Påverkande faktorer vid fastighetsutveckling

- Fallstudie av Väderkvarnen 10

LUNDS UNIVERSITET
Lunds Tekniska Högskola

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg
Byggvetenskaper / Byggproduktion

Examensarbete:
Oscar Magnusson
Jean Pierre Le Veau

© Copyright Oscar Magnusson, Jean Pierre Le Veau

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg
Lunds universitet
Box 882
251 08 Helsingborg

LTH School of Engineering
Lund University
Box 882
SE-251 08 Helsingborg
Sweden

Tryckt i Sverige
Media-Tryck
Biblioteksdirektionen
Lunds universitet
Lund 2014

Sammanfattning

Fastighetsutveckling kan frambringa många olika känslor, beroende på vilket förhållningssätt intressenten har till fastighetsprojektet. Detta då själva processen berör både människor och omgivning på olika plan. Vad det är som ligger till grund för skapandet av ett fastighetsprojekt har ofta stor betydelse, men oavsett är det alltid den demokratiska processen som reglerar och möjliggör ett projekt.

Då litteratur och studier ofta berör större projekt och fastighetsföretag, ska detta examensarbete istället kasta ett ljus över ett mindre fastighetsutvecklingsprojekt.

Syftet med detta examensarbete är att hitta och undersöka faktorer som påverkar utvecklingen av en fastighet. Syftet är även att analysera hur dessa faktorer påverkar fastighetsutvecklingen vid olika scenario. Där scenario kan innebära att fastigheten skall avyttras i befintligt skick eller omvandlas till bostadsrätter eller gathus. Med en målsättning att ta fram beslutsunderlag som skapar gynnsammare förutsättningar för fastighetsägarens beslut rörande fastighetens framtid.

Arbetet inledes med en litteraturstudie, där ämnesområden inom fastighetsutveckling, fastighetsjuridik och fastighetsekonomi berördes. Samt har tidigare kunskap från aktuell utbildning och arbetserfarenhet kompletterat inhämtad kunskap. Genom intervjuer med personer i fastighetsbranschen, har en bredare inblick erhållits och likaså ett vidare persepektiv hur fastighetsutveckling rent praktiskt går till. Vidare har arbetet utförts som en fallstudie, där faktorer som påverkar fastighetsutveckling har analyserats för en befintlig fastighet.

Slutsatsen tyder på att det mest ekonomiskt lönsamma viset att utveckla och avyttra en fastighet på attraktivt läge är i form av bostadsrätter. Där driftkostnaden är något som i väldigt hög grad påverkar avgiftssättningen för en bostadsrättsförening. Vidare är området en faktor som påverkar valet av utvecklingsalternativ och vad som är ekonomiskt försvarbart. Men när allt kommer omkring är det upp till fastighetsägaren att fatta beslut om hur fastigheten ska utvecklas.

Abstract

Property development can evoke different kinds of emotions, depending on the stakeholders approach to the real estate project. This is because the process itself, affects both people and the environment. The idea behind a real estate project often has great significance, but regardless, it's always the democratic process that regulates and determines whether a project can be realized or not.

Literature and studies often shows the property development process from major real estate companies point of view, with large real estate projects. This thesis will instead shine a light on a smaller property development project.

The purpose of this thesis is to find and examine the factors that affects the development of a property. It also aims to analyze how these factors affect the real estate development at different scenario. Where scenario could mean that the property is to be sold in its current condition or converted into apartments or town houses. With an objective to create more favorable conditions for the property owner's decision regarding the property's future.

Literature was initially studied to gain an understanding of property development in general, real estate law and the economics in property development. Knowledge from current education and work experience have complemented the acquired knowledge from the studied literature. Through interviews with people active in the real estate industry, a broader insight and perspektiv has been obtained of how the real estate development in reality works. Furthermore, the thesis has been carried out as a case study, where factors affecting property development has been analyzed for an existing property.

The conclusion suggests that the most economically viable way to develop and sell a property on attractive location is in the form of condominiums. Where operating cost is something that greatly affect the composition of charges for a housing association. Furthermore, the location is a factor that influences the choice of development options and what is economically justifiable. But in the end it is up to the property owner to make the decision on how the property will be developed.

Förord

Detta examensarbete utgör det av slutande momentet på högskoleingenjörsutbildningen med inriktningen byggteknik med arkitektur vid Lunds Tekniska Högskola, Campus Helsingborg. Examensarbetet omfattar 22,5 högskolepoäng och har utförts på avdelningen för byggproduktion inom institutionen för byggvetenskaper.

Vi vill tacka alla som bidragit arbetet med värdefull information, kreativa idéer och vägledning. Utan detta skulle det varit omöjligt att genomföra arbetet.

Speciellt vill vi tacka vår handledare Kristian Widén. Stort tack till Christer Nilsson, Bjarne Dvärsäter och Lars Edvall som bidragit arbetet med mycket värdefull information.

Innehållsförteckning

1.1 Bakgrund 1
1.2 Syfte och målsättning 1
1.3 Avgränsningar 1

2 Metod 3
2.1 Arbetsmetod 3
2.1.1 Kvantitativ- och kvalitativ metodteori 3
2.2 Fallstudie 3
2.3 Datainsamling 4
2.3.1 Intervjuer 4
2.3.2 Observationer 4
2.3.3 Enkätundersökning 4
2.3.4 Statistik- och dokumentanalys 4
2.4 Validitet och reliabilitet 4
2.5 Arbetets utformning 5

3 Teori 6
3.1 Definition av fastighetsutveckling 6
3.2 Bygg- och fastighetsutvecklingsprocessen 6
3.2.1 Initiering 7
3.2.2 Utvärdering 8
3.2.3 Förvärv 8
3.2.4 Utformande och kostnadsberäkning 9
3.2.5 Tillstånd och bygglov 9
3.2.6 Kontrakt och åtagande 10
3.2.7 Implementering 10
3.2.8 Avyttring, förvaltning och uthyrning 10
3.2.9 Förstudie 10
3.2.9.1 Aktiviteter i förstudien 11
3.2.9.2 Analysverktyg i förstudien 11
3.3 Plan- och bygglagen 12
3.3.1 Detaljplan 12
3.4 Värdering 12
3.4.1 Värderingsmetoder 13
3.4.1.1 Ortsprismetoden 13
3.4.1.2 Nuvärdesmetoden 13
3.4.1.3 Produktionskostnadsmetoden 13
3.4.2 Prisbildande faktorer för kommersiella fastigheter 13
3.4.2.1 Tomtmark 14
3.4.3 Prisbildande faktorer för bostadsrätter 14
3.4.3.1 Utbud och efterfrågan 14
3.4.3.2 Läget 15

3.4.3.3 Storlek, standard och ålder 15
3.4.3.4 Föreningens ekonomi 15
3.4.4 Prisbildande faktorer för hyreshus 16
3.5 Fastighetsbildning 17
3.5.1 Nybildande av fastigheter 17
3.5.1.1 Avstyckning 17
3.5.1.2 Klyvning 17
3.5.1.3 Sammanläggning 17
3.6 Bostadsrätt 18
3.6.1 Vad är en bostadsrätt 18
3.6.2 Vad är en bostadsrättsförening 18
3.6.2.1 Nybildning av bostadsrättsförening 18
3.6.3 Årsavgift 19
3.7 Hyressättning 19
3.7.1 Hyressättningen för bostäder 19
3.7.2 Hyressättning för lokaler 20
3.8 Ekonomiska kalkyler 20
3.8.1 Kalkyler i tidga skeden 20
4 Fallstudie – Väderkvarnen 10 22
4.1 Bakgrund 22
4.2 Intervjuer 22
4.2.1 Faktorer 25
4.3 Området 26
4.3.1 Historia 26
4.3.2 Området idag 27
4.3.3 Framtidsutsikter för området 28
4.4 Detaljplan och kommun 29
Gällande detaljplan för fastigheten Väderkvarnen 10 är L 503 som vann laga kraft 1989-10-02. Genomförandetiden har således löpt ut. **..... 29**
4.4.1 Begränsningar 29
4.5 Värdering 30
4.5.1 Hyresnivåer i området 30
4.5.2 Värdering av Väderkvarnen 10 31
4.5.2.1 Marknadsvärde enligt nuvärdesmetoden 31
4.5.2.2 Marknadsvärde enligt tabell 31
$Marknadsvärde, 3 = 345 \cdot 10000 = 3\,450\,000 \approx 3{,}5\,Mkr$ *..... 31*
$Marknadsvärde, 4 = 345 \cdot 14000 = 4\,830\,000 \approx 4{,}8\,Mkr$ *..... 31*
4.5.2.3 Alternativt marknadsvärde vid högre driftnetto 32
4.5.2.4 Alternativt markndsvärde vid hyreshöjning 32
4.5.2.5 Alternativt marknadsvärde vid hyreshöjning samt drifteffektivisering 33
4.6 Nulägesbeskrivning 34
4.6.1 Källare 34

4.6.2 Bottenplan 34
4.6.3 Övre plan 35
4.6.4 Bilder Väderkvarnen 10 35
4.7 Bostadsrättsscenario för Väderkvarnen 10 37
4.7.1 Priser i området 37
4.7.2 Redogörelse av ritningsförslag 37
4.8 Gathusscenario för Väderkvarnen 10 38
4.8.1 Priser i området 38
4.8.2 Redogörelse av ritningsförslag 38
4.9 Kalkyler 40
4.9.1 Kalkyl för gathus 40
4.9.1.1 Försäljning 41
4.9.2 Kalkyl för bostadsrätter 41
4.9.2.1 Försäljning 41

5 Analys och Diskussion 43
5.1 Nuläget 43
5.2 Bostadsrättsscenario 44
5.3 Gathusscenario 45
5.4 Utvärdering 46

6 Slutsats 47

7 Källförteckning 48

8 Bilagor 50
8.1 Bilaga 1 – Slutpriser för bostadsrätter 50
8.2 Bilaga 2 – Resultatrapport för Väderkvarnen 10 51
8.3 Bilaga 3 – Ritning över aktuell planlösning 52
8.4 Bilaga 4 – Ritningsförslag för gathus 53
8.5 Bilaga 5 Ritningsförslag för bostadsrätter alt. 1 54
8.6 Bilaga 6 Ritning, sektion 55
8.7 Bilaga 7 Ritning, situationsplan 56
8.8 Bilaga 8 Ritningsförslag för bostadsrätter alt. 2 57
8.9 Bilaga 9 – Försäljningsstatistik för området, bostadsrätter 58
8.10 Bilaga 10 - Försäljningsstatistik för området, hus 60
8.11 Bilaga 11 - Rumsbeskrivning, bostadsrätter 63
8.12 Bilaga 12 – Rumsbeskrvning, gathus 69
8.13 Bilaga 13 – Rivningsbeskrivning 74
8.14 Bilaga 14 – Kalkyl för gathusscenario 77
8.15 Bilaga 15 – Kalkyl för bostadsrättsscenario 80

1 Inledning

Här presenteras examensarbetets bakgrund och syfte. Även avgränsningar och mål redogörs för.

1.1 Bakgrund

Fastighetsutveckling kan frambringa många olika känslor, beroende på vilket förhållningssätt intressenten har till fastighetsprojektet. Detta då själva processen berör både människor och omgivningen på olika plan. Vad det är som ligger till grund för skapandet av ett fastighetsprojekt har ofta stor betydelse, men oavsett är det alltid den demokratiska processen som reglerar och möjliggör ett projekt.

Då litteratur och studier ofta berör större projekt och fastighetsföretag, ska detta examensarbete istället kasta ett ljus över ett mindre fastighetsutvecklingsprojekt. Där generellt viktiga faktorer ska identifieras för att sedan appliceras och analyseras för att underlätta i beslutet rörande fastighetens framtid.

Vikten att i ett tidigt skede, fatta välgrundade beslut är av yttersta vikt och inte minst i ett mindre projekt där en större individuell risk tas.

1.2 Syfte och målsättning

Syftet med detta examensarbete är att hitta och undersöka faktorer som påverkar utvecklingen av en fastighet. Syftet är även att analysera hur dessa faktorer påverkar fastighetsutvecklingen vid olika scenario. Där scenario kan innebära att fastigheten skall avyttras i befintligt skick eller omvandlas till bostadsrätter.

Målsättningen är att ta fram underlag för hur en fastighet på optimalt värdeskapande vis kan utvecklas samt att ta fram förslag på omvandlingsscnerio. Underlaget kan sedan skapa gynnsammare förutsättningar för fastighetsägarens beslut rörande fastighetens framtid.

1.3 Avgränsningar

Examensarbetet avgränsas till att identifiera generella faktorer som återkommande påverkar och styr planeringingsfasen i olika typer av fastighetsutvecklingsprojekt. Dessa faktorer ämnas sedan att tillämpas på ett specifikt fastighetsutvecklingsprojekt i Lund. Där projketet kommer att anlyseras utifrån dessa generella faktorer som arbetet syftar att bestämma.

Examensarbetet kommer utforska ”förstudien” och hur den som fristående process i ett fastighetsutvecklingsprojekt bättre kan förstås genom faktorisering.

Examensarbetet kommer att undersöka och utvärdera möjligheterna att omvandla fastigheten till bostadsrätter eller parhus samt att utvärdera fastigheten i sitt befintliga tillstånd. Den ekonomiska biten kommer inkludera kalkylerna för de olika potentiella utvecklingsalternativen.

Fullständiga bygghandlingar kommer inte att produceras, däremot kommer skissförslag/förslagsritningar att tas fram.

Hänsyn kommer att tas till den bärande konstruktionen, installationer och brandskydd men kommer inte behandlas mer ingående än som begränsande faktorer. Fokus kommer mest ligga på själva byggnaden inom fastigheten men viss hänsyn kommer att tas till tomtplanering och disponering av tomten för de olika utvecklingsalternativen.

Detta examensarbete kommer att fokusera och beröra de tidiga skedena, förstudie och programskede samt analysera de olika utvecklingsalternativen som föreligger.

2 Metod

I kaptilet redovisas teorier för vetenskapliga forskningsmetoder och själva arbetets tillvägagångssätt.

2.1 Arbetsmetod

Det vetenskapliga arbetet börjar med ett ämnesval och en tillhörande uppbyggnad av en teoribakgrund som sedan ska mynna ut i en syftesformulering och preliminär problemställning. Därefter kartläggs huvudvariabler och lämplig arbetsmetod för inhämtande av relevant information och data väljs (Befring, 1994).

Det finns två olika vetenskapsteoretiska plattformar*, positivism* och *hermeneutik*. Där positivismen ligger till grund för den kvantitativa metodteorin och hermeneutiken ligger till grund för en kvalitativa metodteorin (Lundahl & Skärvad, 1999).

2.1.1 Kvantitativ- och kvalitativ metodteori

Kvantitativa metodteorin går i grunden ut på att göra mätningar, där mätningarna kan beskriva eller förklara ett fenomen (Lundahl & Skärvad, 1999). Kvantitativ forskning är av empirisk karaktär och syftar till att förklara fenomen genom kartläggning och analys av variabler och kvantitativa förhållanden (Befring, 1994).

Kvalitativa metodteorin har ett mer öppet och vidare förståelseperspektiv, till skillnad från den kvantitativa metodteorin. Den kvalitativa metodteorin är inriktad på mer personliga och helhetliga upplevelser (Befring, 1994). Metoden syftar till förståelse av hur objekt beskrivs i sin omgivning (Lundahl & Skärvad, 1999).

Informationsmängden för den kvantitativa metoden innehåller få upplysningar om många undersökningsenheter medans för den kvalitativa metoden innehåller många upplysningar om få undersökningsenheter (Halvorsen, 1992).

2.2 Fallstudie

En fallstudie definieras som en undersökning av en specifik företeelse som kan identifieras som ett avgränsat system. Där detta avgränsade system utgör ett exempel för en mer omfattande grupp av fall (Merriam, 1994). I en fallstudie utgår man ofta från analytiska syften, där man är intresserad av processen och utvecklingen. Kvalitativa metoder används ofta i en fallstudie (Halvorsen, 1992).

2.3 Datainsamling

Det finns olika tillvägagångssätt för datainsamling vid en fallstudie och kan till exempel bestå av intervjuer, observationer, enkätundersökning, statistik- och dokumentanalys (Halvorsen, 1992).

2.3.1 Intervjuer

Intervjuer kan delas in i två kategorier, antingen är intervjuer strukturerade eller fria. Indelningen görs beroende på vilket svarsutrymme som ges för intervjun. Är en intervju strukturerad kan respondenten endast välja mellan olika svarsalternativ och kännetecknas bland annat av en tydlig målsättning med intervjun. Är en intervju ostrukturerad kan respondenten helt fritt formulera sina svar och kännetecknas bland annat av en bredare inriktning samt mindre snävt definierat syfte med intervjun (Lundahl & Skärvad, 1999).

2.3.2 Observationer

Observationer används ofta när beteende är aktuellt att studera eller då en teori skall prövas mot verkligheten. Det finns olika typer av observation, det talas om *öppen* respektive *dold* observation. Detta beror av i vilken utsträckning obervatörens närvaro och interaktion med de observerade är samt i vilken grad de observerade är medvetna om att de observeras. Tillsammans påverkar detta slutresultatet av observationen och vilket tillvägagångssätt som väljs är starkt beroende av vad som vill studeras (Lundahl & Skärvad, 1999).

2.3.3 Enkätundersökning

Med enkäter menas frågeformulär som den enskilde individen själv besvarar frågor som ställts (Trost, 2005). Enkäten kan ses som ett särfall av intervjun. Kan ses som en kollektiv intrvju där ett standardiserat frågeunderlag tilldelas många individer samtidigt. Med stränga krav på på uppbyggnaden och svarsalternativen för de ingående frågorna (Befring, 1994).

2.3.4 Statistik- och dokumentanalys

Med statistik- och dokumentanalys menas analys av data som redan finns som är aktuell för det specifika arbetet. Denna typ av data kallas sekundärdata. Sekundärdata avser sammanställd data och information om en viss företeelse, men som inte är insammlad för det egna fallet (Lundahl & Skärvad, 1999).

2.4 Validitet och reliabilitet

Validitet handlar om det mätresultat som erhållits verkligen mäter det som avsågs att mätas. En mätnings validitet kan även uttryckas som frånvaron av systematiska mätfel (Lundahl & Skärvad, 1999).

Reliabilitet handlar om mätningens precision och mätfel. Där frågan ställs om mätfelen lyckats reducerats till en minimal nivå och i vilken grad mätresultaten är precisa och stabila (Befring, 1994).

2.5 Arbetets utformning

Detta examensarbete är av kvalitativ karaktär. För att erhålla bästa möjliga resultat i linje med syftet har examensarbetet valts att genomföras som en fallstudie.

Examensarbetet genomförs som en fallstudie, där faktorer som generellt påverkar fastighetes utveckling kommer tas fram och analyseras. Dessa faktorer kommer sedan appliceras i ett case. Även olika utvecklingsalternativ för ett specifikt projekt kommer tas fram och analyseras samt vägas och jämföras mot varandra.

Arbetet inledes med en litteraturstudie, där ämnesområden inom fastighetsutveckling, fastighetsjuridik och fastighetsekonomi berördes. Samt har tidigare kunskap från aktuell utbildning och arbetserfarenhet kompletterat inhämtad kunskap. Genom intervjuer med personer i fastighetsbranschen, har en bredare inblick erhållits och likaså ett vidare persepektiv hur fastighetsutveckling rent praktiskt går till.

Som grund för produktionskalkylen gjordes en genomgående analys av fastigheten och byggnaden. Byggnadens interiör och exteriör undersöktes, även så byggnadens bärande konstruktion. Väsentliga mått på byggnaden togs för vidare arbete med produktions- och byggkostnadskalkyl. Vidare togs förslagsritningar fram för de olika utvecklingsalternativ som skulle analyseras.

Mer genomfördes en områdesanalys där områdets nuvarande läge och dess framtida potentiella utveckling analyserades.

Ett studiebesök gjordes på Spolegatan i Lund där HSB håller på med ett liknande projekt, dock i något större skala. HSB ska där utveckla en fastighet och byggnad från studentrum och hyreslokaler till enbart studentboende. Obeservationer och iaktagelser som gjordes i samband med detta studiebesök har hjälpt till i vår utvärdering av den fastighet som vi analyserar.

3 Teori

I kapitlet redogörs det för bakomliggande generell teori rörande fastighetsutveckling samt bygg- och fastighetsutvecklingsprocessen. Grundläggande teori kring fastighetsvärdering, ekonomiska kalkyler, bostadsrätter och bostadsrättsbildning samt hyressättning presenteras.

3.1 Definition av fastighetsutveckling

Det finns många tankar om och tolkningar av begreppet fastighetsutveckling. För att förtydliga, handlar fastighetsutveckling om att förändra eller intensifiera användningen av en fastighet. Det kan röra sig om att producera byggnader för boende, lokaler för kommersiell verksamhet eller liknande. Detta oavsett om fastigheten sedan tidigare är bebyggd eller inte (Cadman & Topping, 1995).

Fastighetsutvecklingsprocessen är en komplex process och beroende av många olika faktorer. Där framgången för ett projekt ofta är beroende av ett öga för detaljer och att välgrundade beslut fattas. Vidare kan inte framgången för ett fastighetsutvecklingsprojekt enbart mätas av storleken av den ekonomiska avkastningen. Fastighetsutveckling handlar även om människors olika intressen och mål. Där framgången då kan bedömas på ett socialt, estetiskt eller känslosamt plan (Cadman & Topping, 1995).

3.2 Bygg- och fastighetsutvecklingsprocessen

Bygg- och fastighetsutvecklingsprocessen brukar delas in i olika skeden för att på ett enkelt och överskådligt vis beskriva hur uppförande eller utveckling av en byggnad går till. De generellt ingående skedena redovisas i nedanstående figur (Nordstrand, 2000). Där det tidiga skedet är något som brukar definieras som det viktigaste skedet i byggprocessen. Då en stor del av slutkostnaden låses och där små fel i slutändan kan bli stora (Hansson & Pemsel, 2011).

Figur 3.1 Visar bygg- och fastighetsutvecklingsprocessen i stort (Nordstrand 2000)

Det första skedet som benämns ”beslut om projekt” kan även kallas förstudie. I vilken man undersöker, kartlägger och analyserar förutsättningarna för projektet som sedan ska mynna ut i ett beslut om ifall man ska gå vidare med byggprojektet eller ej (Nordstrand, 2000).

Vidare delas produktbestämningen in i två delar, programskede och projekteringsskede. Dessa två skeden kan sedan delas upp i ytterligare fler delaktiviteter. I programskedet preciseras byggherrens krav gällande den kommande byggnaden samt analyserar förutsättningar och villkor som kan komma att påverka nästa skede. Även förstudien byggs på och utökas. Kunskapen som besittes efter programskedet ger en möjlighet för framtagande av mer korrekta och säkra ekonomiska kalkyler. Här efter bör ett dokument inkluderande utredningarna sammanställas (Nordstrand, 2000).

I projekteringsskedet fortsätter utformningen av byggnaden som ska leda fram till förslagsritningar för att senare mynna ut i fullständiga bygghandlingar för projektet (Nordstrand, 2000).

En mer ingående framställning av bygg- och fastighetsutvecklingsprocessen kan se ut på följande vis (Cadman & Topping, 1995):

1. Initiering
2. Utvärdering
3. Förvärv
4. Utformande och kostnadsberäkning
5. Tillstånd och lov
6. Kontrakt och åtagande
7. Implementering
8. Avyttring, förvaltning och uthyrning

3.2.1 Initiering

Ett fastighetsutvecklingsprojekt initieras då ett markområde anses brukas ineffektivt och det eftersöks ett sätt på hur vilket markområdet kan brukas bättre. Alternativt kan ett fastighetsutvecklingsprojekt initieras genom sökandet efter lämpligt markområde som genom utveckling kan tillfredställa ett behov som föreligger (Kalbro & Lindgren, 2010).

Initiativet kan komma från godtycklig aktör som ser ett potentiellt högre användningsvärde för fastigheten eller markområdet. För att hitta det mest lämpliga sättet att utveckla fastigheten eller markområdet på kommer initiativtagaren att undersöka marknaden samt utreda möjligheterna för att erhålla bygglov för det utvecklingsalternativ som önskas (Cadman & Topping, 1995).

Initiativet kan exempelvis komma från fastighetsägaren som vill utnyttja markområdet för eget bruk eller sälja fastigheten i samband med exploatering. Vidare kan initiativet komma från kommun då en fastighet pekas ut som

lämplig för visst ändamål. Intiativet kan även tas av byggbolag som vill uppföra eller utveckla byggnation till försäljning (Kalbro & Lindgren, 2010).

3.2.2 Utvärdering

Under utvärderingen inkluderas både specifik och generell marknadsudersökning samt att de ekonomiska aspekterna utvärderas. Vidare måste den ekonomiska utvärderingen se till att utvecklingskostnaderna är rimliga. För den privat sektorn handlar det om att sätta den potentiella vinsten i förhållande till den risk som utvecklingsscenariot är förenat med. För den offentliga sektorn och ideella organisationer handlar det om att se till att kostnaderna för utvecklingsscenariot kan täckas. Ytterliggare måste fastigheten i fråga värderas som en del i den ekonomiska utvärderingen (Cadman & Topping, 1995).

Frågor som utvärderingen kan ge svar på är exempelvis (Kalbro & Lindgren, 2010) :

- Kan utformning av byggnation göras på annat sätt?
- Finns det ekonomiska resurser?
- Hur ska utvecklingsprojektet finansieras?
- Hur påverkas omgivningen och individer?
- Är projektet ekonomiskt lönsamt?

Utvärderingen sker innan beslut om att fastighetsutveckling ska genomföras och då fastighetsägaren eller fastighetsutvecklaren fortfarande är flexibel i sin bedömning om att fortskrida med projektet eller ej. Fastighetsutvecklaren tar sedan detta beslut om projektstart efter konsultation med sitt utvecklingsteam (Cadman & Topping, 1995).

3.2.3 Förvärv

När beslut om projektstart tagits undersöks rättsliga förhållande, markområdets beskaffenhet samt finansiering (Cadman & Topping, 1995).

Vidare måste utredning av ägare ske, vem som äger rättigheterna som följer med markområdet och fastigheten samt vad som krävs för att förvärva dessa. Detta sker genom att fastighetsägaren säljer eller alternativt ingår ett samarbete med den som har för avsikt att utveckla fastigheten (Cadman & Topping, 1995). Mer kan nämnas att ägarbyten är ett måste då fastighetsindelningen förändras i samband med den ändrade markanvändningen (Kalbro & Lindgren, 2010).

Mer genomförs en noggrann undersökning av markområdets beskaffenhet. Där anslutningsmöjligheter till det kommunala nätet bedöms, markområdets

bärförmåga och dylikt undersöks. Kostnader uppskattas för åtgärder som krävs för att utvecklingsprojktet ska kunna genomföras (Cadman & Topping, 1995).

Fastighetsutveckling och markexploatering kräver stora investeringar och finansieras oftast med en liten andel eget kapital och med större delen främande kapital, alltså föreligger ett stort lånebehov (Kalbro & Lindgren, 2010).

Finansieringen av projekt måste undersökas, där det mest födelaktiga alternativet tas fram. Det talas om finasiering på kort- och lång sikt. Med kort sikt menas finasiering som ska täcka kostnaderna under själva produktionen och lång sikt refererar till finansieringen för att behålla den färdiga produkten som en investering (Cadman & Topping, 1995).

3.2.4 Utformande och kostnadsberäkning

Utfromnings- och designprocessen är en kontinuerlig process och löper parallellt med de överiga aktiviteterna i ett fastighetsutvecklingsprojekt. Allt eftersom projektet fortskrider blir utformningen och designen av byggnationen mer säker. Ibland finns det tydliga riktlinjer för vilken utformning som krävs, då brukaren är känd. I andra fall måste flera potentiella utformningsidéer analyseras och jämföras, ofta då brukaren inte är känd. Inledningsvis hålls detaljeringsgraden av utformningen på en mer översiktlig nivå, detta för att hålla kostnaderna nere. Dock måste det finnas tillräckligt med information för att kunna göra en kostnadsuppskattning. Oftast innebär det ritningar i form av situationsplan, planritningar, enklare sektionsritningar tillsammans med en approximativ specifikation över materialval och dylikt. Med detta ritningsunderlag och kostnaduppskattningen tas beslut om att gå vidare med projektet där mer detaljerade ritningar och kostnadskalkyler tas fram (Cadman & Topping, 1995).

3.2.5 Tillstånd och bygglov

All typ av fastighetsutveckling och byggnation (förutom ett fåtal undantag) kräver tillstånd i form av bygglov (Cadman & Topping, 1995). Det är kommunen som reglerar markanvändningen och hur marken ska brukas till olika ändamål. Detta sker genom olika planbestämmelser och genom en detaljplan för visst område. Kommunen behöver dock inte nödvändigtvis vara den som praktiskt utformar planen, det kan vara fastighetsägaren med eller utan konsulthjälp (Kalbro & Lindgren, 2010).

Vidare måste fastighetsutvecklaren uppskatta tiden och kostnaden för att erhålla bygglov för den tänkta byggnationen, då det är en process som kan bli

både kostsam och tidsödande. Inte sällan utfärdas bygglov med vissa restriktioner från kommunen (Cadman & Topping, 1995).

3.2.6 Kontrakt och åtagande

Fastighetsutveklaren måste grunligt ha genomfört alla föregående steg innan något kontrakt eller överenkommelse om åtagande träffas. När allt förarbete är gjort måste en ny utvärdering av projektidéen och projektförutsättningarna göras. De eknomiska förutsättningarna kan ha förändrats, ifall förarbetet tagit tid att genomföra. Först efter att detta är gjort kan kontrakt och avtal skrivas. (Cadman & Topping, 1995). Det är här den största delen av slutkostnaden låses och möjligheten att påverka kostnadsmässigt reduceras kraftigt (Hansson & Pemsel, 2011).

3.2.7 Implementering

Implementeringen eller genomförandet börjar när kontrakt och avtal träffats innehållande specifik information så som plats, byggnation, kostnad och tidsbestämmelser för projektet. Viktigt här är att hålla de ramar som satts upp för projektet, utan att jämka på kvalitet, tid och kostnad (Cadman & Topping, 1995).

3.2.8 Avyttring, förvaltning och uthyrning

Efter byggnationens färdigställande kommer fastighetsutvecklaren antingen avyttra eller hyra ut och förvalta fastigheten. Vilket beslut som tas beror på olika faktorer, till exempel fastighetsägaren eller finansiärens tanke, rådande förhållanden på fastighetsmarknaden, potentiella hyresgäster, byggnation- och fastighetstyp etcetera (Cadman & Topping, 1995).

3.2.9 Förstudie

En förstudie genomförs för att erhålla underlag för vidare beslut om ett projekt ska genomföras eller inte. Ibland kan förstudien vara informell och inte vara tänkt som en förstudie i ett projekt och i andra fall vara så omfattande att det anses utgör ett eget separat projekt med allt vad det innebär. (Jansson & Ljung, 2004)

Vid mer komplicerade och omfattande förstudier kan det vara av nytta att sammanställa ett förstudiedokument innehållande en uppdragsbeskrivning. Detta för att underlätta styrningen av förstudiearbetet. (Jansson & Ljung, 2004).

När förstudien genomförs som eget projekt kan processen generellt beskrivas med nedanstående figur (Tonnquist, 2012).

Figur 3.2 Visar förstudieprocessenn i stort (Tonnquist, 2012)

3.2.9.1 Aktiviteter i förstudien

Vidare kan det identifieras tre viktiga aktiviteter i förstudiearbetet. Dessa är (Jansson & Ljung, 2004):

- Utvärdering av projektidéen
- Analys av alternativa tillvägagångsätt
- Sammanställning av beslutsunderlag

Ytterliggare aktiviteter och faktorer kan vara (Tonnquist, 2012):

- Kartläggning av omfattning
- Nulägesanalys
- Intressentanalys
- Bedömning av affärsnyttan
- Kravspecifikation
- Skapa en översiktlig plan för genomförandet
- Strukturering av projektinnehåll
- Ta fram förslag på lösningar

Resultatet av förstudiearbetet kan exempelvis bestå av lönsamhetsbedömning, teknisk utredning, kvalitetskravsanalys, preliminär tidplan och budget (Jansson & Ljung, 2004).

3.2.9.2 Analysverktyg i förstudien

Verktyg för analys i förstudieprojekt som kan användas är bland annat SCQ-analys, intressentanalys, SWOT-analys och PENG-analys (Aulin, 2013). Där en förklaring av syftet med dessa analysverktyg följer nedan.

- SCQ-analys (situation complication questions) har som syfte att på ett tydligt vis tydliggöra projektets mål och syfte (Aulin, 2913).

- SWOT-analys (strenght, weakness, opportunity, threats) används för att analysera projektets motstående aspekter. Där man undersöker positiva respektive negativa faktorer samt interna och externa faktorer som kan komma att påverka projektet. Där man vidare rangordnar dessa faktorer och bestämmer åtgärder för dessa (Jansson & Ljung, 2004).

- Intressentanalys har som ändamål att kartlägga de aktörer som påverkas av projektet och hur dessa kan påverka utfallet av projektet (Jansson & Ljung, 2004).

- PENG-analys (prioritera enligt nyttogrunder) används för att värdera nyttan med själva projektet[1].

3.3 Plan- och bygglagen

3.3.1 Detaljplan

En detaljplan är ett dokument som reglarar markens användning och byggandets utformning i detalj. Detaljplanen ligger till grund för kommande beslut om bygglov. Oftast upprättas en detaljplan i kommunens mer tätbebyggda delar (Bodin m.fl. 2013).

Detaljplanens utformning och innehåll regleras i Plan- och Bygglagen samt att hänsyn tast till vad som står i Miljöbalken. Detaljplanen ger i princip rätten att bygga enligt planen inom en viss genomförandetid. Genomförandetiden för en detaljplan är minst fem år och som högst 15 år (Boverket, 2014). En detaljplan innefattar bland annat redovisning av allmänna platser, kvartersmark och gränser för dessa. Även punkter som högsta byggnadshöjd, varsamhetsbestämmelser, placering och utförande regleras i detaljplanen. (Bodin m.fl. 2013)

3.4 Värdering

Vid värdering av en fastighet samverkar många faktorer, fysiska såväl som mänskliga. För en värdering av en befintlig fastighet kan fastighetsägaren befinna sig i två olika situationer, överlåtelse- eller innehavssituation.
I en tänkt överlåtelsesituation handlar det om hur stor ekonomisk ersättning ägaren kan få vid en eventuell försälninga av fastigheten. Det största intresset ligger då i vad den befintliga fastigheten är värd vid den tid punkt som värderingen utförs och inom en rimlig tidsram till tidpunkten för överlåtelsen.

I en innehavssitustion eftersöks en identifiering av potentiella avkastningsmöjligheter som råder samt storleken av dessa jämfört med de redan existerande (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

Vidare talas det om marknadsvärde och avkastningsvärde, där det förstnämnda är kopplat till en potentiell försäljning vid en viss tidpunkt medan

[1] Aulin, R. TeknD LTH. Muntl. Föreläsning 2013-09-05.

avkastningsvärdet behandlar vad fastigheten kan ömsätta under ägandetiden (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

3.4.1 Värderingsmetoder

Beroende på värderingssituationen kan olika verktyg för värdering användas. Nedan redogörs tre olika värderingsmetoder.

3.4.1.1 Ortsprismetoden

Ortsprismetoden bygger på en statistisk analys av jämförelseobjekt i närheten av värderingsobjektet. Jämförelseobjekten definieras som fastigheter med liknande attribut inom ett begränsat område i närheten av värderingsobjektet. Försäljningspriset för jämförelseobjekten undersöks för att bedöma ett sannolikt pris för värderingsobjektet i fråga. En fördel med ortsprismetoden är att den är kompatibel med alla typer av fastigheter oavsett karaktär och geografiskt läge (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

3.4.1.2 Nuvärdesmetoden

Nuvärdesmetoden låter den beräknade eller potentiella avksatningen styra värderingen av fastigheten i fråga. Där även faktorer som marknad, utbud och efterfrågan påverkar (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

3.4.1.3 Produktionskostnadsmetoden

Produktionskostnadsmetoden syftar till att ta fram ett värde för objektet genom jämförelse med vad en nyproduktion av den befintliga byggnaden skulle betinga i värde. Hänsyn tas till diverse värdeminskningar korrelerat till ålder och bruk. Även tomtmarkens värde beaktas. Vidare kan tre huvudaktiviteter i metoden identifieras (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010) :

- Uppskattning av återanskaffingskostnaden för att uppföra en likartad byggnad. Utförs genom indexuppräkning från det att byggnaden uppfördes till aktuell tidpunkt eller genom kalkylering av kostnaden för nyproduktion.
- Tekniskt nuvärde för byggnaden tas fram med utgångspunkt från återanskaffningskostnaden där hänsyn tas till eventuella värdeminskningar.
- Fastighetens totala värde erhålls genom att det tekninska nuvärdet läggs samman med nuvärdet för tomtmarken.

3.4.2 Prisbildande faktorer för kommersiella fastigheter

En kommersiell fastighet är en fastighet som producerar förvaltningstjänster som till exempel uthyrning av bostäder eller lokaler till diverse näringsidkare.

Vid värdering av en kommersiell fastighet kan tidigare nämnda värderingsmetoder användas, då marknadsvärde och avkastningsvärde söks. Genom en jämförelse mellan marknadsvärdet och avkastningsvärdet skapas ett underlag som fastighetsägaren kan basera sitt beslut på huruvida fastigheten ska överlåtas, byggas om eller behållas (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

Vidare påverkas fastighetens värde väldigt mycket av utbud och efterfrågan på den rådande marknaden. Det geografiska läget är generellt den starkast styrande faktorn och där tillhörande potentiella hyresgäster (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

3.4.2.1 Tomtmark

När komersiella fastigheter värderas räknas storleken av byggrätten som är knuten till tomten som viktigare än tomtens areal. Det leder till att bebyggda som obebyggda tomters värde ofta hänförs till byggrätten i bruttoarea som tillhör tomten. För värdering av en tomt där byggrätten inte utnyttjats fullt ut värderas ofta den tillåtna storleken på tomten för att få en korrekt bild av tomtens egentliga värde (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

Byggrätten syftar på byggrätt i kvardratmeter bruttoarea ovanför mark. Där ovanför mark definieras som att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

3.4.3 Prisbildande faktorer för bostadsrätter

3.4.3.1 Utbud och efterfrågan

En faktor som gemensamt med andra marknader som även styr fastighetsmarknaden är utbud och efterfrågan. Värt att belysa är till exempel att efterfrågan på fastighetsmarknaden kan förändras avsevärt mycket fortare än utbudet, då utbudet inom en viss period och plats i princip är det befintliga fastighetsbeståndet. Utbudet styrs främst av nyproduktionen av bostäder och gör efterfrågan överordnad utbudet (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

Fortsättningsvis kan ett efterfrågeöverskott under en kort tid skapa en prisökning precis som ett efterfrågeunderskott kan orsaka osålda och vakanta bostäder. Efterfrågan styrs även av externa faktorer som till exempel räntenivå, hyressubventioner, räntebidrag, konkurser inom områdets näringsliv samt skatteförändringar. Attraktiviteten hos område, stadsdel och kommun spelar också in (Lantmäteri & Mäklrsamfundet, 2010).

3.4.3.2 Läget

Då ett område uppfattas som attraktivt kan det urskiljas genom att priserna i området är höga, omsättningen av bostäder är låg och områdets marknad kan fungera som en buffertzon i förhållande till den övriga bostadsmarknaden. Områden som anses vara mindre attraktiva urskiljs genom att priserna är lägre, omsättningen av bostäder större och påverkas även mer av bostadsmarknaden i stort (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

Återkommande för större städer och orter är att det mest centrala läget är också är det mest attraktiva läget, vilket medför att dessa objekt generellt betingar det högsta penningvärdet. På dessa centrala lägen kan bostadsrättens placering inom byggnaden och fastigheten spela en väldigt stor roll. Där till exempel utsikt från bostaden kan innebära en kraftig ökning eller minskning i värde. Närhet till skolor, sjukhus och transportförbindelser har även en stor prispåverkan (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

3.4.3.3 Storlek, standard och ålder

Storleken på en lägenhet påverkar priset. Där en större yta medför ett högre pris men oftast brukar antalet rum väga tyngre än det totala antalet kvardratmeter (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

När det kommer till standard och ålder finns det en korrelation mellan dessa två. Där äldre hus ofta har lägre standard och därmed högre drifts- och underhållskostnader. Äldre fastigheter som inhyser bostadsrätter är ofta mer värda, då fastigheterna ligger mer centralt. Dessa fastigheter betingar överlag ett större värde än nyproducerade bostäder med högre standard, lägre drifts- och underhållskostnader fast på ett mindre centralt läge (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

För övrigt är det av yttersta vikt att inte enbart granska den enskilda bostadsrätten utan även fastigheten och byggnaden i stort. Ifall det finns ombyggnads- och renoveringsbehov som kan påverka bostadsrättens årsavgift samt bostadsrättsföreningens ekonomi eller dylikt (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

3.4.3.4 Föreningens ekonomi

Marknaden lägger stor vikt vid årsavgiftens storlek och därmed föreningens ekonomi som är utgångspunkten för årsavgiftssättningen. Att årsredovisningens resultat- och balansräkning görs omsorgsfullt och att föreningens nettoskuld blir positiv är viktigt. Nettoskulden är av stort intresse då det i regel är storleken på denna som avgör kommande års årsavgift (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

Delen av nettoskulden som är ett lån, genererar räntekostnader för bostadsrättsföreningen och brukar uppta en stor del av årsavgiftens totala belopp. Finns det räntesubventioner kan storleken på dessa ge en bra bild om framtida höjningar av årsavgiften. Även lån- och räntevillkor bör ses över och vad dessa kostar bostadsrättsföreningen (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

3.4.4 Prisbildande faktorer för hyreshus

Med hyreshus avses här uthyrning av bostäder eller lokaler till privatpersoner. Värdering av ett hyreshus sker genom en så kallad bruttokapitaliserings-modell, där värdet av fastigheten bestäms genom den potentiella storleken på avkastningen genom ingående hyra där eventuella drift- och underhållskostnader anses normala för den specifika fastighetstypen. Värdet på tomtmarken beror till största del på byggrätten som hör till tomten. Markvärdet och värdet av byggnaden är starkt beroende av tidigare utgående hyror, vilka man kan hitta i fastighetsdeklarationen. Hyresnivån kan sedan avgöras genom att undersöka liknande objekts genomsnittliga hyressättning i området (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

Vidare kan tre värdefaktorer identifiera, som brukar belysas i väderingsamanhang. Dessa är:

- Lägenhetstyp
- Hyra
- Ålder

Med lägenhetstyp menas vilken typ av hyresverksamhet som bedrivs, antingen bostäder eller lokaler. Hyra syftar på bruksvärdeshyran för bostader alternativt den marknadsmässiga hyran för lokaler (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

Hyra syftar antingen på bruksvärdeshyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. För bostäder ska byggnadsvärdet i första hand baseras på områdets genomsnittliga bruksvärdeshyra. För lokaler gäller att det i första hand är den faktiska utgående marknadsmässiga årshyran som ska ligga till grund för byggnadsvärdet (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

Ålder i hyresfastighetssammanhang är ett uttryck för byggnadens återstående livstid som brukar jämföras med ett värdeår. Värderåret är oftast nybyggnadsåret men om en omfattande renovering eller ombyggnation utförts kan värdeåret jämkas och detta enligt den så kallad 20-70-regeln. 20-70-regeln innebär att kostanden för renoveringen eller ombyggnationen är mindre än 20 procent av kostnaden för en nyproduktion av den befintliga byggnaden blir

byggnadsåret och värdeåret detsamma. Skulle kostnaden för ombyggnationen eller renoveringen motsvara 70 procent eller mer av den befintliga byggnadens nyproduktionskostnad blir värdeåret detsamma som året då ombyggnationen eller renoveringen ägde rum. Ligger kostnaden någonstans i mellan görs en avvägning och ett rimligt värdeår beräknas (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

3.5 Fastighetsbildning

Då fastigheter ombildas eller nybildas sker det enligt fastighetsbildningslagen tillsammans med en lantmäterimyndighet. Läntmäterimyndigheten är antingen statlig eller kommunal (Fastighetsnytt, 2011).

3.5.1 Nybildande av fastigheter

När en ny fastighet ska bildas finns det olika tillvägagångssätt och vilket som väljs är beroende av vilket resultat som önskas. Tillvägagångssätten är; avstyckning, klyvning och sammanläggning (10-12 kap. Fastighetsbildningslagen).

3.5.1.1 Avstyckning

Denna metod är vanligast vid nybildande av fastighet. Där ett område avskiljs från stamfastigheten och bildar en ny fastighet. I samband med detta kan andra åtgärder göras för att få en välfungerande fastighet så som att servitut bildas mellan stamfastigheten och den nybildade fastigheten. Även bildandet av en samfällighet kan kombineras med avstyckningen (Fastighetsnytt, 2011).

Om fastigheten ligger i ett detaljplanelagt område kan detaljplanen vara en begränsande faktor för om stamfastigheten får lov att styckas av (Fastighetsnytt, 2011).

3.5.1.2 Klyvning

Då en fastighet har flera ägare, alltså att fastigheten i fråga är samägd kan denna delas upp genom klyvning. Klyvning sker genom att delägarnas andelar i fastigheten omvandlas till egna självständigt ägda fastigheter. Den ursprungliga fastigheten slutar därmed att existera. Den ursprungliga fastigheten klyvs efter principen att en delägare ska ha samma ekonomiska relation till övriga delägare både före och efter klyvningen (Fastighetsnytt, 2011).

3.5.1.3 Sammanläggning

När flera olika fastigheter har samma ägare kan dessa läggas samman till en ny fastighet. En grundförutsättning för sammanläggning är att de olika

fastigheterna som ska läggas samman ägs med lika rätt. Om de olika fastigheterna belastas av inskrivningar måste en ny förmånsrättsförordning (i vilken ordning fordringsägare får betalt av gäldenär vid konkurs) göras innan sammanläggning kan ske (Fastighetsnytt, 2011).

3.6 Bostadsrätt

3.6.1 Vad är en bostadsrätt

En bostadsrätt är nyttjanderätten av en andel i en bostadsrättsförening där bostadsrättsföreningen äger själva byggnaden. Bostadsrättsinnehavaren är delägare i den föreningen vilket också gör det till ett måste för bostadsrättsinehavaren att vara medlem i föreningen. Nyttjanderätten av själva lägenheten är obegränsad i tid (Fastighetsnytt, 2011).

3.6.2 Vad är en bostadsrättsförening

En bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening vars huvudsakliga uppgift är att erbjuda lägenheter med bostadsrätt i byggnaden som föreningen äger. Bostadsrättsföreningen ska förvaltas på ett sådan sätt att medlemmar erbjuds boende till en så låg kostnad som möjligt samtidigt som byggnaden förvaltas på ett så bra vis som möjligt (Fastighetsnytt, 2011).

3.6.2.1 Nybildning av bostadsrättsförening

När en ny bostadsrättsförening ska bildas finns det vissa grundkrav som måste uppfyllas. I styrelsen måste det ingå minst tre personer som företräder medlemmarna i bostadsrättsföreningen och föreningen måste ha minst en revisor (Bolagsverket).

När man beslutat om start av bostadsrättsförening ska föreningen ta fram och anta stadgar samt utse styrelse och revisor. Stadgar och anmälan för start av bostadsrättsförening skickas in till Bolagsverket där Bolagsverket beslutar om registrering och ger föreningen ett organisationsnummer. När föreningen är registrerad erhålls ett registreringsbevis och kopia av registrerade stadgar, vilka nu är en offentlig handling. Bostadsrättsföreningens verksamhet får lov att börja när Bolagsverket registrerat föreningen (Bolagsverket).

En bostadsförening är en ekonomisk förening som syftar på att förse medlemmar av föreningen med lägenheter, som de kan nyttja under obegränsad tid. Bostadsrätten räknas som en lös egendom. Innehavaren ansvarar för invändigt underhåll av lägenheten och delar ansvaret av det yttre underhållet med resterande medlemmar av föreningen. Gärnsdragningen mellan bostadrättshavaren och föreningen kan skilja sig åt mellan olika föreningar (Bolagsverket).

3.6.3 Årsavgift

Årsavgift är en avgift som bostadsrättsföreningen tar ut för att täcka kostnaden för den löpande verksamheten, oftas fördelas den ut över årets månader och kallas då bostadsrättsavgift. Storleken på bostadsrättsavgiften varierar mellan olika föreningar och inte sällan grundar sig storleken på bostadsrättsinnehavarens andelstal, alltså hur stor del av föreningen den bostadsrättsinnehavaren brukar. Exakt hur årsavgiften sätts förklaras i bostadsrättsföreningens stadgar (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

3.7 Hyressättning

Det finns olika princper för hyressättning beroende på om det är bostäder eller lokaler som ska utredas.

3.7.1 Hyressättningen för bostäder

Vid hyressättning för bostäder samverkar hyreslagen och hyresförhandlingslagen. Där hyreslagen handlar om hur man bedömer om en hyra är skälig då parterna inte är överens, alltså när hyresgäst och hyresvärd eller hyresgästförening inte är överrens. Hyresförhandlingslagen handlar om hur hyror förhandlas kollektivt (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

Systemet som används vid hyressättningn kallas bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet har en utformning liknande marknadssystemet men innehåller även ett skydd mot oskäliga hyror samt syftar till att försäkra besittningsrätten. Bruksvärdet för en lägenhet bestäms bland annat av lägenhetens storleken, karaktär, planlösning, läge standard, ljudisolering och så vidare. Vidare kan även olika förmåner påverka bruksvärdet så som hiss, garage och parkeringsplats (Boverket).

Kort beskrivit kan hyressättning enligt bruksvärdesprincipen delas upp i två delar. Först undersöks lägenheter med så liknande bruksvärde som möjligt. Här bortses hyrornas storlek från för de olika jämförelseobjekten. Av de objekt som bildar den högsta hyresnivån bestäms sedan hyran för det objekt som undersöks. Om sedan hyran för lägenheten tydligt överstiger andra lägenheters hyra som till bruksvärdet är liknande, är hyran inte skälig (Boverket).

Hyra för nyproducerade bostäder träffas genom överenskommelse mellan hyresgäst och hyresorganisation där man avtalar om att hyran ska anpassas efter den lokala hyresmarknadens upp- och nedgångar över en tioårsperiod. Därefter bestäms hyran efter bruksvärdesprincipen. Överenskommelsen måste

innefatta alla hyresbostäderna i den nyproducerade byggnaden (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

3.7.2 Hyressättning för lokaler

Vid hyressättning för lokaler är det frågan om marknadshyra. Det vill säga vad skulle lokalens hyra betinga i värde om den öppna marknaden fick bestämma (12 kap. 57 a §JB).

Vid fri hyressättning är det den lokala marknaden som styr den enskilda lokalens hyra, men jämfört med bostäder gäller att hela markandsbetåndet på orten medräknas i utredningen inför en hyresättning (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

3.8 Ekonomiska kalkyler

Kalkyler inom byggbranschen är en mycket viktig del. Behovet av kalkyler finns i byggprocessens alla olika skeden. Det föreligger olika krav och förutsättningar beroende på i vilket skede som är aktuellt i projektet och även valet av kalkylmetod avgörs av dessa. Syftet med kalkyler är att skaffa underlag för vidare beslut om ett förslag eller idé är ekonomiskt gångbart (Hansson m.fl. 2009).

3.8.1 Kalkyler i tidga skeden

Kalkyler blir inte mer exakta och precisa än vad kalkylunderlaget ger förutsättningar för.

I programskedet är målet att utifrån det underlag och behov som finns ta fram en budget eller kalkyl för fastighetsutvecklingsprojektet. Denna kalkyl kan vidare utgöra ett underlag för investeringsbedömning eller annan kostnadsanalys. I detta skede berörs inte detajlösningar utan en mer översiktlig kalkyl försöker tas fram. Här använder man sig gärna av referensbyggnader och nyckeltal av typen kr/m^3, kr/arbetsplats etc. (Hansson m.fl. 2009).

Vidare brukar referenskalkyler användas i tidiga skeden för att kalkylera på projektets totala kostnad. Referenskalkyler innehåller information med faktiska kostnader från andra likartade genomförda projekt (Hansson m.fl. 2009).

Valet av kalkylmetod har en stark korrelation till noggrannheten hos den tillgängliga mängd- och kostnadsdatan. Valet av kalkylmetod i tidiga skeden görs på primärt två olika vis (Hansson m.fl. 2009):

- Säkert värde på mängden väljs och mindre säkert värde på kostnaden väljs, alternativt
- Säkert värde på kostnaden väljs och ett osäkert värde på mängden väljs.

Fortsättningsvis är kravet för god noggrannhet i kalkylarbetet kontinuerlig försörjning av kostnadsdata. Till hands finns kalkylhandböcker och databaser på internet. Det finns olika nivåer på detaljeringsnivån hos kostnadsdatan, från komponentnivå till grövsta nivån av typen kostnad per individ och byggprojekt. Där komponentnivå innehållnde komponentdata som tänks vara exempelvis dörrar, fönster eller tegelstenar. Kostnadsdata kan även sättas samman från komponentnivå till byggdel eller byggnad. Valet av detaljeringsgrad beror bland annat på underlagets karaktär, tid för kalkylarbete och tidigare erfarenhet (Hansson m.fl. 2009).

4 Fallstudie – Väderkvarnen 10

I detta kapitel ges en helhetsbild av fastigheten som ingått i fallstudien. Där olika faktorer som påverkar utvecklingen av fastigheten redogörs för.

4.1 Bakgrund

Väderkvarnen 10 är en fastighet som är belägen på Möllegatan 17 i Lund. Fastigheten ägs och förvaltas av en privat fastighetsägare. I dagsläget är fastigheten uthyrd som kontorsfastighet och nuvarande hyresgäster är S:t Lukas i Lund.

Byggnaden är uppförd cirka år 1900. Nuvarande fastighetsägare förvärvade fastigheten av Lunds Kommun år 1975 och i samband med det utfördes en omfattande renovering av byggnaden, från lägenheter till kontorslokaler.

Tomtarean uppgår till 450 m^2 och själva husets area är uppmätt till 345 m^2 exklusive källare. I dagsläget utgörs byggnationsarean av tolv kontor, ett konferensrum, fyra toaletter, duschrum och fikarum samt andra samlingsytor. Underhåll av fastigheten har skötts kontinuerligt genom åren.

Fastighetsägaren har en önskan om att avyttra eller alternativt omforma fastigheten inom en snar framtid. Underlag för beslut i frågan om fastighetens framtid efterfrågas. Fastigheten måste utvärderas tillsammans med de olika alternativ till utveckling av fastigheten som finns.

4.2 Intervjuer

Då varje projekt är unikt kommer det enkilda projektets tidiga skede och vad som ingår i förstudien skilja sig från andra projekt. För att få en inblick i hur ett fastighetsutvecklingsprojekt går till och fungerar i praktiken har sakkunniga i branchen kontaktats och intervjuats. Detta för att få en inblick i vilka faktorer som bör belysas och analyseras i detta arbetet.

Bjarne Dvärsäter[1] menar på att det finns vissa faktorer som bör finnas med och analyseras i ett fastighetsutvecklingsprojekts förstudie och dessa är:

- Vilka utvecklingsalternativ som finns
- Värdering
- Kommunen
- Området

Där man kartlägger vilka alternativ det finns för utveckling och väger dessa mot varandra. Värderingen ligger till grund för vad som är ekonomiskt genomförbart och mest lönsamt och bör inkludera vilken avkastning

fastigheten ger eller kommer att ge. För att kunna realisera de utvecklingsalternativ man tagit fram bör man vidare stämma av med kommun och mot detaljplan för att se om de faktiskt går att genomföra. Vidare betonas området och fastighetens läge som kanske den viktigaste faktorn som påverkar utvecklingen av fastigheten[2].
Andra faktorer som kan tänkas påverka i det här specifika projektet kan vara:

- Kommunikation
- Intressenter
- Markarbete

Med kommunikation menas vilket alternativ Lunds kommun önskar att se. Intressenter kan tänkas vara överklagande grannar eller dylikt. När det kommer till markarbete finns det en övervägande risk att man stöter på något som kan stoppa eller försena projektet vid en eventuell markgrävning[1].

Vidare anser Lars Edvall[3] att ett fastighetsprojekt är ytterst beroende av en målgrupp. Då man genom ett fastighetsutvecklingsprojekt syftar till att tillfredställa en viss tilltänkt målgrupp. Målgruppen är beroende av området där fastighetsprojektet är tänkt att äga rum men Edvall betonar att man bygger inte för området, utan för människorna som bor i området eller kommer kunna tänka sig att bo där. Områdets utveckling spelar då stor roll. Där exempel på punkter som kan ha betydelse för områdets utveckling och attraktivitet är:

- Närhet till skolor eller planerade nybyggnation av skolor
- Trafik och förbindelsemedel
- Huruvida industrier och företag kommer etablera sig eller flytta

För att ett projekt ska kunna växa från en teoretisk förstudie är det viktigt att det finns ett behov som kan stillas genom det tänkta projektet. I det här fallet pekas bostäder för privatpersoner ut som ett stort behov[2].

Specifikt för detta arbetet pekas småbarnsfamiljen ut som en potentiell målgrupp. Med tanke på närhet till skolor och centralstation[2].

Vidare anser Christer Nilsson[4] att till exempel område, läge, kommun, detaljplan och värdering är faktorer som bör analyseras.

---

[2]Dvärsäter, Bjarne (Ägare, ProActive Project Management). Intervjuad av författarna via mail 2014-10-10

[3] Edvall, Lars (Byggprojektledare, Lerkil Entreprenad- och Byggkonsult AB). Intervjuad av författarna 2014-10-23

[4] Nilsson, Christer (Affärsområdeschef Fastighet/Förvaltning, HSB Skåne). Intervjuad av författarna 2014-11-05

Det finns ytterligare paramterar som kan påverka utveckling eller förädling av en fastighet[4]. Dessa är:

- Nuvarnade skick på fastigheten
- Tid
- Konjunkturer
- Syftet med fastighetsutvecklingen

Med tid menas vilket tidsspann som fastighetsförvärvet eller fastighetsförädlingen har tänkt att ha. Frågan är om man har en kort- eller långsiktig plan med utveckligen av fastigheten i fråga. Det är något som påverkar vad som är ekonomiskt försvarbart för de olika potentiella utvecklingsalternativ som föreligger. Där detta även är kopplat till det egna avkastningskravet som i sin tur blir beroende av vilken tidshorisont man har för den specifika fastigheten. Beroende på om avkastningskravet är satt på kort eller lång sikt kan en viss fastighetsförädling eller fastighetsköp te sig olika lönsam och ekonomiskt försvarbar[5].

Även konjunkturen och det rådande ekonomiska läget i landet och regionen har sin inverkan på fastighetsutvecklingen. Speciellt gäller det kommersiella fastigheter. När det råder goda tider, handlar folk generellt sett mer och det finns då möjlighet för fastighetsägare att motivera en hyreshöjning och likaså är marknaden villig att betala en högre hyra. När det senare råder lågkonjunktur kommer hyrorna att vara för höga och aktuella hyresgäster kan få besvär med att betala hyran. Detta kan vidare leda till minskade hyresintäkter och även påverka marknadsvärdet av den kommersiella fastigheten. Detta då hyresintäkterna har byggt upp ett värde i fastigheten, i det skede måste en analys av hyressänkningen göras så att denna inte skadar värdet på fastigheten[4].

Vad som även bör belysas är vad det egentliga syftet med fastighetsköpet eller fastighetsutvecklingen är. Detta kan vara knutet till vilken typ av företag det är som har för avsikt att förvärva och förädla. I många fall handlar det om den ekonomiska utväxlingen. Men kan även vara för att skapa boende åt medlemmar i det företag som har för avsikt att utveckla fastigheten i fråga, storleken på vinsten är då inte syftet. I andra fall kan det handla om stadsutveckling som på sikt kommer ge en ekonomisk utväxling på fastigheten i fråga, istället för direkt vinst samt att bidra positivt till området[4].

[5] Nilsson, Christer (Affärsområdeschef Fastighet/Förvaltning, HSB Skåne). Intervjuad av författarna 2014-11-05

Mer kan belysas att vid köp av kommersiella fastigheter bör man se över kontraktslängd hos nuvarande hyresgäst/-er, typ av hyresgäst och övriga avtal som följer med fastigheten. Även att analysera historiken av hyreshöjningar av tidigare fastighetsägare kan vara av intresse, detta för att bilda en uppfattning av hur hyressättningsmöjligheterna ser ut[6].

För övrigt kan regelverk ha en påverkan på fastighetsutvecklingen, vad som praktiskt är genomförbart och hur man hanterar undantag. Där även kommunikation och dialog med kommun spelar en väsentlig roll[5].

4.2.1 Faktorer

Baserat på inhämtad data från intervjuer som bekräftar den teori som redogjorts, analyseras följande faktorer i fallstudien:

- Området
- Detaljplan, regelverk och kommun
- Värdering
- Fastighetens skick
- Ekonomiska förutsättningar

[6] Nilsson, Christer (Affärsområdeschef Fastighet/Förvaltning, HSB Skåne). Intervjuad av författarna 2014-11-05

4.3 Området

Fastigheten Väderkvarnen 10 är belägen på Möllegatan 17 i ett bostadsområde i centrala, västra delen av Lund. Området räknas till Jutahusen och är centralt beläget med bara 5 minuters gångavstånd till centrum och centralstation.

Områdets bebyggelse utgörs till största del av bostadshus från sekelskiftet. Tvärs över gatan från Väderkvarnen 10 återfinns Svaneskolan, en skola för årskurs 7-9 och på andra sidan kvarteret Polhemskolan, en gymnasieskola. Nedanför Kanikgatan, en tvärgata till Möllegatan återfinns S:t Månslyckans koloniområde.

Bild 4.1 Karta över området där fastigheten är belägen (Eniro, 2014)

4.3.1 Historia

Väderkvarnen 10 ligger i Jutahusområdet i stadsdelen Väster i Lund. Dit fattigt folk i slutet av 1800-talet flyttade till från landsbyggden. I samband med detta, började den ursprungliga bebyggelsen ersättas med tegelhus och även icke exploaterad mark utnyttjdes för att upprätta nya byggnationer. Större delen av bebyggelsen uppfördes under 1900-talets första årtionde. Men byggnadskompletteringar har pågått ändå fram till 1990-talet och ibland har gamla byggnader rivits för att göra plats för nya. Området består sex kvarter och sex gator, där större delen av byggnaderna anses ha ett kulturhistoriskt värde (Honkanen, 2010).

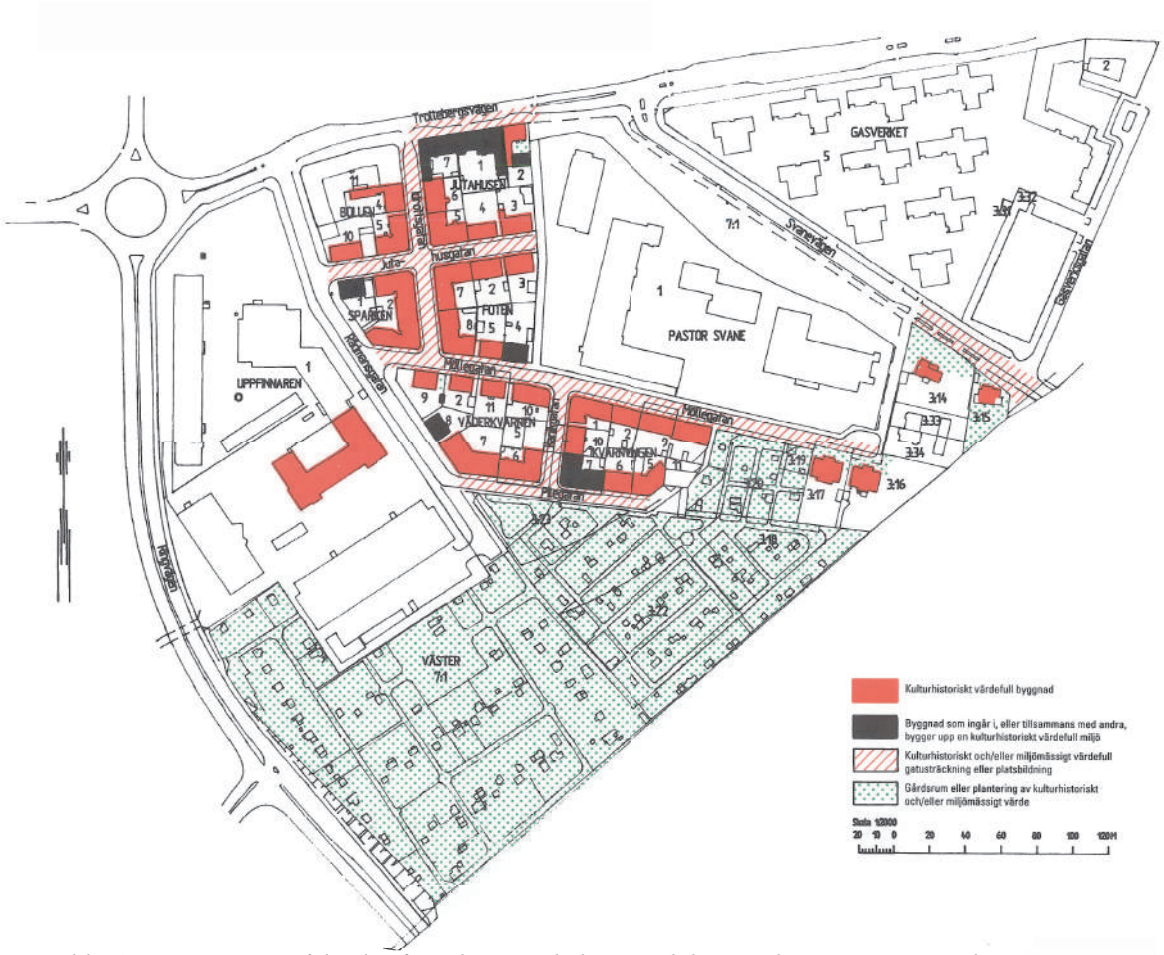


Bild 4.2 Karta över området där fastigheten är belägen och byggnader som anses inneha ett kulturhistoriskt värde (Lunds bevaringsprogram, Gunilla Lantz, 2011)

Vidare härstämmar namnet Jutahusen från Jutamöllan som en gång i tiden var belägen i området. Jutamöllan var verksam till och med år 1902. Vissa av gatorna har fått sitt namn eller delnamn från denna rivna mölla, där ibland Möllegatan. Möllegatan hade tidigare namnet Kvarngatan (Honkanen, 2010).

4.3.2 Området idag

Området utgörs idag till största delen av sekelskifteshus i tegel med mönstermurade fasader, frontespiser (prydnadsgavel över dörrar och fönster eller ovanför taklist) och takkupor. Kvarteren uppfattas som slutna. Bebyggelsen brukas i största utsträckning som bostäder i form av lägenheter och gathus. Väderkvarnen 10 är den enda fastighet i området som enbart brukas till kontorsverksamhet. I övrigt är Lunds glasmästeri på Rådmansgatan den enda näringsidkaren i närområdet.

Fastigheten ligger relativt nära E22 som exempelvis leder till Malmö men som även slingrar sig långt uppåt i landet. Detta gör fastigheten lättillgänglig från diverse olika platser.

Kollektivtrafiksförbindelserna är goda. Hållplats för buss finns längs Trollebergsvägen vilket endast är ett par minuters gång från Möllegatan 17. Lunds centralstation ligger även den nära och medför smidigt resande till diverse destinationer, exempelvis Malmö och Köpenhamn.

4.3.3 Framtidsutsikter för området

Området har en väldigt strikt detaljplan och de flesta fastigheter innehar ett kulturhistoriskt värde. Likaså anses koloniområdet S:t Månslyckan inneha ett kulturhistoriskt värde samt att vegetationen anses ha ett stort värde som ska bevaras. Detta medför att området inte kommer att kunna utvecklas med ny bebyggelse i någon nämnvärd utsträckning. Det fastighetsbestånd som finns i dag förblir oförändrat inom en överskådlig framtid.

4.4 Detaljplan och kommun

Gällande detaljplan för fastigheten Väderkvarnen 10 är L 503 som vann laga kraft 1989-10-02[7]. Genomförandetiden har således löpt ut.

4.4.1 Begränsningar

Från detaljplanen kan det utläsas att området kring, inkluderat fastigheten Väderkvarnen 10 betraktas som värdefull miljö och det betonas att vid förändring ska särskild hänsyn tas till områdets karaktär och egenart. Väderkvarnen 10 får brukas som kontor och/eller bostäder.

Vidare får den maximala byggnadshöjden uppgå till 5,5 meter, med högst antal två våningar och någon ytterligare byggrätt än den som redan idag är utnyttjad finns inte. Undantag gäller för garage, källare och soprum. För grävning och schaktarbeten krävs tillåtelse från länsstyrelsen samt att vid påträffande av fornlämningar i samband med sådant arbete ska fornminneslagens bestämmelser efterföljas.

Parkeringsbehovet i området ska i första hand tillgodoses inom den egna fastigheten. Då detta inte är möjligt för alla fastigheter beräknas parkeringsbehovet tillgodoses genom gatuparkering samt att parkeringsmöjlighet på Svaneskolan och Polhemsskolan finns till förfogande efter skoltid.
Gällande tomtindelning är från 1931 respektive 1971 och vid uppdelning av fastighet får byggnadens bruttoarea på respektive fastighet högst uppgå till 225 kvadratmeter.

Ljudnivå och bullervärden från väg- och tågtrafik framgår att rekommenderade värden som bör uppfyllas är 70dB ute samt 40dB inne för befintlig bebyggelse. För nybebyggelse gäller 55dB ute och 30dB inne. Dessa värden gäller för såväl permanentbostäder som fritidsbostäder.

Ytterliggare en begränsning som belyses är, då området och fastigheten utgör en värdefull miljö behövs anmälan om underhållsåtgärder som inte kräver bygglov lämnas till stadsbyggnadskontoret[3].

[7] Mitchell, Birgitta (Bitr. Stadsarkitekt, Stadsbyggnadskontoret, Lunds kommun). Intervjuad av författarna 2014-10-27

4.5 Värdering

4.5.1 Hyresnivåer i området

I dagsläget ligger hyran för kontorslokaler i området mellan 900kr/kvm, år och 1450kr/kvm, år som framgår av nedanstående tabeller. Där läget för Väderkvarnen 10 bör räknas till delmarknad B, övriga centrum för tabell 8.1[8]. Av tabellerna kan man dock inte utläsa skick på byggnader som ingått i framställningen av dessa siffror.

NEWSEC Lund 2014-06-30

Delmarknad	Hyra				Dir.avkast.				Vakans		
	Låg (SEK/m²)	Medel (SEK/m²)	Hög (SEK/m²)	Trend	Låg (%)	Medel (%)	Hög (%)	Trend	Nuvarande (%)	Långsiktig (%)	Trend
- 1999											
A Centrum	1200	1500	1700		6,25	7,25	7,50		5,00	5,00	
A Ideon-Brunnshög	1200	1500	1700		6,00	6,75	7,25		10,00	10,00	
B S:t Lars	900	1100	1300		6,75	7,50	7,75		7,00	7,00	
B Övriga Centrum	900	1100	1300		7,00	7,75	8,25		7,00	7,00	
C Övriga tätorten	700	850	950		7,50	8,00	8,75		10,00	10,00	
D Övriga kommunen	600	700	800		8,00	8,50	9,00		15,00	15,00	

Tabell 4.1 Tabell över genomsnittshyror för området (Newsec, 2014)

Genomsnittshyror, kontorslokaler

Värdeområde Lund, 1281020

År	Genomsnittshyra (kr/kvm, år)
2010 - 2015	1 450
2000 - 2009	1 350
1990 - 1999	1 225
1980 - 1989	1 100
1970 - 1979	1 075
1960 - 1969	1 050
1929 - 1959	975

Källa: Skatteverket.se

Tabell 4.2 Tabell över genomsnittshyror för området

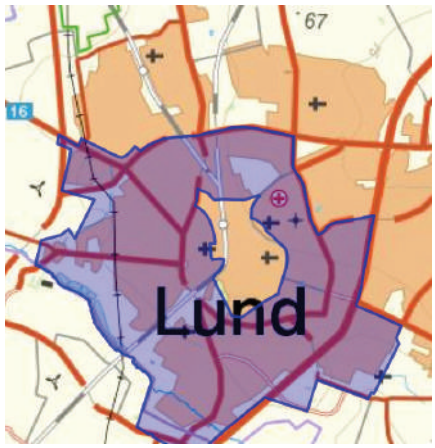


Bild 4.1 Karta över värdeområdet i vilket fastigheten är belägen (Skatteverket.se, 2014)

I dagsläget uppgår den årliga hyran för fastigheten till cirka 350 000 kronor per år, vilket motsvarar 1015 kronor per kvadratmeter och år (se bilaga 2).

[8] Wictorin, Karolina (Fastighetsmäklare, Fastighetsbyrån i Lund AB). Intervjuad av författarna 2014-10-29

4.5.2 Värdering av Väderkvarnen 10

Det genomsnittliga Marknadsvärdet för Väderkvarnen 10 har tagits fram genom nedanstående beräkningar. Det genomsnittliga marknadsvärdet uppskattas idag till cirka 4,1 miljoner kronor. Där Väderkvarnen 10 innehar B-läge för kontorsverksamhet[9].

4.5.2.1 Marknadsvärde enligt nuvärdesmetoden

$Inflation\ satt\ till\ 2\%$

$Driftnetto = Hyresintäkter - Vakanser - Drift\ \&\ Underhåll$

$Driftnetto = 350552 - 97499 - 6706 - 1863 - 47080 = 196904\ kr$

$$Marknadsvärde, 1 = 196904 \cdot \frac{1 + 0{,}02}{0{,}065 - 0{,}02} = 4\,463\,157 \approx 4{,}5\ Mkr$$

$$Marknadsvärde, 2 = 196904 \cdot \frac{1 + 0{,}02}{0{,}075 - 0{,}02} = 3\,651\,671 \approx 3{,}7\ Mkr$$

4.5.2.2 Marknadsvärde enligt tabell

$$Marknadsvärde, 3 = 345 \cdot 10000 = 3\,450\,000 \approx 3{,}5\ Mkr$$

$$Marknadsvärde, 4 = 345 \cdot 14000 = 4\,830\,000 \approx 4{,}8\ Mkr$$

Lund januari 2013

	Hyra (kr/kvm)	Direktavkastning (%)	Bedömda värden (kr/kvm)
Kontor			
AA-läge			
A-läge	1 350-2 250	6,00-6,75	14 000-25 000
B-läge	750-1450	6,50-7,50	10 000-14 000
C-läge	600-1000	7,50-9,00	5 500-8 500
Butiker			
AA-läge			
A-läge	2 500-4 400	6,00-6,50	25 000-35 000
B-läge	1 200-2 200	6,50-7,25	15 000-25 000
C-läge	650-1 200	7,25-8,50	6 000-10 000
Industri			
A-läge	500-800	7,50-8,50	4 500-7 000
B-läge	300-650	8,00-9,50	3 000-5 000
C-läge	250-400	9,00-12,00	2 250-4 000
Bostäder			
AA-läge			
A-läge	1050-1300	3,00-4,25	18 000-25 000
B-läge	1000-1200	4,25-5,50	13 000-18 000
C-läge	925-1025	5,50-7,50	7 500-10 500

Källa: Swedbank Kommersiella fastigheter

Tabell 4.3 Tabell värderingsdata

[9] Wictorin, Karolina (Fastighetsmäklare, Fastighetsbyrån i Lund AB). Intervjuad av författarna 2014-10-29

4.5.2.3 Alternativt marknadsvärde vid högre driftnetto

Skulle förbättringsåtgärder genomföras för att erhålla ett högre driftnetto och därmed lägre driftkostnad skulle marknadsvärdet för Väderkvarnen 10 ändras. Förbättringsåtgärder skulle kunna vara installation av effektivare och mer kostnadseffektivt uppvärmningssystem. Där det idag direktverkande eluppvärmningssystemet bytas ut. Alternativt separation av el-abonnemang, för att kunna urskilja eluppvärmningenskostnad och kontorsverksamhetens elförbrukning. Vidar för att låta debitera hyresgäst för kontorsverksamhetens elförbrukning och kostnad.

Med ett högre driftnetto, med en hypotetisk reducering av driftkostnaden på 30 % skulle marknadsvärdet uppskattas till 4,5 – 5,5 miljoner kronor, enligt nedanstående beräkningar:

$$Driftnetto = 350552 - (97499 + 6706 + 1863 + 47080) \cdot 0{,}7$$
$$= 243348\ kr$$

$$Marknadsvärde, 1 = 243348 \cdot \frac{1 + 0{,}02}{0{,}065 - 0{,}02} = 5\,515\,888 \approx 5{,}5\ Mkr$$

$$Marknadsvärde, 2 = 243348 \cdot \frac{1 + 0{,}02}{0{,}075 - 0{,}02} = 4\,512\,999 \approx 4{,}5\ Mkr$$

4.5.2.4 Alternativt markndsvärde vid hyreshöjning

Om en hyreshöjning skulle göras till 1450 kronor per kvadratmeter och år, alltså det övre värdet i hyresintervallet enligt tabell 4.3 skulle marknadsvärdet för Väderkvarnen 10 uppskattas till 6,4 – 7,9 miljoner kronor.

$$Driftnetto = (345 \cdot 1450) - 97499 - 6706 - 1863 - 47080$$
$$= 347102\ kr$$

$$Marknadsvärde, 1 = 347102 \cdot \frac{1 + 0{,}02}{0{,}065 - 0{,}02} = 7\,867\,645 \approx 7{,}9\ Mkr$$

$$Marknadsvärde, 2 = 347102 \cdot \frac{1 + 0{,}02}{0{,}075 - 0{,}02} = 6\,437\,164 \approx 6{,}4\ Mkr$$

4.5.2.5 Alternativt marknadsvärde vid hyreshöjning samt drifteffektivisering

Om en hyreshöjning och drifteffektiviseringsåtgärder skulle genomför och göras enligt ovanstående skulle marknadsvärdet för Väderkvarnen 10 uppskattas till 7,3 – 8,9 miljoner kronor.

$$Driftnetto = (345 \cdot 1450) - (97499 + 6706 + 1863 + 47080) \cdot 0{,}7$$
$$= 393046\ kr$$

$$Marknadsvärde, 1 = 393046\ \cdot \frac{1 + 0{,}02}{0{,}065 - 0{,}02} = 8\,909\,043 \approx 8{,}9\ Mkr$$

$$Marknadsvärde, 2 = 393046\ \cdot \frac{1 + 0{,}02}{0{,}075 - 0{,}02} = 7\,289\,217 \approx 7{,}3\ Mkr$$

4.6 Nulägesbeskrivning

För aktuell planlösning se bilaga 3. Ritningar för sektion och situationsplan återfinns i bilaga 6 respektive bilaga 7.

I nuläget är fastigheten uthyrd som kontorsfastighet med *S:t Lukas lokalavdelning Lund* som hyresgäster, vilka bedriver kontors- och samtalsverksamhet. Inga direkta vakanser finns i dagsläget, frånsett att viss del av källare brukas som kallförråd av fastighetsägaren själv (markerat på ritning, se bilaga 3).

Mekaniskt frånluftsventilationssystem finns med tilluftsventiler i fönser, dock ingen återvinning på frånluften. Vidare är uppvärmningssystemet av typen direktverkande el med assisserande av värmepump.

Parkeringsplatser tillgodoses på uppfarten till fastigheten på Kanikgatan, där plats finns för tre bilar. Garaget har plats för två bilar men utnyttjas inte av de nuvarande hyresgästerna, utan brukas som kallförråd av fastighetsägaren själv.

Gården inrymmer två stenbelagda uteplatser, varav en är upphöjd med altandörr ledandes in till konferensrummet (se bilaga 3). Mer är växtilgheten av lummig karaktär.

Fasaden är utförd i rött tegel med murade fönsterbågar och utdragen takfot med dekormurning samt gråputsad grundmur. Taket är av bandtäckt plåt med fotrännor. Fasaden som vetter mot innergården är gråputsad.

4.6.1 Källare

I källaren återfinns, personalrum med kök, toalett och dusch samt förråd. Golv i personalrum är belagt med klinkerplattor och väggar är utförda i vitmålad puts samt finns akustiktak. Klinkerbeläggning i badrum med vitmålade väggar. Duschrum är helkaklat. Övriga golv är av målad betong och övriga väggar är utförda i vitmålad puts.

4.6.2 Bottenplan

På bottenplan finns fyra stycken kontorsrum, varav ett större med plats för flera kontorsplatser, hall med reception, ett konferensrum och två toaletter.

Golvbeläggning i kontor, reception och hall är utförda i parkett, konferensrummet har heltäckningsmatta och toaletterna är försedda med plastmatta.

Väggar i samtliga rum har vitmålad strukturväv.

För övrigt är akustiktak installerat i konferensrummet och samtliga kontorsdörrar är ljudisolerade.

4.6.3 Övre plan

På övre plan hittas fem kontorsrum av varierande storlek, där vissa rum får plats med flera kontorsplatser. Även ett större samlingsrum, toalett och städrum finns.

Golvbeläggning i kontorsrum och samlingsrum utgörs av heltäckningsmatta. I badrum och städrum är golvbeläggningen av plastmatta.

Samtliga väggar har vitmålad strukturväv och alla kontorsrumsdörrar är ljudisolerade.

Det kan nämnas att det finns synliga takbjälkar i alla rum förutom toalett och städrum.

4.6.4 Bilder Väderkvarnen 10

Bild 4.2 Bild tagen från Möllegatan (Foto: Fastighetsägaren)

Bild 4.3 Visar fasaden från innergården (Foto: Fastighetsägaren)

Bild 4.4 Bild tagen från Kanikgatan (Foto: Fastighetsägaren)

4.7 Bostadsrättsscenario för Väderkvarnen 10

4.7.1 Priser i området

Prisstatistik för gjorda försäljningar i området av bostadsrätter har sammanställts och analyserats (se bilaga 1). Mäkalare har även bidragit arbetet med försäljningsstatistik för området (se bilaga 9). Ur detta underlag kan det utläsas att priset per kvadratmeter för hela området ligger mellan cirka 25 700-27 500 kronor per kvadratmeter. Vad som tydligt kan utläsas är att området precis omkring Väderkvarnen 10, jutahusområdet har en något högre prisbild på upp emot 44 000 kronor per kvadratmeter.

Mer framgår det av statistiken att priset per kvadratmeter varierar med storleken på bostadsrätten och där till också antalet rum. Med tendensen att större bostadsrätter med fler rum har ett lägre kvadratmeterpris vilket då bekräftar tidigare redogjord teori.

Den genomsnittliga avgiften för en bostadsrätt på 1-2 rok, för hela området ligger på 3 412 kronor per månad. För 1 rok är snittavgiften 2 578 kronor per månad och för 2 rok är snittavgiften 3953 kronor per månad (se bilaga 9).

4.7.2 Redogörelse av ritningsförslag

Förslagsritningar har tagits fram för hur fastigheten och byggnaden skulle kunna se ut om det gjordes om till bostadsrätter. Ritningarna ligger till grund för de byggkostnadskalkyler som genomförts. Ritningsförslaget har tagit hänsyn till bärande stomme, rördragning och andra begränsande faktorer. Det har även försökts åstadkomma en så yteffektiv planlösning som möjligt. Ritningsförslaget är behäfftat med vissa osäkerheter i fråga om mått men då det är i ett tidigt skede anses dessa osäkerheter vara av mindre betydelse för slutresultatet.

Totalt kommer byggnaden inhysa fem stycken bostadsrätter med mellan 1-3 rum och kök av varierande storlek. I källare kommer förråd att finnas till respektive lägenhet med goda förvaringsmöjligheter. Lägenheternas respektive storlek och antal rum redovisas i nedanstående tabell. För planlösningsförslag se bilaga 8.

Lägenhet	Storlek, m^2	Antal rum, st
01	60	2
02	53	2
03	43	2
11	69	3
12	91	3

Tabell 4.4 Tabell över lägenheternas storlek och antal rum.

Ett första planlösningsförslag togs fram (se bilaga 5) med grundtanken att försöka inhysa så många bostadsrätter som möjligt. Förslaget valdes att kasseras, detta med tanke på den målgrupp som tidigare pekats ut som sannolik, den mindre familjen. Istället togs ett nytt planlösningsförslag fram (se bilaga 8) med beaktande av den tilltänkta målgruppen.

Vidare finns en samlingslokal i källaren som kan utnyttjas vid möten för bostadsrättsföreningen, samt fungera som lokal vid festligare tillställningar för bostadsrättsinnehavaren. I källaren finns ändamålsenligt tvättrum som bostadsinnehavaren kan bruka.

Samtliga badrum är helkaklade med duschhörna och för de badrum där duschhörna ej varit möjligt finns duschkabin installerad istället.

För mer detaljerad information om respektive lägenhet och rum, se bilaga 11.

4.8 Gathusscenario för Väderkvarnen 10

4.8.1 Priser i området

Av inhämtad statistik för försäljningar av hus i området kan det utläsas att det genomsnittliga avslutade försäljningspriset ligger på lite drygt 4,4 miljoner kronor, genomsnittlig boyta är 122 kvardatmeter samt biyta på 58 kvadratmeter. Den genomsnittliga tomtstorleken är uppskattad till 528 kvadratmeter (se bilaga 10). Kvadratmeterpriset ligger mellan 35 000-40 000 kronor för gjorda försäljningar precis omkring Väderkvarnen 10.

4.8.2 Redogörelse av ritningsförslag

Förslagsritningar har tagits fram för hur fastigheten och byggnaden skulle kunna se ut om dessa gjordes om till gathus. Ritningarna ligger till grund för de byggkostnadskalkyler som genomförts. Ritningsförslaget har tagit hänsyn till bärande stomme, rördragning och andra begränsande faktorer.

Byggnaden har valts att delas av i mitten på frontespisen längs Möllegatan. Detta för att få ett arkitektoniskt jämnt och till synes symmetriskt uttryck för gathusindelningen.

Gathusindelningen redovisas i nedanstående tabell.

Gathus	Storlek, m^2
1	190+99
2	144+52

Tabell 4.5 Tabell över gathusens respektive boarea och biarea.

För båda gathusen finns möjligheten att få plats med ytterliggare ett rum på bottenplan, i anknytning till hallen. Om så skulle viljas kan ett extra rum enkelt erhållas genom uppförande av träregelvägg på lämplig plats.

För planlösningsförslag se bilaga 4. Mer detaljerad information om respektive gathus och rum återfinns i rumsbeskrivning, se bilaga 11.

4.9 Kalkyler

Produktionskostnadskalkylerna är baserade på mängdprisdata från kalkylverktyget *byggkalkylatorn* som Svensk Byggtjänst AB tillhandahåller. Även kvalificerade prisuppskattningar har gjorts för de aktiviteter som inte finns i byggkalkylatorn, bland annat genom prisuppgiftsinhämtning från olika byggkataloger och byggmaterialsbutiker.

I kalkylerna anges ett nettopris samt ett bruttopris för de olika aktiviteterna. I nettopriset ingår direkt materialkostnad inklusive materialspill, infästningsdetaljer och dylik materialkostnad kring själva aktiviteten. Direkt arbetskostnad är även inkluderat i nettopriset. I bruttopriset innefattas nettopriset samt indirekta kostnader. Där indirekta kostnader är relaterade till nettopriset genom olika procentuella påslag beroende av aktivitetstyp.

Indirekta kostnader kan exempelvis vara:

- Centraladministraion, risk och vinst
- Slutstädning
- Fraktkostnader
- Försäkring
- Ställningar
- Arbetsledning
- Bygglovskostnad

4.9.1 Kalkyl för gathus

För fullständig produktionskostnadskalkyl för gathusscenario se bilaga 14. I produktionskostnadskalkylen ingår både rivningskostnad och kostnad för produktion av två gathus. Den totala produktionskostnaden beräknas uppgå till 1 973 872 kronor, efter ett påslag av 15 procent på den initialt framräknade produktionskostnaden. Påslaget fungerar som en säkerhetsmarginal, där procentsatsen motiveras av noggrannheten i ritningsunderlag och under vilket projektskede som kalkylen är utförd samt de ekonomiska konsekvenserna som eventuella fel eller problem i produktionen skulle ge. Produktionskostnaden ligger sedan till grund för fastighetsägarens investeringsbedömning.

4.9.1.1 Försäljning

Nedanstående tabell visar uppskattad försäljningsdata för respektive gathus. Kvadratmeterpriset för respektive hus är en uppskattning för vad gathuset skulle tinga i värde på marknaden och är baserat på försäljningsdata för området (se bilaga 10). Vid prissättningen har även hänsyn tagits till faktumet att det är nyproducerade gathus.

Uppskattad försäljningsdata

	Gathus	Boyta, m^2	Biyta, m^2	Tomt, m^2	Pris, kr	Pris per m^2
	1	190	99	225	6 745 000	35 500
	2	144	52	225	5 472 000	38 000
Summa	-	334	151	450	12 217 000	-
Snitt	-	167	76	225	6 108 500	36 750

Tabell 4.6 Uppskattad försäljningsdata för gathusscenario.

4.9.2 Kalkyl för bostadsrätter

För fullständig produktionskostnadskalkyl för bostadsrättsscenario se bilaga 15. I produktionskostnadskalkylen ingår både rivningskostnad och kostnad för produktion av bostadsrätter. Den totala produktionskostnaden beräknas uppgå till 2 855 535 kronor, efter ett påslag av 25 procent på den initialt framräknade produktionskostnaden. Påslaget fungerar som en säkerhetsmarginal, där procentsatsen motiveras av noggrannheten i ritningsunderlag och under vilket projektskede som kalkylen är utförd samt de ekonomiska konsekvenserna som eventuella fel eller problem i produktionen skulle ge. Produktionskostnaden ligger sedan till grund för vilken kapitalkostnad som bostadsrättsföreningen kommer att ha.

4.9.2.1 Försäljning

Nedanstående tabell visar uppskattad försäljningsdata för respektive lägenhet för bostadsrättsscenariot. Kvadratmeterpriset för respektive lägenhet är en uppskattning för vad bostadsrätten skulle tinga i värde på marknaden och är baserad på försäljningsdata för området (se bilaga 1 och bilaga 9). Vid prissättningen har även hänsyn tagits till faktumet att det är nyproducerade lägenheter.

Uppskattad försäljningsdata							
	Lägenhet	**Antal rum**	**Storlek, m^2**	**Pris, kr**	**Pris per m^2**	**Avgift, kr/mån**	**Andelstal, %**
	1	2	60	2 100 000	35 000	3 066	18,99%
	2	2	53	1 908 000	36 000	2 708	16,77%
	3	2	43	1 634 000	38 000	2 197	13,61%
	11	3	69	2 415 000	35 000	3 525	21,84%
	12	3	91	3 185 000	35 000	4 649	28,80%
Summa	-	-	316	11 242 000	-	16 145	100,00%
Snitt	-	-	63	2 248 400	35 800	3 229	-

Tabell 4.7 Uppskattad försäljningsdata för bostadsrättsscenario.

Följande beräkningar redovisar ingående siffror för uppskattande av månadsavgift. Siffror för driftkostnad är hämtade från bilaga 2. Vidare är respektive lägenhets storlek på avgift baserad på det framräknade andelstalet.

Driftkostnad = Uppvärmning/Elförbrukning + VA + Städning + Reserv. till fond för underhåll

$$Driftkostnad = 97\,499 + 6\,706 + 1\,863 + 12\,000 = 118\,068\ kr/år$$
$$Kapitalkostnad = 2\,855\,535 \cdot 0{,}0265 = 75\,672\ kr/år$$
$$Totalt = 118\,068 + 75\,672 = 193\,740\ kr/år$$
$$Totalt\ per\ månad = \frac{193\,740}{12} = 16\,145\ kr/mån$$

5 Analys och Diskussion

I detta kapitel analyseras de faktorer och den data som redogjorts för i föregående kapitel beträffande fallstudien av Väderkvarnen 10. De potentiella utvecklingsscenario som är aktuella utvärderas och vägs mot varandra.

5.1 Nuläget

Av inhämtad data och intervjumaterial kan det utläsas att fastigheten, Väderkvarnen 10 är belägen i ett område där bebyggelsen till största del utgörs av bostadshus. Med få näringsidkare i området, närhet till högstadie- och gymnasieskola samt koloni- och grönområde gör att fastigheten bäst lämpar sig att brukas som bostadsfastighet. Med en strikt detaljplan och ett kulturhisoriskt arv begränsas även möjligheterna att bygga ut kontorsbyggnaden eller på annat vis skapa mer utrymme åt hyresgästerna. Där det av detaljplan och dialog med kommun kan utläsas att fastighetens exteriör inte för ändras på och att underhållsåtgärder kräver anmälan till stadsbyggnadskontoret. Detta göra att förädlingsalternativen begränsas till att beröra byggnadens insida och därtill dispositionen av de olika våningsplanen. Enligt detaljplan får fastigheten brukas som kontor och / eller bostäder. Vidare pekas den mindre eller nyare familjen ut som den målgrupp som har störst intresse av att bo i området.

Hyresintäkterna för Väderkvarnen 10 uppgår idagsläget till cirka 350 000 kronor per år, vilket är under medelhyran för området. Det finns således utrymme för en hyreshöjning. Om en hyreshöjning skulle göras i enlighet med vad Skatteverket definierat som genomsnittshyra för området skulle det generera hyresintäkter på cirka 500 000 kronor per år. Vilket är en påtaglig skillnad i förhållande till de nuvarande hyresintäkterna. En hyreshöjning skulle även ha en värdeskapande effekt på fastigheten och markandsvärde skulle höjas.

Vidare är driftkostnaderna för fastigheten i förhållande till storleken på fastigheten höga. Detta beror i störst utsträckning på uppvärmningssystemet som är installerat i fastigheten, direktverkande el. Men också på att det inte går att separera kostnaden för eluppvärmning och kontorsverksamhetens elförbrukning. Hyresgästerna har med andra ord, fri elförbrukning för sin verksamhet. Om byte av uppvärmningssystem skulle göras hade en lägre driftkostnad kunnat erhållas och även möjlighet att debitera hyresgästerna för den elförbrukning som de står för. En sådan åtgärd skulle ge en högre avkastning på fastigheten som i sin tur skulle ge ett högre marknadsvärde. Genomförandet av den här typen av förbättringsåtgärder är omfattande och givetvis förenade med kostnader, där fastighetsägaren måste göra en investeringsbedömning.

Om drifteffektiviserande förbättringsåtgärder skulle genomföras samt hyreshöjning, skulle fastigheten uppkattningsvis ha ett marknadsvärde på 7,3 - 8,9 miljoner kronor i förhållande till det nuvarande marknadsvärdet på 3,5- 4,8 miljoner kronor. En avsevärd skillnad och värda att beakta ifall fastighetsägaren skulle vilja avyttra fastigheten.

Värt att beakta är även nuvarande hyresgästers kontraktslängd och deras förmåga att betala den eventuellt högre hyran som kan sättas då aktuellt kontrakt löpt ut. Skulle nuvarande hyresgäster anse sig oförmögna att betala den högre hyran ställs fastighetsägaren inför ett antal alternativ. Fastighetsägaren kan välja att säga upp nuvarande hyresgäster och annonsera efter nya som är villiga att betala den högre hyran. Risken finns då att lokalerna blir vakanta för en tid och därmed erhålls ingen avkastning på fastigheten under den perioden. Mer kan en dialog föras med aktuella hyresgäster för att komma överens om en hyreshöjning som båda kan acceptera. Eller att förbättringsåtgärder genomförs utan nämnvärd hyreshöjning för att kunna separera elförbrukningskostnaden och därmed debitera aktuella hyresgäster för deras elkonsumtion. Detta skulle också höja driftnettot.

5.2 Bostadsrättsscenario

Som redovisats tidigare är ett utvecklingsalternativ av fastigheten att omvandla den till bostadsrätter. Förslaget på lägenhetsdisposition för byggnaden har tagits fram med hänsyn till målgruppen som tidigare pekats ut.

När det kommer till uppskattningen av månadsavgiften för respektive lägenhet har nuvarande kostnad för uppvärmning, elförbrukning, städning, vatten och avlopp använts. Rimligtvis kommer posten som benämns uppvärmningskostnad att minska vid speration av elförbrukningen för uppvärmning och annan elförbrukning som i sin tur kan debiteras respektive bostadsrättsägare. Produktionskostnaden ligger till grund för de kapitalkostnader som bostadsrättsföreningen kommer att ha, då denna kostnad överförs till bostadsrättsföreningen. I beräkningen för avgifterna har även ett belopp om 12 000 kronor tagits med för att sättas av till fond för reparation eller underhållsarbete av fastigheten. Ett rimligt belopp med tanke på att bostadsrätterna kommer vara nyproducerade och byggnaden i nyskick ifall utvecklingsscenariot verksställs. Beloppet kan sedan bostadsrättsföreningen besluta om storleken på, allt eftersom tiden går. Mer ligger månadsavgifterna under snittmånadsavgiften för området, vilket ger ett tecken på att en eventuell höjning av marknadspriset är möjlig. Då många bostadsrättsspekulanter i första hand tittar på vad månadskostnaden blir för boendet i fråga. Månadsavgifterna kan hållas på en lägre nivå på grund av att den i stort sett

enda kapitalkostnaden för bostadsrättsföreningen utgörs av produktionskostnaden för omvandligen till bostadsrätter. Ingen markförvärvskostnad eller liknande behöver belasta bostadsrättsföreningen, då fastighetsägaren väljer att utveckla fastigheten i egen regi.

Med största sannolikhet kommer dessa nyproducerade bostadsrätter vara väldigt eftertraktade på marknaden. Detta på grund av att områdes- och planbestämmelserna inte tillåter att ytterliggare bostadshus produceras eller att befinlig byggnation rivs för att göra plats åt högre och större hus som kan inhysa fler bostäder. Detta kan vara en faktor som kan hjälpa till att trissa upp priserna för bostadsrätterna, då bostadsrätter till antalet är relavtivt begränsade i området.

5.3 Gathusscenario

Det andra utvecklingsalternativet som har analyserats är att omvandla fastigheten till två gathus. Tomtarealen för respektive gathus uppgår till 225 kvadratmeter, vilket kan tyckas litet. Men resonemanget som förts kring detta är att de potentiella köpare som letar efter ett gathus inte är intresserade av någon större tomt. Tomten ska vara tillräcklig för uteplats och samkväm men inte utgöra ett allt för stort moment när det kommer till underhåll.

Styckning av den ursprungliga tomten bör inte vara något problem, då det inte påverkar hur området uppfattas, någon befintliga bebyggelse ändras inte och kvarterets karaktär blir oförändrad. Skulle det uppstå problem när det kommer till styckningen, finns alltid möjligheten att fastigheten behålls som den är idag men att sjävla byggnaden brukas som två separata bostäder och hus.

Försäljningspriset för respektive gathus är representativt för området och hänsyn har tagits till att det är nyproducerade hus med bra standard. Precis som för bostadsrättsscenariot gäller att utbudet av bostäder i området är begränsat vilket kan medföra att priserna även för detta utvecklingsscenario kan komma att trissas upp. Dock är prislappen för respektive gathus högre än vad den är för de olika bostadsrätterna vilket generellt medför att färre spekulanter faktiskt har möjlighet och ekonomin till att köpa dessa bostäder.

Ett annat utvecklingsalternativ som inte har berörts närmre är att sälja hela fastigheten som privatbostad. Med ett pris motsvarande totalpriset för de båda gathusen. Det finns väldigt få privatbostäder av den storleken i Lund vilket gör det till en unik privatbostad. Men med en beräknad prislapp på lite drygt 12 miljoner kronor är det väldigt få privatpersoner som faktiskt skulle ha ekonomin till att kunna köpa fastigheten. Sannolikt blir fastigheten mycket svårsåld om inte priset skulle sänkas.

5.4 Utvärdering

Vid en första anblick tycks det mest ekonomiskt lönsamma viset att avyttra fastigheten på vara gathusscenariot. Med en prislapp på sammanlagt 12 217 000 kronor kontra bostadsrättsscenariots 11 424 000 kronor. Det som är värt att påpeka här är att produktionskostnaden för bostadsrättsscenriot kommer att till största del kunna läggas över på bostadsrättsföreningen om fastighetsägaren väljer att utveckla fastigheten i egen regi. Medans för gathusscenariot finns inte möjligheten att överföra produktionskostnaden någonstans utan den förblir en utgift. Med gathusscenariots produktionskostnad på närmre två miljoner kronor och bostadsrättsscenariots produktionskostnad på lite drygt 2,8 miljoner, bedöms bostadsrättsscenriot som det mest ekonomiskt lönsamma utvecklingsalternativet. Där även chansen att få bostäderna sålda bedöms som större.

Vidare är bostadsrättsscenriot som utvecklingsalternativ förenat med en större risk än vad det är att sälja i befintligt skick eller för att omvandla till gathus. Detta speciellt med tanke på att produktionskostnaden är högst för detta alternativ och risken som föreligger att lägenheterna inte blir sålda. Men detta alternativ bedöms också ge störst avkastning vid försäljning. Att sälja fastigheten som kontorsfastighet i befintligtskick bedöms inte som speciellt lönsamt i förhållande till de andra utvecklingsalternativen. Även om man skulle låta genomföra förbättringsåtgärder för att erhålla ett större marknadsvärde, bedöms det som väsentligt mycket svårare att få sålt fastigheten i ett sådant skick jämfört med de andra utvecklingsalternativen. Lund uppskattas inte ha någon brist på kommersiella fastigheter i förhållande till bostäder.

Tidsaspekten är även viktig att belysa. Kanske är det så att fastighetsägaren planerar på att behålla fastigheten i sitt innehav för en överskådlig framtid. Då är det bästa alternativet givetvis att genomföra ovannämnda förbättringsåtgärder för att erhålla en bättre avkastning. Produktionen för de olika utvecklingsalternativen tar tid och under denna tid erhålls ingen avkastning på fastigheten, i och med att den inte genererar några hyresintäkter. Därför är det önskvärt att produktionen genomförs så tidseffektivt som möjligt. Även avkastningskravet kan vara kopplat till tiden, där en investering ter sig olika lönsam och motiverad beroende på vilket tidsperspektiv som föreligger. Vilket är kopplat till de olika utvecklingsalternativen som presenterats.

6 Slutsats

Resultatet av arbetet visar på att produktionskostnaden för bostadsrätter är högre än för gathus. Att driftkostnaden för fastigheten är av yttersta vikt när det kommer till marknadsvärdet för en kommersiella fastighet och även något som i väldigt hög grad påverkar avgiftssättningen för en bostadsrättsförening och därmed vilket pris på bostadsrätten som kan förväntas.

Området är en faktor som i väldigt hög grad påverkar valet av utvecklingsalternativ och vad som är ekonomiskt försvarbart. Med regelverk, detaljplan och kommun som begränsande och kontrollerande faktorer.

Det mest ekonomiskt lönsamma viset att utveckla och avyttra en fastighet på attraktivt läge är i form av bostadsrätter. Med en stor potentiell marknad av köpare och där större delen av produktionskostnaden kan överföras till bostadsrättsföreningen som sedan belastar föreningen som en kapitalkostanadspost. Bostadsrättsutvecklingsprojekt är förenat med en viss risk och måste ställas i relation till den avkastning som kan förväntas.

I slutändan är det upp till fastighetsägaren att fatta beslut om hur fastigheten ska utvecklas.

7 Källförteckning

Befring, Edvard (1994). *Forskningsmetodik och statistik*. Lund: Studentlitteratur

Bodin, Anders, Hidemark, Jacob, Stintzing, Martin, Nyström, Sven (2013). *Arkitektens handbok*. Stockholm: Byggenskap Förlag

Bolagsverket (Bolagsverket 2012-05-21). Starta bostadsrättsförening. [URL]. <http://www.bolagsverket.se/ff/foreningsformer/bostadsrattsforening/starta >. Nerladdad 2014-09-01

Boverket (2014). *Det svenska hyressättningssystemet.* Boverket internt

Boverket (Boverket 2014). Vad är en detaljplan. [URL]. <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Detaljplaneinstrumentet/Vad-ar-detaljplan1/>. 2014-10-22

Cadman, David, Topping, Rosalyn (1995). *Property Development*. London: E & FN Spon

Dravnieks, Gunnar (1988). *Byggandets Ord – Betydelse Ursprung Historia*. Stockholm: Gotab

Fastighetsnytt (2011). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt - fastighetsnomenklatur.* Upplaga 11. Stockholm: Fastighetsnytt Förlag AB

Halvorsen, Knut (1992). *Samhällsvetenskaplig metod*. Lund: Studentlitteratur

Hansson, Bengt, Pemsel, Sofia (2011). *Beställarens nycklar till framgång.* Stockholm: AB Svensk Byggtjänst

Honkanen, Tapio (Lunds universitet, SOL, 2010). [URL]. <http://www.lunduniversity.lu.se/lup/publication/3805854>. Nerladdad 2014-07-07

HSB (2014). *Hur bildas en bostadsrättsförening?*. Bergs Grafiska

Jansson, Tomas, Ljung, Lennart (2004). *Projektledningsmetodik.* Upplaga1:8. Lund: Studentlitteratur AB

Kalbro, Thomas, Lindgren, Eidar (2010). *Markexploatering.* Upplaga 4:1. Vällingby: Elanders Sverige AB

Lantmäteri & Mäklarsamfundet (2010). *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering.* Gävle: Instant Book

Lundahl, Ulf, Skärvad, Per-Hugo (1999). *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer*. Upplaga 3. Lund: Studentlitteratur

Lunds kommun, Stadsarkitektkontoret (1989). *Detaljplan för kv Kvarnvingen mm i Lund – L503*.

Merriam B, Sharan (1994). *Fallstudien som forskningsmetod*. Lund: Studentlitteratur

Nordstrand, Uno (2000). *Byggprocessen.* Upplaga 3. Stockholm: Liber AB

Olander, Stefan, Persson, Mats, Hansson, Bengt (2009). *Kalkylering vid bygg- och fastighetsutveckling.* Upplaga 1. Stockholm: AB Svensk Byggtjänst

Skatteverket (Skatteverket 2014). Värdeområde för hyreshus. [URL]. <https://www3.skatteverket.se/fa/fa_vo/secure/start.do?taxeringsar=2013&votyp=hyreshus>. 2014-11-01

Tonnquist, Bo (2012). *Projektledning.* Upplaga 4. Stockholm: Sanoma Utbildning

Trost, Jan (2005). *Kvalitativa Intervjuer.* Upplaga 3. Lund: Studentlitteratur

8 Bilagor

8.1 Bilaga 1 – Slutpriser för bostadsrätter

Slutpriser för lägenheter i närområdet

Radie från Möllegatan 17 är 300 m

Slutpris (tkr) :	Kvm-pris (kr/kvm) :	Antal rum (st) :	Area (kvm) :
2000000	29412	3	68
1095000	38421	1	28,5
1550000	34444	1	45
1850000	26812	3	69
1210000	28140	1,5	43
1740000	20000	3	87
3475000	29701	4	117
1300000	27083	2	48
1010000	21042	2,5	48
995000	26184	1,5	38
1700000	21250	3	80
2000000	19250	3	80
2000000	19802	4	101
1615000	19112	3	84,5
2025000	20050	4	101
1575000	19688	3	80
2025000	23964	3	84,5
1595000	17624	3	90,5
1695000	18729	3	90,5
1500000	15228	4	98,5
1600000	18824	3	85
1960000	23059	3	85
1400000	21875	2	64
1700000	26154	3	65
1825000	28516	3	64
2400000	36923	3	65
2195000	30915	2,5	71
1825000	39674	2	46
1775000	41279	2	43
1975000	31349	3	63
2200000	23656	3	93

Genomsnitt för hela området:

1768065	25747	2,7	72

Genomsnitt för 1:or:

1212500	31797	-	39

Genomsnitt för 2:or:

1476250	25229	-	58

Genomsnitt för 3:or:

1850294	23784	-	78

Genomsnitt för 4:or:

2250000	21195	-	104

Radie från Möllegatan 17 är 500 m

Slutpris (kr) :	Kvm-pris (kr/kvm) :	Antal rum (st) :	Area (kvm) :
2000000	29412	3	68
1095000	38421	1	28,5
1550000	34444	1	45
1850000	26812	3	69
2100000	28140	1,5	43
1740000	20000	3	87
3475000	29701	4	117
1300000	27083	2	48
995000	26184	1,5	38
2250000	31250	2	72
1620000	29670	2	54,6
1350000	26214	2	51,5
1350000	28125	2	48
1470000	35000	1,5	42
1540000	19494	4	79
1700000	25000	3	68
1490000	21286	3	70
1575000	23162	3	68
1260000	28000	2	45
1495000	18924	3	79
1450000	20139	3	72
1050000	22340	2	47
1695000	19941	3	85
1325000	33125	2	40
1520000	33778	1	45
1420000	38378	1	37
895000	63929	1	14
1750000	29167	2	60
2000000	31746	2	63
1700000	21250	3	80
2060000	19802	4	101
1615000	19112	3	84,5
2025000	20050	4	101
1595000	17624	3	90,5
2025000	23964	3	84,5
1575000	19688	3	80
1695000	18724	3	90,5
1600000	18824	3	88
1960000	23059	3	85
1400000	21875	2	64
1500000	15228	4	98,5
2200000	23656	3	93
1975000	31344	3	63
2195000	30915	2,5	71
2400000	36923	3	65
1825000	39674	2	46
1775000	41279	2	43
1700000	26154	3	65
1825000	28516	3	69
1620000	44384	1	36,5
2000000	28364	2,5	70,5
1260000	45000	1	28
2210000	29467	3	75
1640000	22621	3	72,5

Genomsnitt för hela området:

1697870	27896	2,5	65

Genomsnitt för 1:or:

1392500	38766	-	36

Genomsnitt för 2:or:

1630000	29922	-	55

Genomsnitt för 3:or:

1779583	23567	-	77

Genomsnitt för 4:or:

2120000	20855	-	96

(Ingående mätdata är hämtade från hemnet.se för avslutade försäljningar, 2014-09-03)

8.2 Bilaga 2 – Resultatrapport för Väderkvarnen 10

Väderkvarnen 10

Sida: 1

Resultatrapport

Preliminär

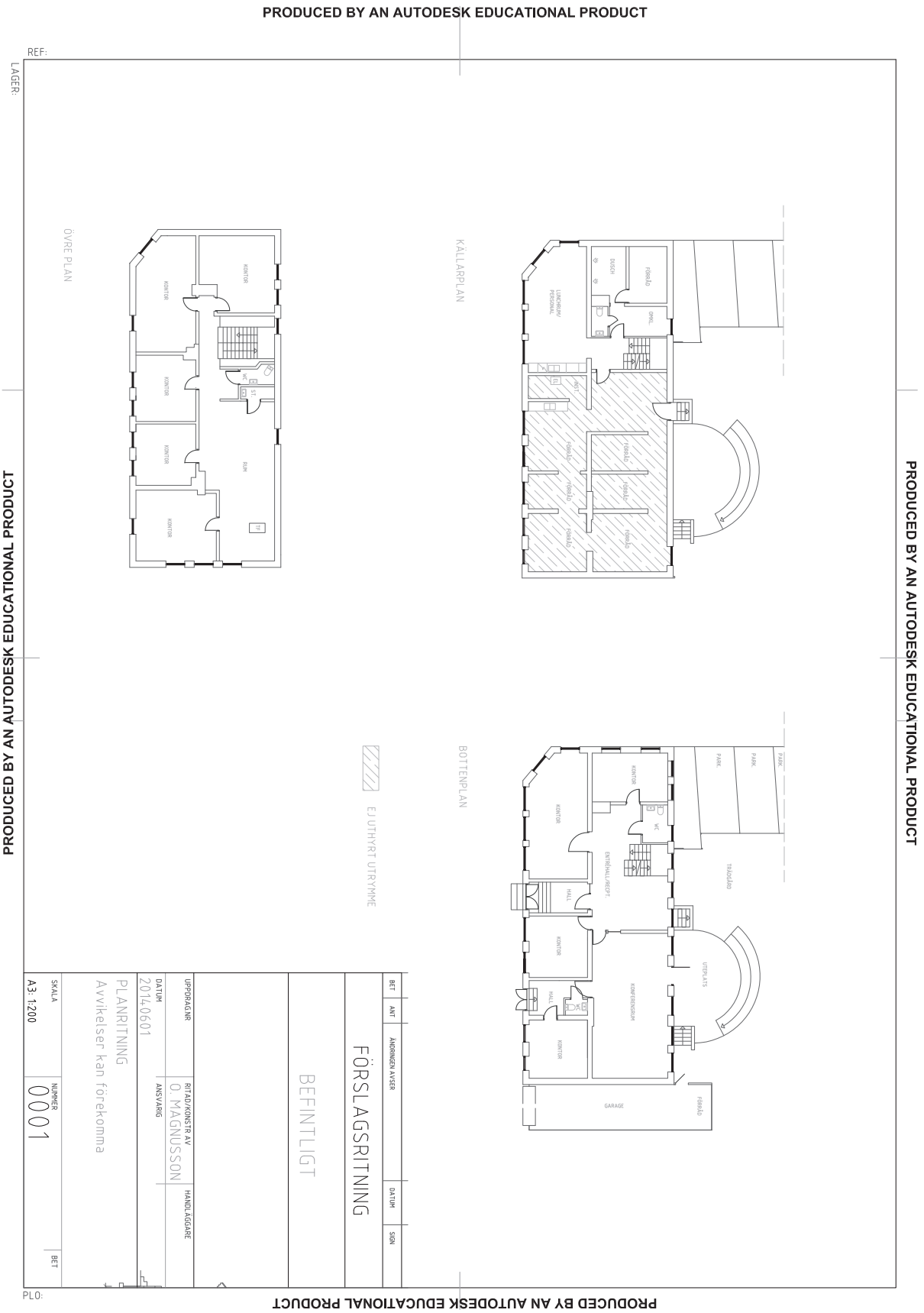
Utskrivet: 13-05-24

Räkenskapsår: 12-01-01 - 12-12-31
Resultatenhet: Hela företaget
Period: 12-01-01 - 12-12-31

Senaste vernr: 78

		Ackumulerat	Ack fg år
Rörelsens intäkter och lagerförändring			
Övriga rörelseintäkter			
3911	Hyresintäkter	350 552.00	338 790.00
S:a Övriga rörelseintäkter		350 552.00	338 790.00
S:a Rörelseintäkter och lagerförändring		350 552.00	338 790.00
Bruttovinst		350 552.00	338 790.00
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
5120	Belysning	-97 499.00	-94 157.00
5140	Vatten och avlopp	-6 706.00	-2 667.00
5160	Renhåll n och städning	-1 863.00	-1 773.00
5170	Rep och underh fastighet	-47 580.00	-32 527.00
5194	Försäkring fastighet	-11 243.00	-10 930.00
6530	Redovisningstjänster	-9 000.00	-8 750.00
6570	Bankkostnader	-2 225.00	-2 155.00
S:a Övriga externa kostnader		-176 116.00	-152 959.00
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm		-176 116.00	-152 959.00
Rörelseresultat före avskrivningar		174 436.00	185 831.00
Avskrivningar			
7821	Avskrivn byggnader	-5 568.00	-5 568.00
7822	Avskrivn byggnadsinv	-33 925.00	-33 925.00
S:a Avskrivningar		-39 493.00	-39 493.00
Rörelseresultat efter avskrivningar		134 943.00	146 338.00
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader		134 943.00	146 338.00
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
8300	Ränteintäkter	4 377.98	0.00
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 377.98	0.00
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8400	Räntekostnader	-19 368.00	-33 124.00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 368.00	-33 124.00
S:a Resultat från finansiella investeringar		-14 990.02	-33 124.00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		119 952.98	113 214.00
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		119 952.98	113 214.00
Bokslutsdispositioner			
8850	Avskrivn över/under plan	9 668.00	8 990.00
S:a Bokslutsdispositioner		9 668.00	8 990.00
Resultat före skatt		129 620.98	122 204.00
Beräknat resultat		129 620.98	122 204.00
8999	Redovisat resultat	-129 620.98	-122 204.00

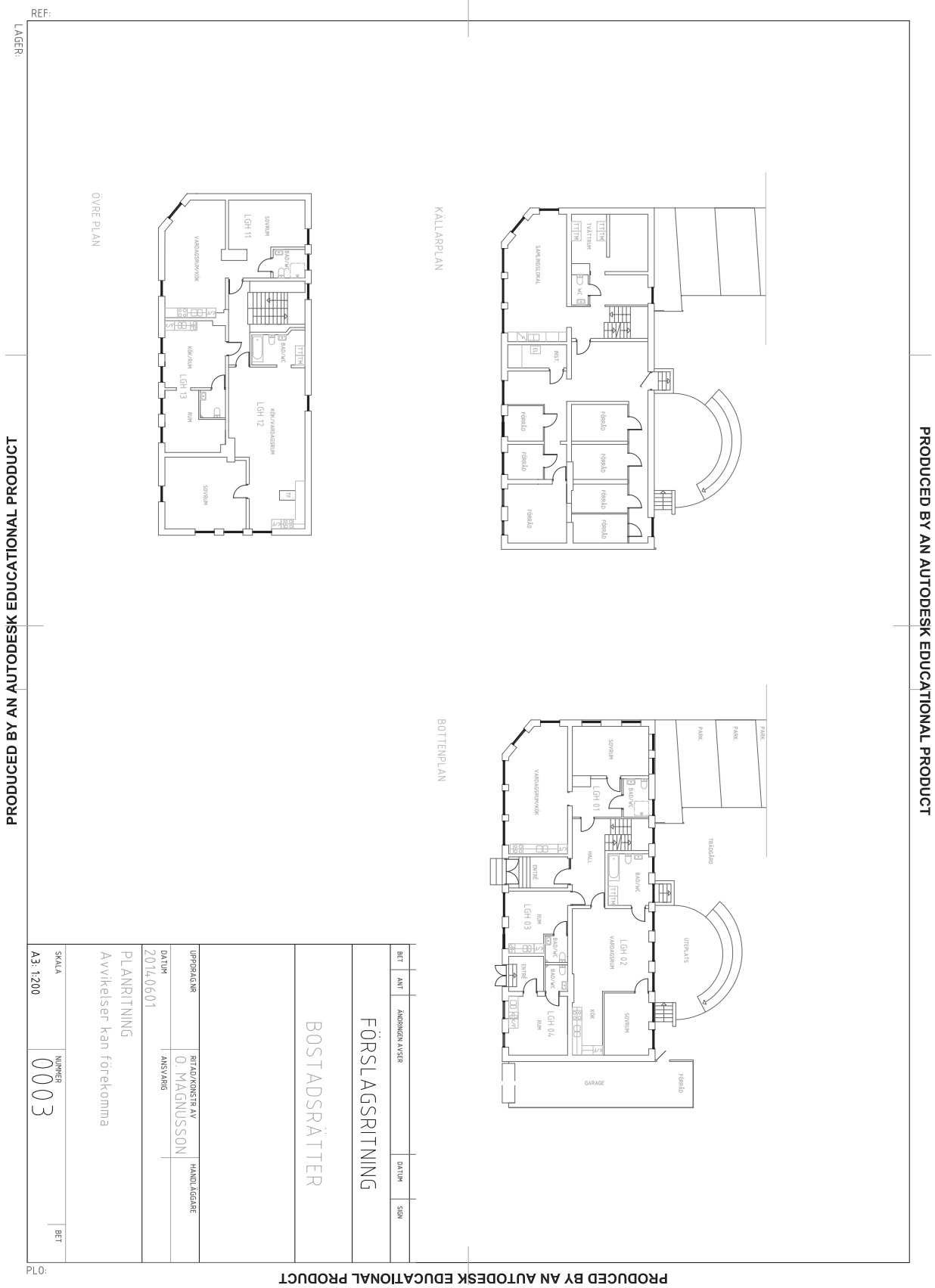
8.3 Bilaga 3 – Ritning över aktuell planlösning



8.4 Bilaga 4 – Ritningsförslag för gathus

8.5 Bilaga 5 Ritningsförslag för bostadsrätter alt. 1

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

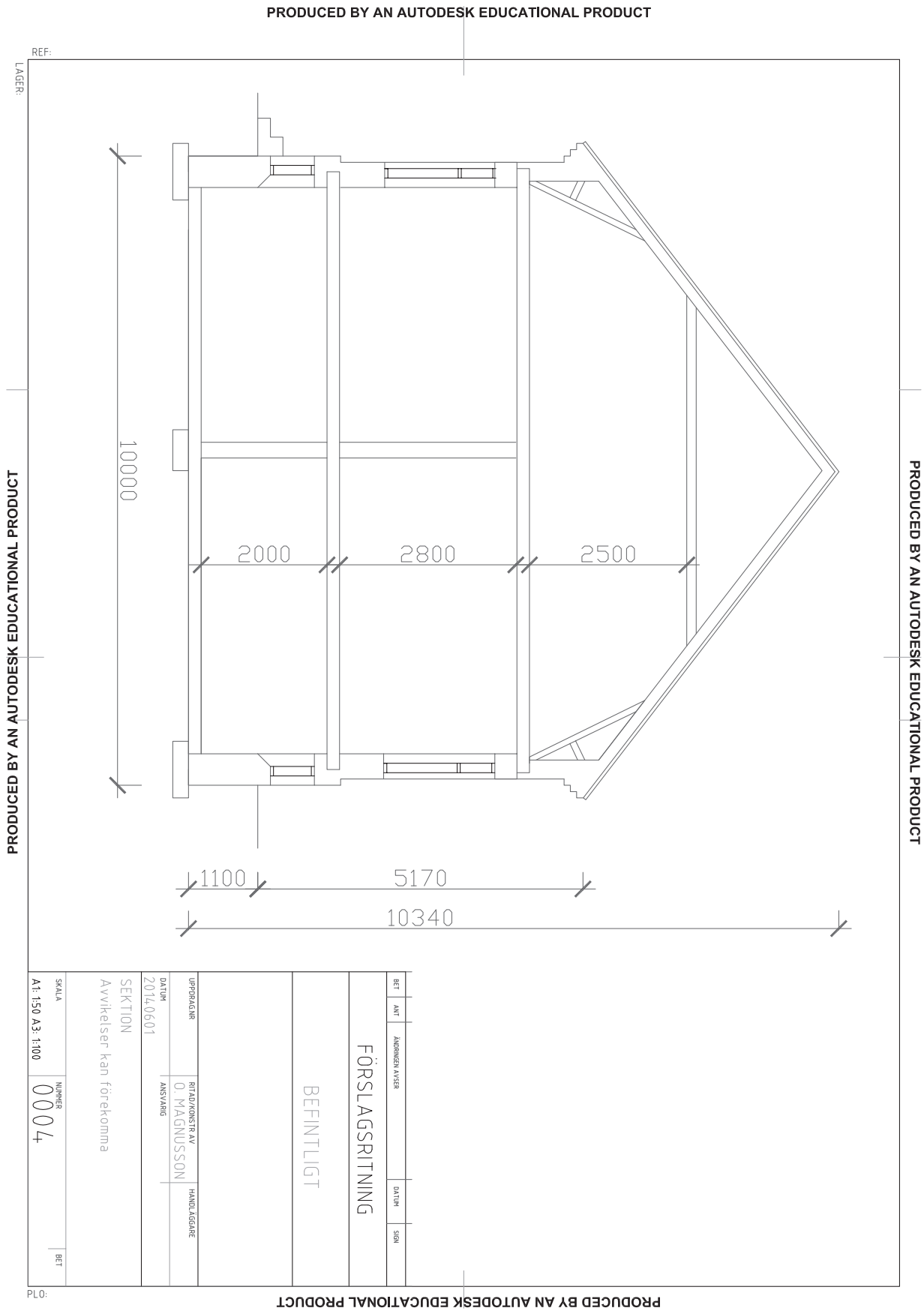


PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

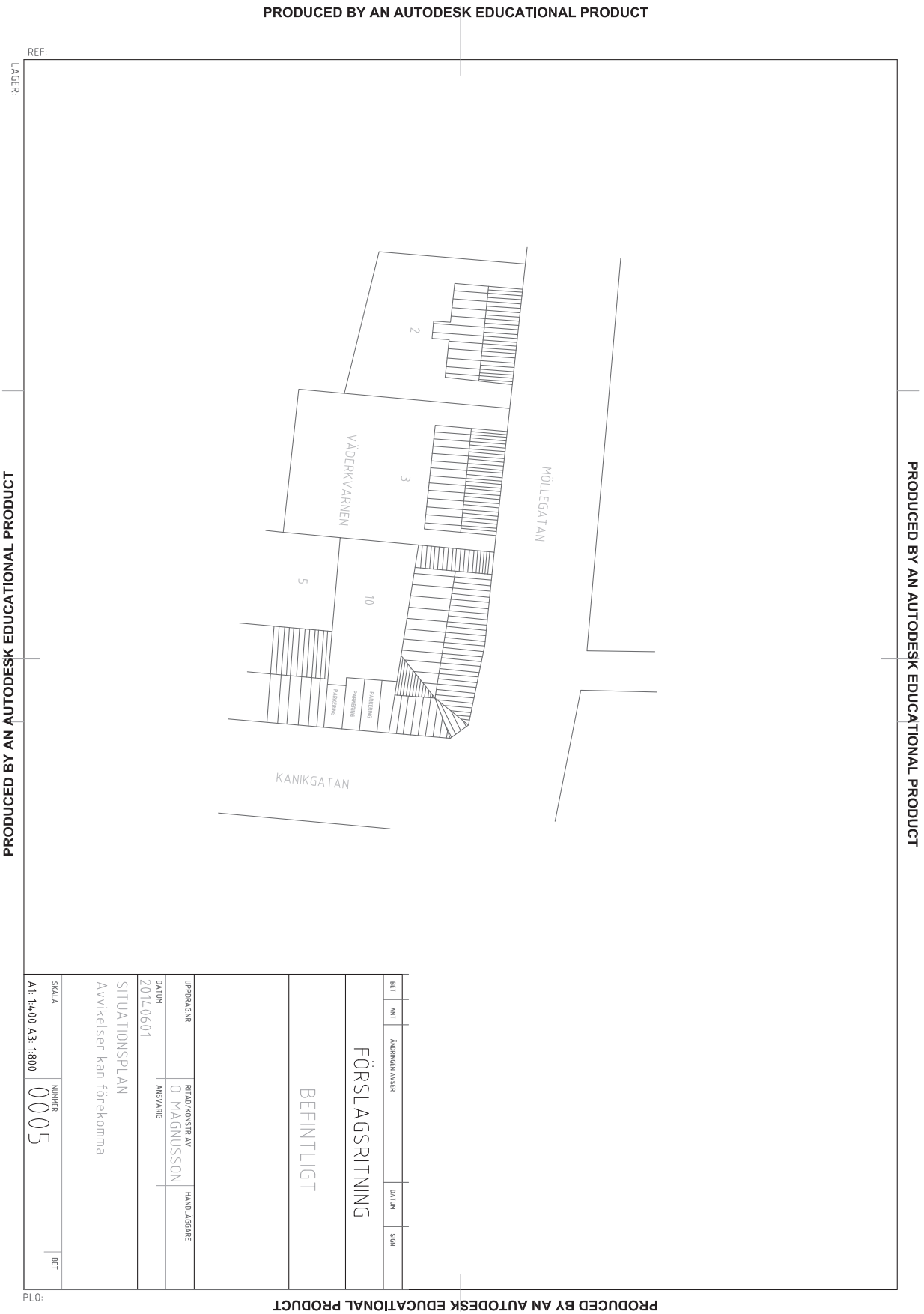
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

8.6 Bilaga 6 Ritning, sektion

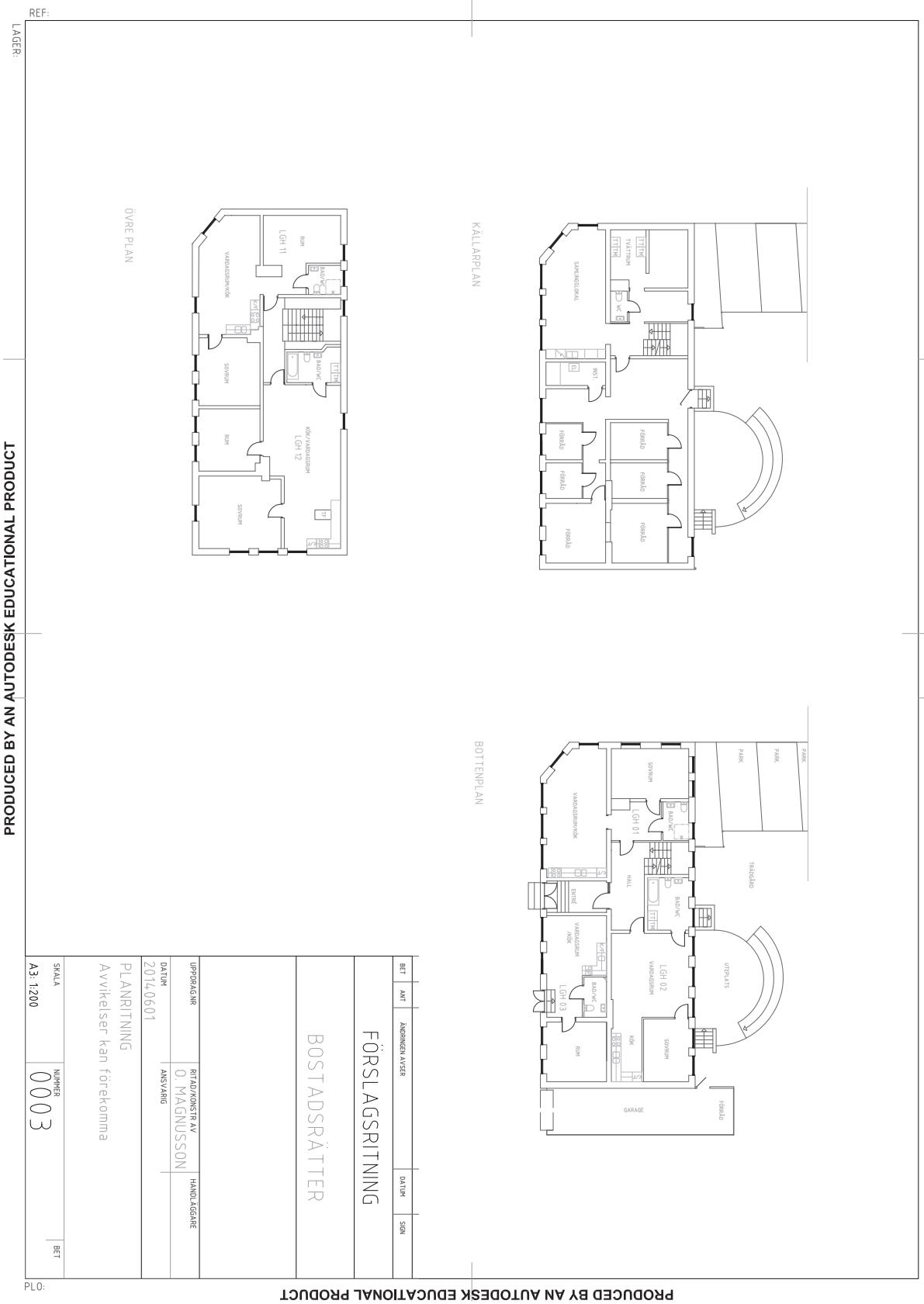


8.7 Bilaga 7 Ritning, situationsplan



8.8 Bilaga 8 Ritningsförslag för bostadsrätter alt. 2

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

8.9 Bilaga 9 – Försäljningsstatistik för området, bostadsrätter

Objektlista - Bostadsrätt

Kommun: 1281 Möllegatan, Lund Datum: 2010-01-01 - 2014-11-03

Karta - Sålt i området

Nedanstående överlåtelser bygger på data hämtat från lantmäteriet.

Sålt i området

Kommun: 1281 Möllegatan, Lund Datum: 2010-01-01 - 2014-11-03

Nr	Adress	Brf	Kontraktsdatum	Avslutspris	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
1	Pilegatan 12A	BRF Kvarnvingen 5 och 11	2012-01-28	1.700.000	38.636	44	1	1	2.717
2	Pilegatan 12A	BRF Kvarnvingen 5 och 11	2010-08-05	1.460.000	33.182	44	1	2	2.717
3	Pilegatan 12A	BRF Kvarnvingen 5 och 11	2014-08-19	1.450.000	32.731	44	1	2	2.771
4	Kanikgatan 5A	BRF Kvarnvingen 7	2010-10-16	1.250.000	44.643	28	1	2	2.139
5	Kanikgatan 5A	BRF Kvarnvingen 7	2011-08-19	1.190.000	39.667	30	1	3	2.184
6	Kanikgatan 5C	BRF Kvarnvingen 7	2011-09-15	1.050.000	33.871	31	1	2	2.271
7	Möllegatan 9A	BRF Jutamöllan	2013-08-12	995.000	26.892	37	1	1	2.971
8	Möllegatan 9A	BRF Jutamöllan	2012-04-17	1.045.000	29.857	35	1	1	2.895
9	Möllegatan 9A	BRF Jutamöllan	2013-01-04	1.050.000	28.378	37	1	2	2.971
10	Kanikgatan 5A	BRF Kvarnvingen 7	2014-09-14	1.195.000	41.930	28	1	3	2.184
11	Kanikgatan 5A	BRF Kvarnvingen 7	2011-08-09	1.150.000	41.071	28	1	1	2.139
12	Möllegatan 9B	BRF Jutamöllan	2013-06-13	1.060.000	30.286	35	1	1	2.895
13	Kanikgatan 5A	BRF Kvarnvingen 7	2013-05-28	1.095.000	39.107	28	1	3	2.139
14	Rådmansgatan 13B	BRF Eskil	2014-08-05	1.550.000	34.444	45	1	1	2.172
15	Möllegatan 9B	BRF Jutamöllan	2011-03-19	1.080.000	30.857	35	1	2	2.354
16	Kanikgatan 6A	BRF Mjölnaren	2013-09-20	1.210.000	31.842	38	1	1	2.579
17	Idrottsgatan 10A	BRF Framtid i Lund	2011-01-13	1.450.000	35.366	41	1	2	2.820
18	Möllegatan 16	BRF Framtid i Lund	2011-09-02	975.000	25.658	38	1	2	2.520
19	Idrottsgatan 4	BRF Bollen 4	2011-11-18	1.175.000	27.326	43	1	3	2.835
20	Möllegatan 16	BRF Framtid i Lund	2012-01-12	1.250.000	32.895	38	1	2	2.673

Copyright Värderingsdata i Kungsbacka AB.
Innehållet i detta dokument är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk och tillhör Värderingsdata i Kungsbacka AB.

Nr	Adress	Brf	Kontraktsdatum	Pris	Kr/kvm	Boyta	Rum	Våning	Avgift
21	Jutahusgatan 7	BRF Framtid i Lund	2013-11-19	1.300.000	31.707	41	1	2	2.931
22	Idrottsgatan 4	BRF Bollen 4	2014-08-22	1.210.000	28.139	43	1	3	2.835
23	Pilegatan 12A	BRF Kvarnvingen 5 och 11	2014-03-14	1.200.000	31.579	38	2	4	2.555
24	Pilegatan 12B	BRF Kvarnvingen 5 och 11	2014-05-28	1.795.000	26.397	68	2	4	3.803
25	Pilegatan 20	BRF Eskil	2013-08-26	1.670.000	26.508	63	2	2	2.970
26	Pilegatan 12B	BRF Kvarnvingen 5 och 11	2014-04-03	1.950.000	36.792	53	2	2	3.250
27	Pilegatan 10	BRF Kvarnvingen 5 och 11	2013-07-16	1.410.000	22.742	62	2	1	3.566
28	Kanikgatan 6C	BRF Mjölnaren	2013-09-11	1.075.000	26.220	41	2	0	2.826
29	Möllegatan 9A	BRF Jutamöllan	2011-06-19	1.330.000	28.298	47	2	2	2.904
30	Möllegatan 9A	BRF Jutamöllan	2014-06-09	1.395.000	29.680	47	2	2	3.578
31	Pilegatan 20	BRF Eskil	2011-03-12	1.810.000	29.672	61	2	4	2.818
32	Möllegatan 9B	BRF Jutamöllan	2013-02-24	1.195.000	23.900	50	2	2	3.696
33	Möllegatan 9B	BRF Jutamöllan	2013-06-19	1.270.000	25.400	50	2	3	3.696
34	Möllegatan 9B	BRF Jutamöllan	2012-06-10	1.550.000	31.000	50	2	4	3.696
35	Rådmansgatan 1A	BRF Bollen	2012-09-18	1.225.000	17.254	71	2	2	4.843
36	Idrottsgatan 10B	BRF Framtid i Lund	2012-08-07	1.650.000	31.132	53	2	0	3.686
37	Rådmansgatan 1A	BRF Bollen	2013-03-23	1.195.000	17.836	67	2	1	4.701
38	Möllegatan 16	BRF Framtid i Lund	2013-08-23	1.390.000	24.386	57	2	1	4.036
39	Jutahusgatan 7	BRF Framtid i Lund	2013-11-21	1.395.000	26.827	52	2	1	3.691
40	Rådmansgatan 1A	BRF Bollen	2014-04-24	1.295.000	18.239	71	2	3	4.843
41	Svanevägen 34	HSB BRF Gasverket i Lund	2012-06-07	1.400.000	21.212	66	2	2	4.256
42	Svanevägen 34	HSB BRF Gasverket i Lund	2011-03-17	1.325.000	20.076	66	2	3	4.256
43	Svanevägen 34	HSB BRF Gasverket i Lund	2013-01-28	1.275.000	19.318	66	2	1	4.315
44	Rådmansgatan 1C	BRF Bollen	2012-03-27	775.000	12.917	60	2	1	4.921
45	Rådmansgatan 1A	BRF Bollen	2010-03-18	1.050.000	14.789	71	2	2	5.393
46	Rådmansgatan 1A	BRF Bollen	2010-01-20	1.225.000	18.284	67	2	1	5.201
47	Svanevägen 34	HSB BRF Gasverket i Lund	2013-02-11	1.550.000	23.485	66	2	3	4.256
48	Trollebergsvägen 9	HSB BRF Gasverket i Lund	2010-04-21	1.325.000	21.371	62	2	2	3.970
49	Trollebergsvägen 21	HSB BRF Gasverket i Lund	2011-03-25	1.200.000	23.529	51	2	1	3.620
50	Trollebergsvägen 9	HSB BRF Gasverket i Lund	2014-04-16	1.595.000	24.922	64	2	0	4.025
51	Trollebergsvägen 11	HSB BRF Gasverket i Lund	2010-10-05	1.245.000	18.864	66	2	1	4.315
52	Trollebergsvägen 9	HSB BRF Gasverket i Lund	2014-10-09	1.395.000	21.797	64	2	0	4.139
53	Trollebergsvägen 9	HSB BRF Gasverket i Lund	2013-01-24	1.125.000	17.578	64	2	3	4.025
54	Trollebergsvägen 9	HSB BRF Gasverket i Lund	2013-02-22	1.400.000	21.875	64	2	3	4.025
55	Trollebergsvägen 21	HSB BRF Gasverket i Lund	2013-10-01	1.600.000	24.242	66	2	4	4.256
56	Trollebergsvägen 21	HSB BRF Gasverket i Lund	2012-10-22	1.400.000	21.212	66	2	5	4.256
		Medelvärden		**1.314.000**	**27,461**	**50**			**3.412**

Copyright Värderingsdata i Kungsbacka AB.
Innehållet i detta dokument är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk och tillhör Värderingsdata i Kungsbacka AB.

8.10 Bilaga 10 - Försäljningsstatistik för området, hus

Objektlista - Småhus

Kommun: 1281 Möllegatan, Lund Datum: 2010-01-01 - 2014-11-03

Karta - Sålt i området

Nedanstående överlåtelser bygger på data hämtat från lantmäteriet.

Sålt i området

Kommun: 1281 Möllegatan, Lund Datum: 2010-01-01 - 2014-11-03

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	Köpedatum	Avslutspris	Boyta	Biyta	Byggår	Tomtyta	K/T	Kr/kvm	Taxeringsvärde	Bebyggelse	UF	Typkod
1	Grävarvägen 13	Flukten 10	2010-03-01	4.100.000	106	102	1940	714	1,28	38.679	3.197.000 (2012)	F	L	220
2	Parkvägen 5A	Tumstocken 14	2010-06-01	3.800.000	88	40	1942	672	1,3	43.182	2.924.000 (2012)	R	L	220
3	Bryggaregatan 10	Fatet 8	2010-06-09	5.120.000	138	84	1923	637	1,51	37.101	3.384.000 (2012)	F	L	220
4	Murarevägen 30	Lodet 25	2010-07-15	2.665.000	82	0	1954	152	1,24	32.500	2.153.000 (2012)	R	L	220
5	Vävaregatan 5	Fatet 4	2010-07-29	3.790.000	102	86	1917	399	1,26	37.157	3.003.000 (2012)	K	L	220
6	Trastvägen 25	Falken 2	2010-10-06	5.700.000	164	102	1931	714	1,61	34.756	3.546.000 (2012)	F	L	220
7	Starvägen 4	Staren 7	2010-11-15	4.100.000	122	33	1910	501	1,16	33.607	3.523.000 (2012)	K	L	220
8	Hökvägen 9	Höken 2	2010-11-15	2.700.000	160	0	1958	413	0,67	16.875	4.059.000 (2012)	R	L	220
9	Sättaregatan 6	Tunnan 15	2011-04-01	4.175.000	100	49	1939	410	1,4	41.750	2.988.000 (2012)	K	L	220
10	Postiljonsgatan 5	Stopet 14	2011-05-16	6.000.000	140	100	1937	935	1,54	42.857	3.901.000 (2012)	F	L	220
11	Kakelvägen 15	Spånten 2	2011-06-15	3.050.000	79	41	1939	196	1,05	38.608	2.902.000 (2012)	R	L	220
12	Murarevägen 16	Lodet 18	2011-07-01	2.750.000	82	0	1954	152	1,32	33.537	2.083.000 (2012)	R	L	220
13	Hökvägen 13	Höken 4	2011-08-01	3.000.000	103	0	1958	274	1,08	29.126	2.785.000 (2012)	R	L	220
14	Parkvägen 5B	Tumstocken 13	2011-08-01	3.675.000	98	51	1942	633	1,22	37.500	3.019.000 (2012)	R	L	220

Copyright Värderingsdata i Kungsbacka AB.
Innehållet i detta dokument är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk och tillhör Värderingsdata i Kungsbacka AB.

15 Bryggaregatan 7	Sejdeln 6	2011-08-01	6.650.000	188	80	1922	756	1,77	35.372	3.750.000 (2012)	F	L	220
16 Fjelievägen 38	Sejdeln 10	2011-08-12	4.610.000	198	24	1919	630	1,35	23.283	3.410.000 (2012)	F	L	220
17 Möllegatan 23;rådmansgatan 9	Väderkvarnen 9	2011-08-15	7.600.000	215	111	1902	539	1,61	35.349	4.724.000 (2012)	F	L	220
18 Tegelvägen 5	Stämpen 16	2011-11-23	3.300.000	76	113	1939	683	1,14	43.421	2.907.000 (2012)	F	L	220
19 Falkvägen 4	Falken 12	2011-11-24	4.000.000	124	96	1924	720	1,27	32.258	3.148.000 (2012)	F	L	220
20 Tunnbindaregatan 4	Sejdeln 2	2012-01-16	6.000.000	109	77	1925	729	1,69	55.046	3.555.000 (2012)	F	L	220
21 Sättaregatan 12	Tunnan 14	2012-01-17	4.580.000	137	45	1939	409	1,4	33.431	3.260.000 (2012)	K	L	220
22 Stilgjutaregatan 14	Typen 15	2012-02-01	3.400.000	80	47	1937	465	1,28	42.500	2.659.000 (2012)	K	L	220
23 Handskmakaregatan 2B	Smältan 16	2012-02-09	3.900.000	110	0	1984	215	1,27	35.455	3.060.000 (2012)	K	L	220
24 Parkvägen 18;tegelvägen 30	Murgruset 7	2012-03-01	2.725.000	58	48	1939	303	1	46.983	2.714.000 (2012)	R	L	220
25 Tegelvägen 4	Kalken 2	2012-04-02	2.250.000	55	55	1939	226	0,89	40.909	2.523.000 (2012)	R	L	220
26 Stadsbudsgatan 9;Tågmästaregatan 2	Blästern 4	2012-05-31	4.500.000	140	90	1914	545	1,24	32.143	3.642.000 (2012)	F	L	220
27 Tegelvägen 16	Kalken 8	2012-07-06	5.600.000	181	118	1947	853	1,36	30.939	4.105.000 (2012)	F	L	220
28 Lervägen 5	Spaden 6	2012-07-20	5.850.000	171	72	1939	753	1,38	34.211	4.234.000 (2012)	F	L	220
29 Möllegatan 2B	Anna Skulte 3	2012-07-20	5.200.000	130	25	1994	605	1,53	40.000	3.407.000 (2012)	K	L	220
30 Trastvägen 22	Taltrasten 14	2012-08-01	4.800.000	140	74	1924	1105	1,25	34.286	3.837.000 (2012)	F	L	220
31 Hökvägen 17;starvägen 10	Höken 6	2012-10-19	3.875.000	103	0	1958	390	1,3	37.621	2.989.000 (2012)	R	L	220
32 Hantverksgatan 34	Stopet 7	2012-11-19	5.225.000	148	50	1920	477	1,53	35.304	3.423.000 (2012)	R	L	220
33 Kakelvägen 3	Spaden 3	2012-12-14	3.240.000	75	42	1940	206	1,17	43.200	2.778.000 (2012)	R	L	220
34 Bryggaregatan 14;hantverksgatan 40	Stopet 10	2013-07-15	3.275.000	74	48	1920	542	1,19	44.257	2.744.000 (2012)	R	L	220
35 Bryggaregatan 13	Tunnan 6	2013-08-01	5.875.000	128	75	1934	821	1,7	45.898	3.456.000 (2012)	F	L	220
36 Tegelvägen 20	Murgruset 2	2013-08-13	5.625.000	160	90	1950	900	1,54	35.156	3.658.000	F	L	220
37 Fjelievägen 48	Degeln 12	2013-10-15	3.950.000	120	72	1925	806	1,39	32.917	2.840.000 (2012)	F	L	220
38 Örnvägen 31	Steglitsen 27	2013-11-15	5.800.000	156	88	1977	358	1,49	37.179	3.881.000 (2012)	K	L	220
39 Hökvägen 8A;hökvägen 8B;hökvägen 8C;örnvägen 11	Örnen 1	2013-12-16	7.850.000	257	115	1905	655	1,58	30.545	4.983.000 (2012)	F	L	220
40 Steglitsvägen 18	Steglitsen 18	2013-12-19	4.590.000	79	66	1924	390	1,6	58.101	2.871.000 (2012)	K	L	220

Licensierad användare: Karolina Wictorin

Copyright Värderingsdata i Kungsbacka AB.
Innehållet i detta dokument är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk och tillhör Värderingsdata i Kungsbacka AB.

Nr	Adress	Fastighetsbeteckning	Köpedatum	Avslutspris	Boyta	Biyta	Byggår	Tomt	K/T	Kr/kvm	Taxeringsvärde	Bebyggelse	UF	Typkod
41	Hantverksgatan 24	Stopet 2	2014-01-31	3.425.000	60	70	1920	430	1,34	57.083	2.563.000 (2012)	R	L	220
42	Steglitsvägen 4	Örnen 3	2014-02-05	6.100.000	190	44	1982	497	1,39	32.105	4.374.000 (2012)	F	L	220
43	Örnvägen 8	Fasanen 8	2014-03-28	4.495.000	117	75	1980	432	1,25	38.419	3.596.000 (2012)	F	L	220
44	Fjelievägen 32	Sländan 9	2014-05-15	6.100.000	170	110	1925	829	1,68	35.882	3.623.000 (2012)	F	L	220
45	Papegojevägen 37	Taltrasten 4	2014-06-02	4.400.000	118	62	1932	762	1,37	37.288	3.215.000 (2012)	F	L	220
46	Slöjdgatan 4	Spettet 5	2014-07-11	4.500.000	175	80	1929	662	1,15	25.714	3.910.000 (2012)	F	L	220
47	Arkitektvägen 11	Lodet 9	2014-08-01	3.650.000	92	0	1954	142	1,54	39.674	2.376.000 (2012)	R	L	220
48	Murarevägen 12	Lodet 16	2014-08-04	3.025.000	82	0	1954	152	1,41	36.890	2.153.000 (2012)	R	L	220
49	Kakelvägen 29;tegelvägen 2	Kalken 1	2014-08-08	3.055.000	87	50	1939	388	1,03	35.115	2.954.000 (2012)	R	L	220
50	Steglitsvägen 6	Örnen 4	2014-08-28	6.100.000	148	50	1909	500	1,58	41.216	3.868.000 (2012)	F	L	220
51	Hantverksgatan 38	Stopet 9	2014-09-01	4.400.000	73	38	1920	435	1,59	60.274	2.773.000 (2012)	R	L	220
52	Grävarvägen 28	Profilen 7	2014-09-10	2.100.000	62	48	1939	380	0,79	33.871	2.648.000 (2012)	R	L	220
		Medelvärden		**4.428.000**	**122**	**58**	**1937**	**528**	**1,34**	**37.817**	**3.271.000**			

Till salu i området

Adress	Pris	Kr/kvm	Boyta	Rum
Västergatan 14	--	--	340	15
Ulrikedalsvägen 17c	3.950.000	37.619	105	5
Ulrikedalsvägen 17c	3.950.000	37.619	105	5
Christians Gränd 7	3.900.000	33.051	118	5
Danska Parken, Stadshuset Kube	3.595.000	30.466	118	4
Danska Parken, Stadshuset Kube	3.595.000	30.466	118	4
Danska Parken, Stadshuset Kube	3.495.000	29.619	118	4
Lycko-Pers Väg 5	4.500.000	37.500	120	7
Seved Ribbings Väg 8	4.650.000	36.328	128	4
Louisebergsvägen (Tomt.36)	3.675.000	34.028	108	3
Medelvärden	**3.923.000**	**34.000**	**137**	

Copyright Värderingsdata i Kungsbacka AB.
Innehållet i detta dokument är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk och tillhör Värderingsdata i Kungsbacka AB.

8.11 Bilaga 11 - Rumsbeskrivning, bostadsrätter

Rumsbeskrivning, bostadsrätter

Lägenhet 01

Sovrum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras
	Ny dörr

Hall

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Säkerhetsdörr

Badrum

Golv	Klinker 100x100 mm, gråsvart
Vägg	Kakel 200x200 mm, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Fönster renoveras och frostas
	Ny dörr
	Tvättställ
	WC-stol
	Spegelskåp
	Toalettpappershållare
	Duschkabin
	Handdukskrokar

Vardagsrum/kök

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
	Kakel över bänkskåp, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Öppningskarm
	Kombinerad kyl/frys
	Diskbänk med två diskhoar
	Diskmaskin
	Ugn
	Glaskeramikhäll
	Samtliga fönster renoveras
	Kolfilterfläkt

Lägenhet 02

Vardagsrum/kök

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
	Kakel över bänkskåp, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Säkerhetsdörr
	Kombinerad kyl/frys
	Diskbänk med två diskhoar
	Diskmaskin
	Ugn
	Glaskeramikhäll
	Kolfilterfläkt
	Samtliga fönster renoveras

Badrum

Golv	Klinker 100x100 mm, gråsvart
Vägg	Kakel 200x200 mm, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Fönster renoveras och frostas
	Ny dörr
	Tvättställ
	WC-stol
	Spegelskåp
	Toalettpappershållare
	Badkar med dusch och glasvägg
	Handdukskrokar
	Tvättmaskin och torktumlare

Sovrum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras
	Ny dörr

Lägenhet 03

Vardagsrum/kök

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
	Kakel över bänkskåp, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Befintlig entrédörr behålls
	Kombinerad kyl/frys
	Diskbänk med en diskho
	Diskmaskin
	Ugn
	Glaskeramikhäll
	Kolfilterfläkt
	Samtliga fönster renoveras

Badrum

Golv	Klinker 100x100 mm, gråsvart
Vägg	Kakel 200x200 mm, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Ny dörr
	Tvättställ
	WC-stol
	Spegelskåp
	Toalettpappershållare
	Duschhörna med dörrar
	Handdukskrokar

Sovrum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras
	Ny dörr

Lägenhet 11

Vardagsrum/kök

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
	Kakel över bänkskåp, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Kombinerad kyl/frys
	Diskbänk med två diskhoar
	Diskmaskin
	Ugn
	Glaskeramikhäll
	Kolfilterfläkt
	Samtliga fönster renoveras
	Säkerhetsdörr
	Öppningskarm

Sovrum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras
	Ny dörr

Badrum

Golv	Klinker 100x100 mm, gråsvart
Vägg	Kakel 200x200 mm, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Fönster renoveras och frostas
	Ny dörr
	Tvättställ
	WC-stol
	Spegelskåp
	Toalettpappershållare
	Duschkabin

	Handdukskrokar

Rum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Fönster renoveras
	Ny dörr

Lägenhet 12

Badrum

Golv	Klinker 100x100 mm, gråsvart
Vägg	Kakel 200x200 mm, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Fönster renoveras
	Ny dörr
	Tvättställ
	WC-stol
	Spegelskåp
	Toalettpappershållare
	Badkar med dusch och glasvägg
	Toalettpappershållare
	Handdukskrokar
	Tvättmaskin och torktumlare

Sovrum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras
	Ny dörr

Vardagsrum/kök

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
	Kakel över bänkskåp, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Säkerhetsdörr
	Kombinerad kyl/frys
	Diskbänk med två diskhoar
	Diskmaskin
	Ugn
	Glaskeramikhäll
	Kolfilterfläkt
	Samtliga fönster renoveras

Rum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat

Övrigt	Fönster renoveras

Gemensamma och övriga ytor

Entré

Golv	Stengolv
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Befintlig stentrappa renoveras
	Befintlig entrédörr behålls

Hall, bottenplan

Golv	Slitstark plastmatta i gråmelerad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Befintlig trappa renoveras

Hall, övre plan

Golv	Slitstark plastmatta i gråmelerad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Befintlig trappa renoveras

Förråd

Golv	Befintligt betonggolv
Vägg	Vitmålad, förrådsväggar i form av nätväggar
Tak	Vitmålat
Övrigt	Befintlig trappa renoveras

Tvättrum

Golv	Befintligt klinkergolv
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Tvättmaskin
	Torktumlare

Tvättrums WC

Golv	Klinker 100x100 mm, gråsvart
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Ny dörr
	Tvättställ
	WC-stol
	Spegel
	Toalettpappershållare
	Handdukskrokar

Samlingslokal

Golv	Befintligt klinkergolv
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Befintlig kök behålls

8.12 Bilaga 12 – Rumsbeskrvning, gathus

Rumsbeskrivning, gathus 1

Bottenplan

Hall

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Befintlig entrédörr behåll
	Fönster renoveras
	Inklädd pelare och eller balk
	Befintlig stentrappa renoveras

Rum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras
	Väggar kan uppföras för att erhålla avskärmat rum
	Trappa renoveras

Badrum

Golv	Klinker 100x100 mm, gråsvart
Vägg	Kakel 200x200 mm, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Ny dörr
	Tvättställ
	WC-stol
	Spegelskåp
	Toalettpappershållare
	Handdukskrokar
	Fönster renoveras och frostas

Rum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Fönster renoveras
	Ny dörr

Vardagsrum/kök

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
	Kakel över bänkskåp, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Befintlig entrédörr behålls

	Kombinerad kyl/frys
	Diskbänk med två diskhoar
	Diskmaskin
	Ugn
	Glaskeramikhäll
	Kolfilterfläkt
	Samtliga fönster renoveras
	Öppningskarm

Övre plan

Hall

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Trappa renoveras
	Fönster renoveras

Badrum

Golv	Klinker 100x100 mm, gråsvart
Vägg	Kakel 200x200 mm, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Ny dörr
	Tvättställ
	WC-stol
	Spegelskåp
	Toalettpappershållare
	Handdukskrokar
	Badkar
	Fönster renoveras

Rum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras
	Ny dörr

Rum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras
	Ny dörr

Rum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras
	Ny dörr

Källare

Förråd

Golv	Befintligt betonggolv
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Befintlig trappa renoveras
	Samtliga fönster renoveras

Rum

Golv	Befintligt klinkergolv
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Befintlig kök kan behållas
	Samtliga fönster renoveras

Tvätt

Golv	Befintligt klinkergolv
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Tvättmaskin
	Torktumlare
	Duschkabin

Tvättrums WC

Golv	Klinker 100x100 mm, gråsvart
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Ny dörr
	Tvättställ
	WC-stol

Rum

Golv	Befintligt klinkergolv
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Bastu kan installeras
	Fönster renoveras

Rumsbeskrivning, gathus 2

Bottenplan

Hall

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Befintlig entrédörr behåll
	Fönster renoveras
	Inklädd pelare och eller balk
	Befintlig stentrappa renoveras
	Väggar kan uppföras för att erhålla avskärmat rum

Rum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras
	Ny dörr

Badrum

Golv	Klinker 100x100 mm, gråsvart
Vägg	Kakel 200x200 mm, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Ny dörr
	Tvättställ
	WC-stol
	Spegelskåp
	Toalettpappershållare
	Handdukskrokar

Vardagsrum/kök

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
	Kakel över bänkskåp, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Befintlig entrédörr behålls
	Kyl
	Frys
	Diskbänk med två diskhoar
	Diskmaskin
	Ugn
	Glaskeramikhäll
	Kolfilterfläkt
	Samtliga fönster renoveras
	Öppningskarm
	Trappa
	Altandörr

Övre plan

Rum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras
	Ny dörr

Rum

Golv	Ekparkett 3-stav klarlackad
Golvsockel	Vitmålad samt trekantslist i ek
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras

Badrum

Golv	Klinker 100x100 mm, gråsvart
Vägg	Kakel 200x200 mm, vitt
Tak	Vitmålat
Övrigt	Ny dörr
	Tvättställ med två vaskar
	WC-stol
	Spegelskåp
	Toalettpappershållare
	Handdukskrokar
	Badkar
	Fönster renoveras

Källare

Förråd

Golv	Befintligt betonggolv
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras

Rum

Golv	Befintligt betonggolv
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Samtliga fönster renoveras

Tvätt

Golv	Befintligt klinkergolv
Vägg	Vitmålad
Tak	Vitmålat
Övrigt	Tvättmaskin
	Torktumlare
	Diskbänk
	Samtliga fönster renoveras

8.13 Bilaga 13 – Rivningsbeskrivning

Rivningsbeskrivning

Utgår från förslagsritningar

Bottenplan

1-1 Hall

Golv
Golvsockel
Dörr till reception
Vägg gränsande till kontor
Elinstallation
Takarmatur

1-2 Kontor

Parkettgolv
Golvsockel
Elinstallation
Takarmatur
Dörr
Innervägg gränsande till hall, 1-3

1-3 Hall

Golv
Golvsockel
Dörr till konferensrum, 1-6
Elinstallation
Takarmatur

1-4 Kontor

Heltäckningsmatta
Golvsockel
Elinstallation
Takarmatur
Dörr

1-5 Badrum

Plastmatta golv
WC-stol
Tvättställ
Spegelskåp
Dörr
Elinstallation
Takarmatur

1-6 Konferensrum

Heltäckningsmatta
Golvsockel
Elinstallation
Takarmatur
Akustiktak
Fönster mot gården, 1st

1-7 Entréhall/reception

Parkettgolv
Golvsockel
Elinstallation
Vägg gränsande till konferensrum
Glasvägg gränsande till konferensrum
Glasdörr gränsande till konferensrum
Takarmatur

1-8 Badrum

Plastmatta golv
WC-stol
Tvättställ
Spegelskåp
Dörr
Elinstallation
Takarmatur

1-9 Kontor

Parkettgolv
Golvsockel
Elinstallation
Takarmatur
Dörr

1-10 Kontor

Parkettgolv
Golvsockel
Elinstallation
Takarmatur
Dörr

Övre plan

2-1 Hall

Heltäckningsmatta
Golvsockel
Elinstallation
Takarmatur

2-2 Badrum

Plastmatta golv
WC-stol
Tvättställ
Spegelskåp
Dörr
Elinstallation
Takarmatur
Samtliga innerväggar, förutom väg angränsande till trappa

2-3 Städ

Plastmatta golv
Vask
Dörr
Elinstallation
Takarmatur
Dörr
Samtliga innerväggar

2-4 Rum

Heltäckningsmatta
Golvsockel
Elinstallation
Takarmatur

2-5 Kontor

Heltäckningsmatta
Golvsockel
Elinstallation
Takarmatur
Dörr

2-6 Kontor

Heltäckningsmatta
Golvsockel
Elinstallation
Takarmatur
Dörr
Innervägg gränsande till kontor, 2-7

2-7 Kontor

Heltäckningsmatta
Golvsockel
Elinstallation
Takarmatur
Dörr

2-8 Kontor

Heltäckningsmatta
Golvsockel
Elinstallation
Takarmatur
Dörr

2-9 Kontor

Heltäckningsmatta
Golvsockel
Elinstallation
Takarmatur
Dörr

Källare

0-1 Hall

Betonggolv slipas
Elinstallation
Takarmatur
Dörr, 2st

0-2 Förråd

Betonggolv slipas
En vägg för att göra plats för ny bostadsavskiljande vägg
Diskbänk med rör installation
Elinstallation
Takarmatur

0-3 Installationsrum

Betonggolv slipas
Elcentral
Elinstallation

0-4 Personalrum

Akustiktak
Elinstallation
Takarmatur

0-5 WC

Klinkergolv
WC-stol
Tvättställ
Spegelskåp
Dörr
Elinstallation
Takarmatur

0-6 Dusch

Befintligt klinkergolv behålls
Dusch med rördragning
Elinstallation
Takarmatur

07 Förråd

Betonggolv slipas
Dörr
Elinstallation
Takarmatur

0-8 Omklädningsrum

Betonggolv slipas
Elinstallation
Takarmatur

8.14 Bilaga 14 – Kalkyl för gathusscenario

Produktionskostnadskalkyl

Gathusscenario

Aktivitet	Nettopris	Bruttopris	Tid	Mängd	Enhet
Lägenhetsavskiljande vägg	58542	87780	26	66	m^2
Målning betong	10780	12980	-	110	m^2
Målning invändigt	98700	118440	-	658	m^3
Klinkerplattor på golv våtrum	23328	27984	-	24	m^2
Klinkerplattor på vägg torra utrymmen	2812	3376	-	4	m^2
Klinkerplattor på vägg våtrum	65404	78518	-	83	m^2
Tarkett ekparkett	46853	70308	65	186	m^2
Lätt innerdörr	9344	14016	8	8	st
Öppningskarm	2015	3022	1	2	st
Sockellist, fabriksbeh.	4763	7145	10	127	m
Trekantslist	2654	3981	8	127	m
Bänkskåp, 600 mm	2835	4253	3	3	st
Diskbänksskåp, 600 mm	1086	1629	1	1	st
Väggskåp, 600 mm	3164	4746	3	4	st
Väggskåp, 800 mm	1002	1503	1	1	st
Fläktskåp, 600 mm	979	1469	1	1	st
Badrumsskåp	1192	1788	1	2	st
Bänkskiva	6352	9528	1	4	m
Innerväggar	1407	2111	3	4	m^2
Manuella Poster					
Vitvaror och köksutrustning	-	40000	-	1	st
TM+TT	-	15000	-	1	st
WC-stol IFÖ sign	-	4000	-	2	st
Handfat	-	4000	-	2	st
Förrådsdörr	-	750	-	1	st
Diskho	-	4000	-	1	st
Badkar med dusch	-	12000	-	1	st
Renovering trappa	-	50000	-	1	st
Duschhörna	-	10000	-	2	st
Totalt:	343212	594327	132		
Fördelning Kostnader:					
Material	118486	226836			
Arbete	23702	28443			
Underentreprenad	201024	339048			
Totalt:	343212	594327			
Målning betong	8330	10030	-	85	m^2
Målning invändigt	98700	118440	-	658	m^3
Klinkerplattor på golv våtrum	17496	20988	-	18	m^2
Klinkerplattor på vägg torra utrymmen	3515	4220	-	5	m^2

Klinkerplattor på vägg våtrum	41764	50138	-	53	m^2
Tarkett ekparkett	38793	58212	54	154	m^2
Tamburdörr	7014	10521	2	1	st
Lätt innerdörr	4672	7008	4	4	st
Öppningskarm	1007	1511	1	1	st
Sockellist, fabriksbeh.	3938	5907	8	105	m
Trekantslist	2194	3292	6	105	m
Bänkskåp, 600 mm	5670	8505	5	6	st
Diskbänksskåp, 600 mm	2172	3258	2	2	st
Väggskåp, 600 mm	6328	9492	6	8	st
Fläktskåp, 600 mm	979	1469	1	1	st
Badrumsskåp	1192	1788	1	2	st
Bänkskiva	9528	14292	1	6	m
Manuella Poster					
Vitvaror och köksutrustning	-	30000	-	1	st
TM+TT	-	12000	-	1	st
Hörnbadkar	-	14000	-	1	st
WC-stol IFÖ sign	-	4000	-	2	st
Handfat	-	3000	-	2	st
Trappa	-	50000	-	1	st
Diskho	-	4000	-	1	st
Håltagning trappa	-	18000	-	2	st
Duschhörna	-	8000	-	2	st
Totalt:	253292	472071	91		
Fördelning Kostnader					
Material	67003	161473			
Arbete	16484	19781			
Underentreprenad	169805	290816			
Totalt:	253292	472070			
Badrum, 0-1					
Rördragning, vatten och avlopp	-	15000	-	-	
Badrum, 1-1					
Rördragning, vatten och avlopp	-	15000	-	-	
Badrum, 1-2					
Rördragning, vatten och avlopp	-	15000	-	-	
Badrum, 2-1					
Rördragning, vatten och avlopp	-	30000	-	-	
Badrum, 2-2					
Rördragning, vatten och avlopp	-	30000	-	-	
Kök, 1-1					
Rördragning	-	15000	-	-	
Kök, 1-2					
Rördragning	-	15000	-	-	

Gemensamma aktiviteter					
Elinstallation	-	200000	-	-	
Kökluckor (Material)	-	10000	-	-	
Fönsterrenovering	-	120000	-	-	
Innergård	-	80000	-	-	
Totalt:	-	545000			
Rivning					
Vägg, murtegel	1033	1600	2	2	m^2
Innervägg	7685	16190	31	70	m^2
Tak	1897	3976	8	77	m^2
Fönster	158	307	1	1	st
Innerdörr	1438	3490	8	19	st
Tröskel	634	1310	3	50	st
Golv, mindre ytor	516	1191	3	5	m^2
Golv, flytande	5268	11343	23	150	m^2
Golv, plast	1190	2810	6	50	m^2
Golv, textil	4021	9853	22	180	m^2
Vägg, ytskikt	643	1534	3	33	m^2
Sakvaror per lgh	18369	45369	100	50	st
Spegel	61	143	-	4	st
Hygienskåp	59	126	-	4	st
Toalettpappershållare	31	76	-	4	st
Tvättställ	325	784	2	2	st
Duschkabin	181	397	1	1	st
WC-stol	686	1604	3	4	st
Sakvaror badrum	1289	2909	6	12	st
Totalt:	45484	105012			
Fördelning Kostnader:					
Material	5801	57391			
Arbete	39683	47621			
Underentreprenad (UE)	0	0			
Totalt	45484	105012			
Summa Fördelning Kostnader:					
Material		445700			
Arbete		95845			
Underentreprenad (UE)		1174865			
Summa Totalt		1716410			
Uppskattat produktionspris (påslag 15%)		1973872			

8.15 Bilaga 15 – Kalkyl för bostadsrättsscenario

Produktionskostnadskalkyl
Bostadsrättsscenario

Aktivitet	Nettopris	Bruttopris	Tid	Mängd	Enhet
Källarvägg, trådnät	7450	12720	17	40	m^2
Målning betong	13426	16166	-	137	m^2
Målning flerbostadshus	197250	236700	-	1315	m^3
Klinkerplattor på golv våtrum	30132	36146	-	31	m^2
Klinkerplattor på golv i små våtrum	2234	2680	-	2	m^2
Klinkerplattor på vägg torra utrymmen	10545	12660	-	15	m^2
Klinkerplattor på vägg våtrum	92984	111628	-	118	m^2
Tarkett ekparkett	79852	119826	111	317	m^2
Linoleummatta, 3,2 mm	9867	11845	-	23	m^2
Lätt innerdörr	15184	22776	13	13	st
Öppningskarm	2015	3022	1	2	st
Stålytterdörr	24182	36274	13	4	st
Sockellist, fabriksbeh.	9563	14346	20	255	m
Trekantslist	5329	7994	15	255	m
Bänkskåp, 600 mm	10395	15593	10	11	st
Diskbänksskåp, 600 mm	4344	6516	4	4	st
Diskbänksskåp, 800 mm	6972	10458	4	4	st
Väggskåp, 600 mm	13447	20171	14	17	st
Väggskåp, 800 mm	1002	1503	1	1	st
Fläktskåp, 600 mm	4895	7343	3	5	st
Badrumsskåp	2980	4470	3	5	st
Bänkskiva	28584	42876	4	18	m
Innerväggar	24629	36943	51	70	m^2
Spegel	110	110	-	1	st
Manuella Poster					
Vitvaror och köksutrustning	-	187500	-	5	
TM+TT	-	26400	-	2	
WC-stol IFÖ sign	-	15000	-	6	
Handfat	-	11250	-	6	
Förrådsdörr	-	5400	-	6	
Utrustning tvättrum	-	75000	-	1	
Duschkabin	-	30000	-	2	
Diskho	-	11500	-	5	
Badkar med dusch	-	27600	-	2	

Duschhörna	-	4000	-	1	
Renovering trappa	-	50000	-	1	
Badrum, lgh 03					
Rördragning, vatten och avlopp					
	-	15000	-	-	
Badrum, lgh 02					
Rördragning, vatten och avlopp	-	15000	-	-	
Badrum, lgh 01					
	-	40000	-	-	
Badrum, lgh 11					
Rördragning, vatten och avlopp	-	30000	-	-	
Badrum, lgh 12					
Rördragning, vatten och avlopp	-	30000	-	-	
Kök, lgh 01					
Rördragning	-	15000	-	-	
Kök, lgh 02					
Rördragning	-	15000	-	-	
Kök, lgh 03					
Rördragning	-	15000	-	-	
Kök, lgh 11					
Rördragning	-	15000	-	-	
Kök, lgh 12					
Rördragning	-	15000	-	-	
För hela BRF					
Elinstallation	-	500000	-	-	
Kökluckor (Material)	-	20000	-	-	
Fönsterrenovering	-	120000	-	-	
Innergård	-	100000	-	-	
Totalt:	597371	2179416	284		
Rivning					
Vägg, murtegel	1033	1600	2	2	m^2
Innervägg	7685	16190	31	70	m^2
Tak	1897	3976	8	77	m^2
Fönster	158	307	1	1	st

Innerdörr	1438	3490	8	19	st
Tröskel	634	1310	3	50	st
Golv, mindre ytor	516	1191	3	5	m^2
Golv, flytande	5268	11343	23	150	m^2
Golv, plast	1190	2810	6	50	m^2
Golv, textil	4021	9853	22	180	m^2
Vägg, ytskikt	643	1534	3	33	m^2
Sakvaror per lgh	18369	45369	100	50	st
Spegel	61	143	-	4	st
Hygienskåp	59	126	-	4	st
Toalettpappershållare	31	76	-	4	st
Tvättställ	325	784	2	2	st
Duschkabin	181	397	1	1	st
WC-stol	686	1604	3	4	st
Sakvaror badrum	1289	2909	6	12	st
Totalt:	45484	105012			
Fördelning Kostnader:					
Material	5801	57391			
Arbete	39685	47621			
Underentreprenad (UE)	0	0			
Totalt	45486	105012			
Summa Fördelning Kostnader:					
Material		552996	20000		
Arbete		108956			
Underentreprenad (UE)		1622476			
Summa Totalt		2284428			
Uppskattat produktionspris (påslag 25%)		2855535			