokfört värde (tkr)	62 637
Drift (kr/kvm)	20
Underhåll (kr/kvm)	20

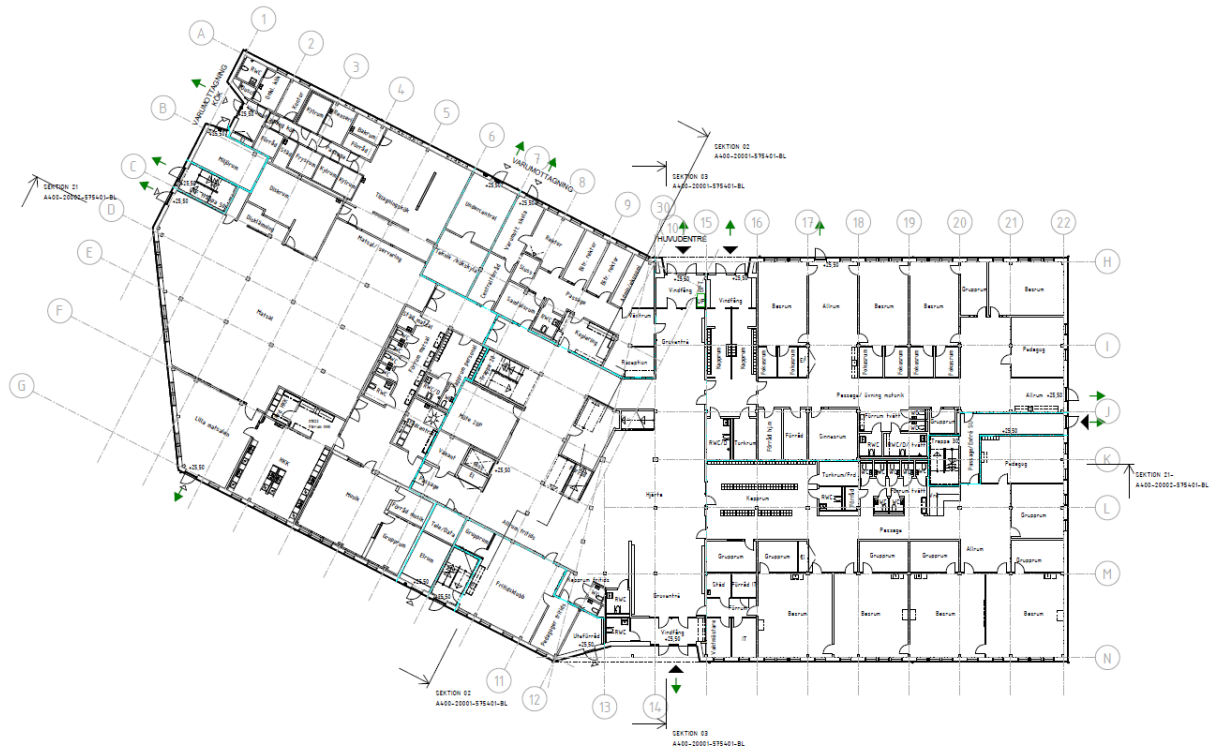
Utökat antal kvm (BRA)	6 825
Totalt antal kvm (BRA)	6 825

Avskrivningstid (antal år)	20
(Belopp i tkr)	
Avskrivning (beräknad på investering)	3 470
Räntekostnad (beräknad på genomsnittligt bokfört värde)	2 243
Driftkostnad	137
Underhållskostnad	137
Företagsgemensamma kostnader och risktillägg enligt ramavtal	406
Arrende (om arrenderad mark)	0
Inhyra (avser paviljong)	0
Fastighetsskatt	0

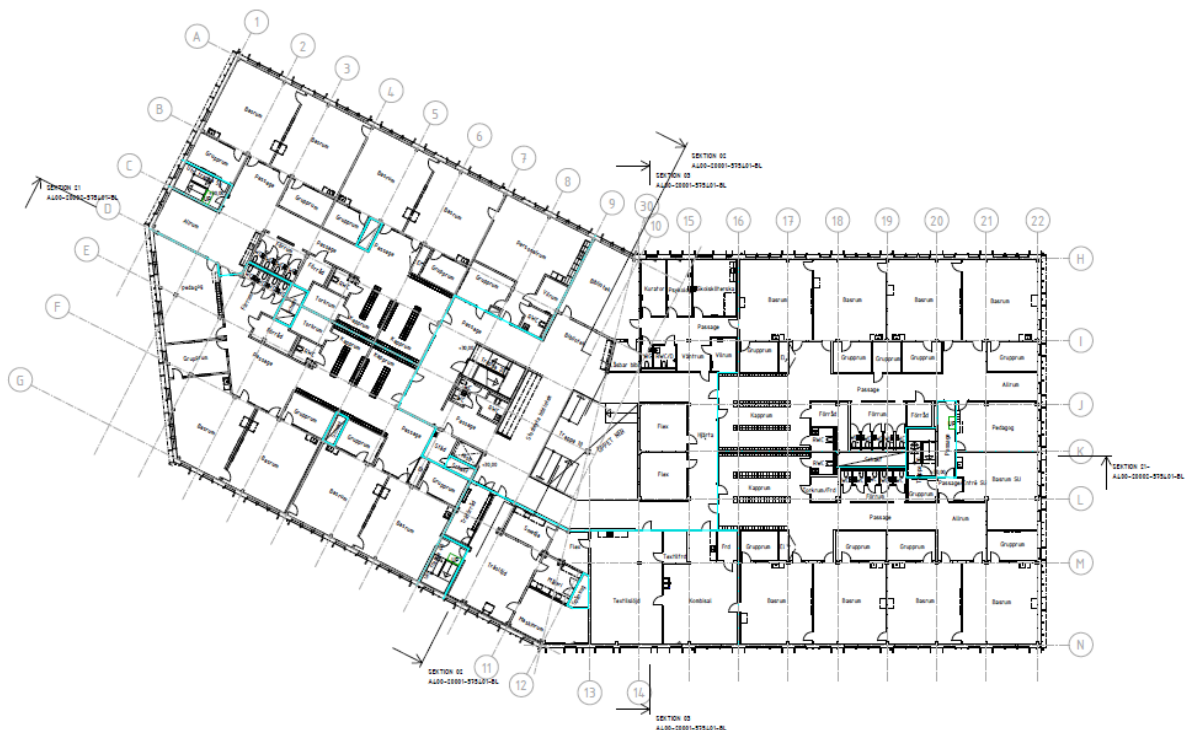
Tillkommande årshyra	6 392
Befintlig årshyra	0
Total årshyra	6 392

Kr/kvm och år	937
---------------	-----

Plan 1 skola – översikt



Plan 2 Skola - översikt



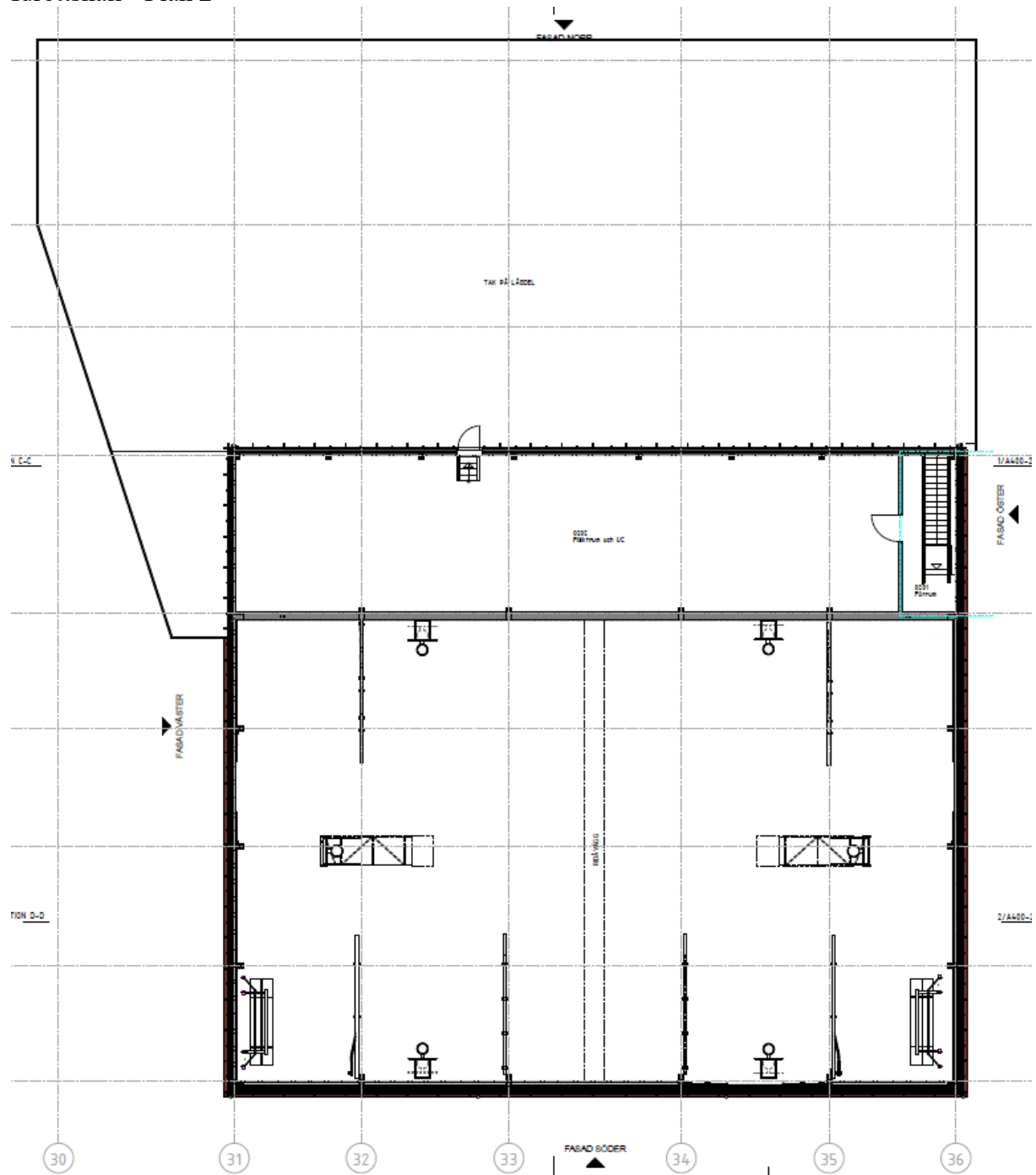
HUDDINGE SAMHÄLLSFÄSTIGHETER AB

Post Box 1143, 141 24 Huddinge
Besök Förrädsvägen 2

Tel vxl 08-535 320 00
Tel kundtjänst 08-535 320 10

info@husf.se
www.husf.se

Idrottshall - Plan 2

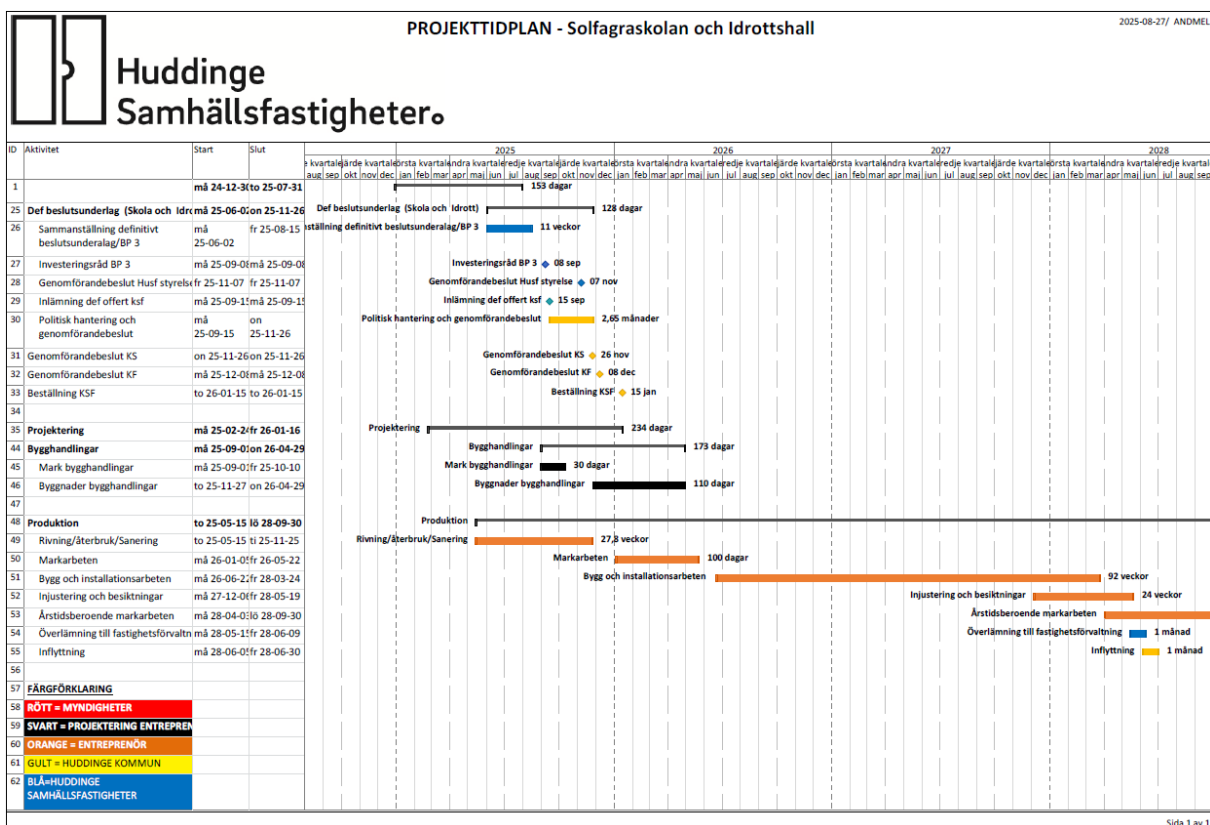


HUDDINGE SAMHÄLLSFÄSTIGHETER AB

Post Box 1143, 141 24 Huddinge
Besök Förrådsvägen 2

Tel vxl 08-535 320 00
Tel kundtjänst 08-535 320 10

info@husf.se
www.husf.se



Verifikat

Titel: Beslutsunderlag Solfagraskolan - 20251006

ID: d39140a0-a284-11f0-8e5e-0b9de73d188f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-10-06

Underskrifter

Huddinge Samhällsfastigheter AB 5565369666
Mikaela Holst
mikaela.holst@husf.se
Signerat: 2025-10-06 09:22 BankID Maria Mikaela Holst

Huddinge Samhällsfastigheter AB 5565369666
Marita Anheim
marita.anheim@husf.se
Signerat: 2025-10-06 11:36 BankID Marita Helena Agneta Anheim

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
5754 Offert beslutsunderlag Nya Solfagraskolan 20251006 rev 3.pdf	3.1 MB	f9c7 bd4f 7245 6b36 e649 8916 26e4 9a6a b3a4 7d08 be7b 84b6 6653 6544 84e2 0d6a

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-10-06	09:22	Skapat Mikaela Holst, Huddinge Samhällsfastigheter AB 5565369666. IP: 213.66.83.242
2025-10-06	09:22	Signerat Mikaela Holst, Huddinge Samhällsfastigheter AB Genomfört med: BankID av Maria Mikaela Holst. IP: 213.66.83.242
2025-10-06	11:36	Signerat Marita Anheim, Huddinge Samhällsfastigheter AB Genomfört med: BankID av Marita Helena Agneta Anheim. IP: 95.193.137.89



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19