

Tjänsteutlåtande beslut
Styrelsehandling nr 11
Mötesdatum 2025-12-17
Ärendenummer 2025-00437

Handläggare: Fredrik Davidsson»
Telefon: 031 773 83 50
E-post: fredrik.davidsson@framtiden.se

Försäljning av Egnahemsbolagets fastighet Kvisljungeby 2:297 till exploateringsförvaltningen

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Egnahemsbolagets försäljning av fastighet, Kvisljungeby 2:297 till exploateringsförvaltningen godkänns, i enlighet med bilaga.

Sammanfattning

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB har i enlighet för koncernens riktlinje för projekt och investeringar hemställt aktuellt ärende, *Försäljning av Egnahemsbolagets fastighet Kvisljungeby 2:297 till exploateringsförvaltningen*, till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för godkännande. Den överenskomna köpeskillingen uppgår till [REDACTED]

Den aktuella fastigheten är belägen vid Kongahällavägen i Björlanda på Hisingen. Det planeras för att befintlig bebyggelse i närområdet ska kompletteras med cirka 1 400 bostäder och service. Det förväntas ett ökat behov av grundskoleplatser som följd av den planerade utvecklingen. Den aktuella fastigheten har bedömts som lämplig för en skoletablering och det pågår ett arbete med planläggning för ändamål skola, *Detaljplan för skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda*. Exploateringsförvaltningen har i kontakt med stadsfastighets- och grundskoleförvaltningen säkerställt att en utbyggnad av skola i Björlanda fortfarande är aktuell på berörd fastighet. Föreslagen försäljning innebär en intäkt för Göteborgs Egnahems AB och väntas ge ett överskott med [REDACTED] efter skatt.

Bolagets bedömning är att föreslagen försäljning innebär en realisationsvinst för Egnahemsbolaget och ger en positiv likviditets- och resultatpåverkan. Då fastigheten ligger inom pågående ”Detaljplan för skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda” (SBF-2025-00328) så är annan användning i närtid ej möjlig varför försäljning till exploateringsförvaltningen till överenskommet belopp rekommenderas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Föreslagen försäljning innebär en realisationsvinst för Egnahemsbolaget om [REDACTED] utifrån att [REDACTED] av det bokförda värdet på Kvisljungeby 2:252 (stamfastighet) före avstyckning är hänförbart till Kvisljungeby 2:297, fördelat efter bedömt marknadsvärde. Försäljningen ger ett överskott på [REDACTED] efter avdrag för skatt med [REDACTED]

Köpeskilling	
Bokfört värde på avstyckad fastighet	
Realisationsvinst	
Skatt, 20,6%	
Överskott efter skatt	

Försäljningen ger en positiv likviditetspåverkan om efter skatt.

Köpeskilling	
Skatt, 20,6% på reavinst	
Likviditetspåverkan efter skatt	

Bolagets bedömning är att överskottet från försäljningen bidrar positivt till Egnahemsbolagets resultat under en ekonomiskt utmanande period.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvärvets syfte är att fastigheten ska ingå i det område som detaljplanearbetet ska möjliggöra för att etablera en skola. Ur ett ekologiskt perspektiv kan ett resonemang föras kring effekterna som följd av att bebygga den aktuella fastigheten. Det är ett övervägande som behöver göras i förhållande till det behov som en bebyggelse kan tillgodose. Dessa överväganden görs i samband med översikts- och detaljplaneprocessen. Bolagets bedömning är att de ekologiska aspekterna fortsatt kommer beaktas i arbetet med den pågående detaljplanen.

Bedömning ur social dimension

Föreslagen försäljning av Kvisljungeby 2:297 bedöms på kort sikt inte innebära någon påverkan ur social dimension. Pågående markanvändning av fastigheten väntas fortgå till dess att en detaljplan finns antagen på fastigheten. Vid en antagen detaljplan som kan möjliggöra för skol-, vård- och idrottsändamål förväntas det medföra en positiv inverkan för barn och äldre i närområdet.

Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med *Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen* utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning av föreliggande ärende.

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej

Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej
Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej

Expedieras

Egnahemsbolaget

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

Styrelsehandling Egnahemsbolaget 2025-11-27 - *Försäljning av Egnahemsbolagets fastighet Kvisljungeby 2:297 till exploateringsförvaltningen*

Beskrivning av ärendet

Styrelsen för Göteborgs Egnahems AB har i enlighet för koncernens riktlinje för projekt och investeringar hemställt aktuellt ärende, *Försäljning av Egnahemsbolagets fastighet Kvisljungeby 2:297 till exploateringsförvaltningen*, till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för godkännande.

Den aktuella fastigheten ägs av Egnahemsbolaget och är belägen vid Kongahällavägen i Björlanda på Hisingen. Fastigheten är obebyggd och arean omfattar cirka 25 000 kvadratmeter. Det planeras för cirka 1 400 tillkommande bostäder och service i närområdet. Grundskolekapaciteten i Björlandaområdet är ansträngd. Det förväntas ett ökat behov av grundskoleplatser som följd av den planerade utvecklingen. Den aktuella fastigheten har bedömts som lämplig för en skoletablering och det pågår ett arbete med planläggning för ändamål skola, *Detaljplan för skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda*. Den planerade utbyggnaden omfattar en ny F-6 skola med kapacitet för cirka 570 elever. Preliminärt förväntas ett antagande av detaljplanen ske under 2028.

Grundskolenämndens lokalbehovsplan för 2025 belyser att grundskoleförvaltningen arbetar med att ompröva, skjuta upp eller avbryta framtida planerade investeringsprojekt. Exploateringsförvaltningen har därför i kontakt med stadsfastighets- och grundskoleförvaltningen säkerställt att en utbyggnad av skola i Björlanda fortfarande är aktuell på berörd fastighet. Ändamål skola bedöms följa översiktsplanens inriktning som anger *Förändrad markanvändning övrig bebyggelse* och *Utredningsområde för blandad stadsbebyggelse*. Egnahemsbolaget har ägt fastigheten sedan 2008 då den ingick i ett förvärv av en större fastighet (stamfastigheten) som sedan styckats av. Stamfastigheten förvärvades 2008 för [REDACTED]. Exploateringsförvaltningen förväntas fatta beslut om förvärv av fastigheten till den överenskomna köpeskillingen om [REDACTED] vid nämndmöte 15 december. Därefter tas ärendet upp för beslut i kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige.

Mot bakgrund av att fastigheten anses lämplig för etablering av en skola i området har exploateringsförvaltningen och Egnahemsbolaget enats om att exploateringsförvaltningen bör förvärva aktuell fastighet.

Värdebedömning och överenskommen köpeskillning

Parterna har i enlighet med *Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom exploateringsnämnden* enats om värderingsföresättningar samt tagit fram varsin värdering. Fastigheten är belägen inom ett område som översiktsplanen pekar ut som aktuellt för förändrad markanvändning blandad stadsbebyggelse. Fastigheten har därför värderats utifrån en förväntning om exploatering som motsvarar fastighetens kringliggande bebyggelse. Värdet är i upprättade utlåntanden bedömt till [REDACTED] respektive [REDACTED]. Skillnaden i framtagna värdeutlåntanden överstiger 15 %. Parterna har då i enlighet med ovan nämnda riktlinjer lyft ärendet inom linjen i respektive organisation och därefter enats om en köpeskillning som motsvarar ett genomsnittsvärde av upprättade värderingar. Genomsnittet av framtagna värdeutlåntanden är [REDACTED]. Det överenskomna värdet bedöms som skäligt med beaktande av fastighetens föresättningar och läge samt det behov som föreligger.

Bolagets bedömning

Föreslagen försäljning innebär en realisationsvinst för Egnahemsbolaget och ger en positiv likviditets- och resultatpåverkan. Då fastigheten ligger inom pågående ”Detaljplan för skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda” (SBF-2025-00328) så är annan användning i närtid ej möjlig varför försäljning till exploateringsförvaltningen till överenskommet belopp rekommenderas.

Namn

Terje Johansson

Namn

Magnus Envall

Titel

VD och koncernchef

Titel

Tf Strategichef

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-11-14

Ärendenummer EHB-2025-00218

Handläggare: Johannes Wallgren

Telefon: 031-707 70 23

E-post: johannes.wallgren@egnahemsbolaget.se

Försäljning av Egnahemsbolagets fastighet Kvisljungeby 2:297 till Exploateringsförvaltningen

Förslag till beslut

I styrelsen för Egnahemsbolaget:

1. Styrelsen godkänner för egen del försäljning av fastighet enligt föreliggande ärende och uppdrar åt VD att underteckna för försäljningen erforderliga handlingar med villkor om AB Framtidens bemyndigande.
2. Ärendet hemställs för godkännande till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

Sammanfattning

Fastigheten Kvisljungeby 2:297 är nyligen avstyckad från Kvisljungeby 2:252 och är belägen vid Kongahällavägen i Björlanda på Hisingen. Björlanda står inför en stor utveckling och befintlig bebyggelse ska kompletteras med bostäder och service. Grundskolkapaciteten i området är idag ansträngd och det finns ett underskott av skolplatser sedan en lång tid tillbaka.

Det finns ett tydligt behov av en ny skoletablering inom området för att kunna genomföra utbyggnation i enlighet med antagna och pågående detaljplaner samt möjliggöra kommande bostadsexploatering. Fastigheten som föreslås att säljas har bedömts som lämplig för skoländamål. För fastigheten pågår det planläggning i ”*Detaljplan för skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda*”. För att kunna genomföra detaljplanen i ett senare skede bör fastigheten ägas av staden.

Exploateringsförvaltningen och Göteborgs Egnahems AB har efter förhandling och gemensamt utredningsarbete enats om förslag till överlåtelse av fastigheten Kvisljungeby 2:297 till en köpeskilling om [REDACTED] kronor.

Sammantaget bedöms föreslagen försäljning motiverat med hänsyn till att fastigheten har bedömts som lämplig för skoländamål med pågående detaljplanearbete. Det finns ett underskott av grundskolplatser som delvis kan åtgärdas med uppförande av en ny skola på aktuell fastighet. Köpeskillingen motsvarar värdet för detaljplanelagd fastighet för småhusbebyggelse.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Föreslagen försäljning innebär en realisationsvinst för Göteborgs Egnahems AB om [REDACTED] utifrån att [REDACTED] av det bokförda värdet på Kvisljungeby 2:252 före avstyckning är hänförbart till Kvisljungeby 2:297 fördelat efter bedömt marknadsvärde. Försäljningen ger ett överskott på [REDACTED] efter avdrag för skatt med [REDACTED]

Köpeskilling	[REDACTED]
Bokfört värde på avstyckad fastighet	[REDACTED]
Realisationsvinst	[REDACTED]
Skatt, 20,6%	[REDACTED]
Överskott efter skatt	[REDACTED]

Försäljningen ger en positiv likviditetspåverkan om 42 841 108 kronor efter skatt.

Köpeskilling	[REDACTED]
Skatt, 20,6% på reavinst	[REDACTED]
Likviditetspåverkan efter skatt	[REDACTED]

Bedömning ur ekologisk dimension

Fastigheten Kvisljungeby 2:297 är planlagd för öppen platsmark (allmän plats) enligt gällande avstyckningsplan. Kommunens översiktsplan anger att fastighetens ingår i område för "Förändrad markanvändning övrig bebyggelse" och "Utredningsområde för blandad stadsbebyggelse" samtidigt som den är utpekad som jordbruksmark. Enligt översiktsplanen ska åtgärder som försvårar eller förhindrar jordbruksverksamhet undvikas så långt möjligt.

Förvärvets tydliga syfte är att fastigheten efter ett förvärv ska ingå i det område för vilket det pågår detaljplanearbete som ska möjliggöra en ny skola och idrottshall. Föreslaget förvärv innebär ingen direkt förändring på platsen och bedöms därför inte innebära någon påverkan ur ekologisk dimension i ett kortsiktigt perspektiv. Förvärvet bedöms dock på längre sikt kunna ge positiv påverkan i den aspekt att kommunens rådighet ger förutsättningar att säkerställa ekologiska frågor i detaljplaneprocessen.

Området som fastigheten är belägen i ingår i kommunens bevarandeprogram. Bevarandeprogrammet nämner inte aktuell fastighet eller dess närområde specifikt. En arkeologisk utredning från 2016 visar att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom fastigheten.

Bolagets sammantagna bedömning ur denna dimension är att de ekologiska aspekterna och avvägningarna kommer att beaktas i arbetet med den pågående detaljplanen.

Bedömning ur social dimension

Föreslagen försäljning av Kvisljungeby 2:297 bedöms på kort sikt inte innebära någon påverkan ur social dimension. Pågående markanvändning av fastigheten väntas fortgå till dess att en detaljplan finns antagen på fastigheten. Vid en antagen detaljplan som kan möjliggöra för skol-, vård- och idrottsändamål förväntas det medföra en positiv inverkan för barn och äldre i närområdet.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Värdeutlåtande Svefa Kvisljungeby 2_252
4. Värdeutlåtande EXF Kvisljungeby 2_252

Protokollsutdrag skickas till

Förvaltnings AB Framtiden

Exploateringsförvaltningen

Beskrivning av ärendet

Bolaget föreslår styrelsen att för egen del godkänna föreslagen försäljning av fastigheten Kvisljungeby 2:297 till en köpeskilling om [REDACTED] kronor. Föreslagen köpeskilling överstiger styrelsens delegerade befogenhet vid beslut om fastighetsförsäljning, varför hemställan om moderbolagets bemyndigande krävs. Exploateringsnämnden väntas fatta beslut om förvärv av fastigheten på ett nämndmöte den 17 november för att sedan ta upp ärendet i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Transaktionen förväntas genomföras under 2026 under förutsättning att alla nödvändiga beslut fattas.

Bakgrund

Fastigheten Kvisljungeby 2:297 ("Fastigheten") ägs av Göteborgs Egnahems AB och är belägen vid Kongahällavägen i Björlanda på Hisingen. Fastigheten är ca 25 000 kvm och är enligt gällande avstyckningsplan planlagd för öppen platsmark (allmän plats). Fastigheten är obebyggd och utgörs av åkermark. Björlanda står inför en stor utveckling och befintlig bebyggelse ska kompletteras med bostäder och service. Detaljplanen för Skra Bro etapp 1 är antagen och utbyggnation pågår medan planarbeten pågår för tillkommande bostadsområden i Skra Bro etapp 2 och 3. Totalt planeras det för ca 1 400 bostäder i närområdet. Grundskolkapaciteten i Björlandaområdet är idag ansträngd och det finns ett underskott av skolplatser sedan en lång tid tillbaka. Den planerade utbyggnaden vid Skra Bro förväntas medföra ett ökat behov av grundskolplatser. Det finns därför ett tydligt behov av en ny skoletablering inom området för att kunna genomföra utbyggnation i enlighet med antagna och pågående detaljplaner samt möjliggöra för kommande bostadsexploatering. Fastigheten som föreslås att säljas har bedömts som lämplig för en skoletablering. Ett beslut om förenklat stadsutvecklingsförslag togs av stadsbyggnads- och exploateringsförvaltningen i maj 2025. För Fastigheten pågår det planläggning i "Detaljplan för skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda" (SBF-2025-00328) för att möjliggöra utbyggnad av en ny F-6-skola med idrottshall. I detaljplanen ska även möjligheten att uppföra en ishall undersökas. Målsättningen med detaljplanen är att möjliggöra för en skola som kan rymma ca 570 elever, en fullstor idrottshall och eventuellt en ishall om så bedöms som lämpligt på platsen. För att hantera demografiska förändringar kan det bli aktuellt att detaljplanen även medger vårdändamål. Preliminärt förväntas ett antagande av detaljplanen under andra halvåret 2028. Grundskolenämndens lokalbehovsplan för 2025, som fastställdes 2025-09-22, belyser att grundskoleförvaltningen arbetar med att ompröva, skjuta upp eller avbryta framtida planerade investeringsprojekt. Exploateringsförvaltningen har stämt av med stadsfastighets- och grundskoleförvaltningen att en utbyggnad av skola i Björlanda fortfarande är aktuell på Fastigheten. Närliggande Björlandaskolan och Lillebyskolan har moduler med bygglov som löper ut 2031–2032. En ny skola på Fastigheten kan ersätta modulerna. Enligt gällande översiktsplan är Fastigheten belägen inom "Förändrad markanvändning övrig bebyggelse" och "Utredningsområde för blandad stadsbebyggelse". Föreslagen försäljning, som syftar till en förändrad markanvändning, bedöms därmed följa översiktsplanens intentioner för området. Bolaget har ägt Fastigheten sedan 2008. Mot bakgrund av att Fastigheten har ansetts som lämplig för skoländamål har parterna enats om att Fastigheten ska överlåtas till staden.

Värdebedömning och överenskommen köpeskilling

Parterna har i enlighet med kommunfullmäktiges antagna riktlinjer (KF Handling 2018 nr 118) om överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och kommunen enats om värderingsförutsättningar samt tagit fram varsin värdering. Fastigheten är belägen inom ett område som översiktsplanen pekar ut som aktuell för förändrad markanvändning blandad stadsbebyggelse. Fastigheten har därför värderats utifrån en förväntning om exploatering som motsvarar Fastighetens kringliggande bebyggelse. Värdet är i upprättade utlåtanden bedömt till [REDACTED] respektive [REDACTED] kronor. Skillnaden i framtagna värdeutlåtanden överstiger 15%. Parterna har i enlighet med ovan nämnda riktlinjer därför enats om en köpeskilling som motsvarar ett genomsnittsvärde av upprättade utlåtanden. Genomsnittet av framtagna värdeutlåtanden är [REDACTED] kronor. Det överenskomna värdet bedöms som skäligt med beaktande av fastighetens förutsättningar och läge samt det behov som föreligger.

Bolagets bedömning

Föreslagen försäljning innebär en realisationsvinst för Göteborgs Egnahems AB och ger en positiv likviditets- och resultatpåverkan. Då fastigheten ligger inom ”Detaljplan för skola vid Kvisljungeby inom stadsdelen Björlanda” (SBF-2025-00328) så är annan användning i närtid ej möjlig varför försäljning till Exploateringsförvaltningen till överenskommet belopp rekommenderas.

Johannes Wallgren
Chef Verksamhetsstöd

Erik Windt-Wallenberg
VD

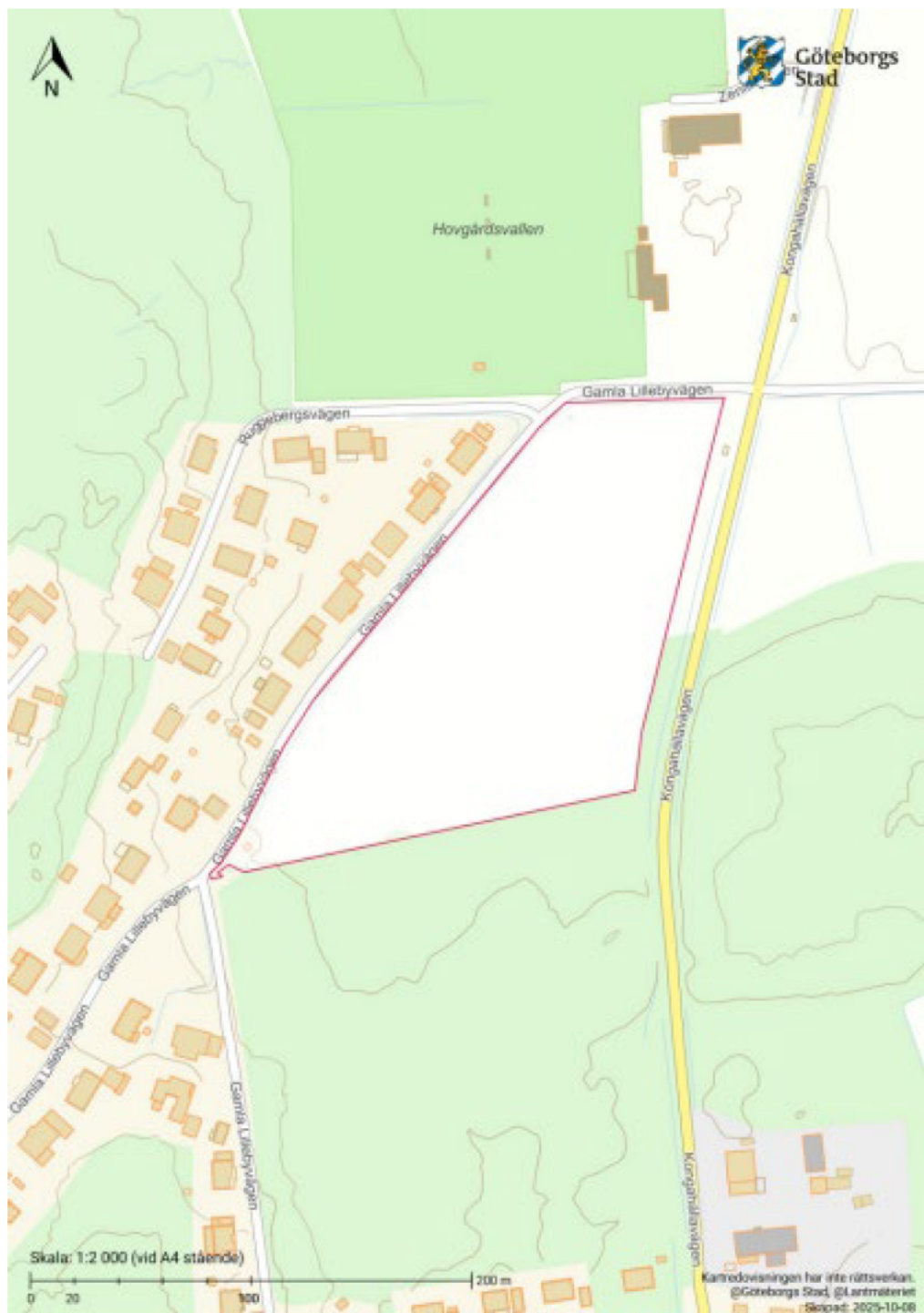
Bilaga 1

Översiktskarta



Bilaga 2

Detaljarta



Värdeutlåtande

Byggrätt inom del av fastigheten Göteborg

Kvisljungeby 2:252



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	2
2.	Uppdragsbeskrivning	3
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	7
5.	Värderingsmetodik	10
6.	Värdering	11
7.	Slutsatser	15

1. Sammanfattning

Värderingsobjekt	Fastigheten Göteborg Kvisljungeby 2:252.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Göteborgs Egnahems AB (org.nr. 556095-3829), genom Kent Karlsson.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid överlåtelse.
Värdetidpunkt	2025-01-23.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:



Resulterande nyckeltal	 BTA
	 TA

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Byggrätt avseende småhusbebyggelse inom fastigheten Göteborg Kvisljungeby 2:252.



Värderingsobjektet markerat med blått. Källa: Uppdragsgivaren

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Göteborgs Egnahems AB (org.nr.556095-3829), genom Kent Karlsson.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag inför försäljning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-01-23.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa har hösten 2023 värderat värderingsobjektet åt samma uppdragsgivare som nu, dock med andra förutsättningar. Ingen intressekonflikt bedöms föreligga i samband med detta uppdrag.

Allmänna förutsättningar

Vid värdering av byggrätt gäller följande förutsättningar:

- Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark (gäller även då privat markägare initierar utveckling av nya byggrätter).
- Exploatör förutsätts bekosta projektering, byggnation och markarbeten inom kvartersmark.
- Bedömt värde förutsätter att eventuella kostnader för gator o.d. som utgör allmän platsmark inte ingår (d.v.s. att de kommer att belasta köparen av marken).
- Anslutningsavgifter tillkommer och förutsätts bekostas av exploatör.
- Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör/-er förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.
- Det förutsätts att det inte finns några miljöbelastningar, riksintressen, fornlämningar, extraordinära geotekniska förhållanden eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering.
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, arrenden o.d. har inte beaktats. Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Särskilda förutsättningar

Utöver ovanstående gäller, utifrån direktiv från uppdragsgivaren, följande för detta uppdrag:

- Värderingsobjektets värde ska bedömas med förväntning om exploatering som motsvarar värderingsobjektets kringliggande villabebyggelse.
- Detaljplan ska förutsättas ha vunnit laga kraft om 3 år. Det innebär att den av Svefa bedömda exploateringen är att se som byggrätt och inte råmark (finns ingen planrisk i.o.m. den angivna förutsättningen om laga kraftvunnen detaljplan).

- Värderingen ska beakta exploateringsbidrag (kostnader för utbyggnad av allmän platsmark)

Besiktning och värderingsunderlag

Syn av platsen genomfördes hösten 2023 av Erik Memmi, Svefa, i samband med tidigare värdering.

Till underlag för värderingen har uppdragsgivaren tillhandahållit:

- Handlingar visandes befintlig ledningsrätt 1480K-2017F247.1 (belastar ej aktuellt område)
- Avstyckningsplan 1480K-XIV-1987

Aktuella planhandlingar har inhämtats från Göteborg Stad.

Uppgifter om genomförda markanvisningar-/överlåtelser av råmark och byggrätter har inhämtats genom lagfarna register, kommunala protokoll och genomförda bolagsförvärv, fastighetsregleringar, m.m.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Byggrätt avseende småhusbebyggelse inom del av fastigheten Göteborg Kvisljungeby 2:252.

Läge

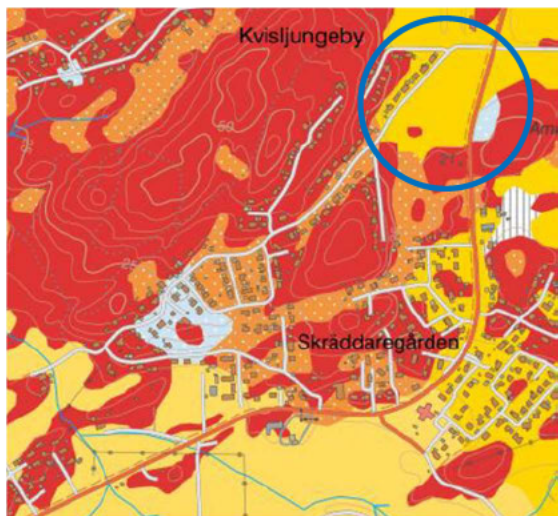
Omgivningen utgörs huvudsakligen av småhusbebyggelse i ett naturnära läge med varierande landskap. Service finns närmast i Torslanda centrum med livsmedelsbutik och närhälsan. Mer omfattande service återfinns närmast i Amhult. Allmänna kommunikationer finns i form av buss längs med Kongahällavägen. Större trafikleder (Hisingeleden) finns på cirka fyra kilometers avstånd (med cirka 14 km till E6).

En knapp kilometer norr om värderingsobjektet pågår utvecklingsprojektet Skra Bro där närservice och handel är i färd med att utvecklas utöver nya bostäder. Här finns även förskola och grundskolor.

Mark

Aktuellt markområde uppgår till ca 25 200 kvm enligt mätning av uppdragsgivaren. Marken utgörs av flack gräsmark/vall.

Enligt SGU:s geologiska karta utgörs undergrunden huvudsakligen av postglacial lera.



Källa: SGU

Markens lämplighet för exploatering bedöms översiktligt som god till ordinär för bebyggelse med lägre laster (småhusbebyggelse), vilket torde medföra för Göteborgsområdet relativt normala kostnader i samband med exploatering.

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för kustöversvämning vid ett havsvattenstånd om 2 meter i RH 2000 (Rikets Höjdsystem 2000).

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Göteborgs Egnahems Aktiebolag.

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, arrenden o.d. har inte beaktats.

Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Planförhållande

Detaljplan

Värderingen förutsätter laga kraftvunnen detaljplan om 3 år.

Bedömd bygg rätt och exploatering

Enligt värderingsförutsättningarna ska förväntad exploatering i denna värdering utgå från omkringliggande bebyggelse. I omgivningen dominerar friliggande villabebyggelse med i huvudsak hus om 1,5 plan. Parhus och radhus samt mindre flerbostadshus finns dock, om än i liten omfattning, vid bl.a. Skomakareängen, Stalvägen och vid Fatabursvägen. Tomtstorlekarna avseende friliggande varierar mellan ca 800 – 1 100 kvm. Längs Stallvägen norr om värderingsobjektet finns fem relativt nybyggda hus (Kvisljungeby 2:274-2:279, byggår 2018) med tomtstorlekar mellan ca 550-600 kvm vilket dock bedöms som litet. Sammantaget bedöms att vid en exploatering skulle tomtstorlekarna mestadels variera mellan 700-800 kvm.

I området finns relativt stora hus där BOAn varierar mellan runt 160-200 kvm. I en modern exploatering bedöms att man bygger något mindre hus varför en nybyggd villa antas ha en BOA om runt 150 kvm motsvarande en BTA på ca 170 kvm.

Sett till ytbehov för gator och att området är väldigt flackt, vilket kommer kräva ytor för dagvatten- och skyfallshantering, bedöms att exploateringsgraden uppgår till mellan 20-30 %. I den nedre delen om enbart villor ska byggas och uppåt 30 % med ett större inslag av rad-/kedje- och parhus. Det förutsätts att exploatering är möjlig dikt an fastighetsgräns i öst mot Kongahällavägen med uppförande av enklare bullerplank.

I denna värdering förutsätts en exploateringsgrad om 25 % motsvarande ca 30 tomter för friliggande villor och runt 1 500 kvm BTA par-/kedje-/radhus.

Svefa bedömer således den totala exploateringsvolymen till 6 500 kvm BTA.

Vidare bedöms att exploateringskostnaderna för utbyggnad av allmän plats är relativt låga p.g.a. markområdet är platt och gynnsamma exploateringsförhållanden. En mindre försvårande faktor är dock just att det är så flackt med en undergrund av postglacial lera, vilket bedöms innebära att dagvattendammar och visst markarbete kommer krävas för hantering av dagvatten och skyfall. Sammantaget bedöms exploateringskostnaderna till [REDACTED] BTA.

4. Marknadsanalys

Marknadsförutsättningar bygg rätt – bostäder allmänt

Behov

Det underliggande bostadsbehovet är fortsatt stort i landets tillväxtkommuner. Dels för att möta prognostiserad befolkningsutveckling, dels för att hantera ett ackumulerat underskott på grund av tidigare otillräcklig bostadsproduktion. Boverkets bedömda bostadsbehov fram till 2030 är cirka 67 300 nya bostäder per år.

Enligt Boverkets prognos minskar antalet påbörjade bostäder kraftigt från 71 000 bostäder under toppåret 2021 till cirka 22 000 bostäder år 2023 och cirka 23 000 bostäder år 2024. Enligt Boverket bedöms antalet påbörjade bostäder öka något under 2025 (24 000), men att ökningen blir låg p.g.a. att höga byggkostnader och relativt låg köpkraft hos hushållen p.g.a. fortsatt förhållandevis höga räntor. Boverket anger dock att det råder ett stort osäkerhetsintervall i prognosen med hänsyn till en svårförutsägbar utveckling i samhällsekonomin.

Efterfrågan

Fram till och med 2021 har låga bostadsräntor stimulerat efterfrågan. De låga räntorna har även motverkat en minskad efterfrågan med hänsyn till tidigare införda restriktioner som skuldkvotstak och amorteringskrav. Inom kort ska regeringens utredning presentera förslag utifrån en översyn kring amorteringskrav. Vid eventuella framtida lättnader kring amorteringskrav bedöms öka möjlig efterfrågan på bostäder (i synnerhet från förstagångsköpare).

Under inledningen på 2022 steg inflationen kraftigt vilket ledde till att Riksbanken höjde styrräntan. Inflationen har därefter legat på en hög nivå och Riksbanken har, till följd av detta, höjt styrräntan åtta gånger vilket har bidragit till en stor osäkerhet kring efterfrågan. Sedan december 2022 har dock inflationen sjunkit och ligger för närvarande på 1,5 % (KPIF). I maj 2024 sänkte Riksbanken styrräntan för första gången sedan 2016. Man har därefter sänkt räntan 5 gånger under 2024 och i december nådde styrräntan 2,5%. Prognosen är att ytterligare sänkning väntas i början av 2025. I linje med detta har marknadsstron förbättrats och efterfrågan för bostäder bedöms stiga när marknaden visar på en något mer långvarig stabilitet.

Marknadstron är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion, och därmed även för efterfrågan på projekt och mark.

Under hösten 2021 och under inledningen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt men avtagande vilket då indikerade en något minskad tro på fortsatta prisuppgångar.

Fram till oron i omvärlden började eskalera under första delen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt. I takt med noterade prisnedgångar på bostadsmarknaden och räntehöjningar minskade marknadstron tydligt och boprisindikatorn sjönk kraftigt till lägsta nivån sedan finanskrisen (och något under nivån i inledningen av pandemin) under sommaren 2022. Sedan hösten 2022 stabiliserades marknadstron från tidigare låga nivåer och rörde sig uppåt under början av 2023 för att sedan åter minska något under hösten 2023. Marknadstro har sedan andra halvåret under 2024 ökat i takt med förväntningar om fler räntesänkningar med något mindre bakslag på grund av oroande omvärldsfaktorer.

Feb 24	Mar 24	Apr 24	Maj 24	Jun 24	Jul 24	Aug 24	Sep 24	Okt 24	Nov	Dec	Jan
25	32	39	48	52	51	43	47	49	50	42	45

Källa: SEB (Boprisindikatorn)

Byggrätter

Försäljning av nyproducerade bostäder gick starkt fram till inledningen av 2022, bland annat till följd av de uteblivna effekterna från Coronapandemin och allmän god utveckling på privatbostadsmarknaden vilket gav goda förutsättningar för nyproduktionsprojekt och en stark efterfrågan för bostadsbyggrätter.

Marknadsutvecklingen efter första delen av 2022 med bl.a. klart högre kapitalkostnader och ökande produktionskostnader har medfört en mycket avvaktande marknad med en klar nedgång vad gäller betalningsviljan för bostadsbyggrätter. Under inledningen av 2025 har vi en fortsatt förhållandevis hög produktionskostnad samt en svag utveckling på nyproduktionsmarknaden med få säljstarter och fortsatt hög andel prissänkta objekt. Vidare kan en mer avvaktande nyproduktionsmarknad tillsammans med ovan nämnda kostnadsökningar fortsatt bidra till en ny lägre betalningsvilja för byggrätter framöver.

Den underliggande efterfrågan på mark är på vissa håll fortsatt relativt god, främst vad gäller markanvisningar i tidigare skeden, men i viss mån även för byggklar mark med rätt förutsättningar. Föregående gäller dock vid en förväntad lägre prisbild med hänsyn till marknadsutvecklingen.

Betalningsvilja på bostadsbyggrätter för hyresrätter bedöms i första hand finnas där det fortsatt råder förhållandevis goda förutsättningar för utveckling av hyresrätter (i relation till annan fastighetsutveckling). Den tidigare starka marknadsutvecklingen för nyproducerade hyresbostäder har dock fått en stor påverkan av marknadsläget med stora kostnadsökningar och högre finansieringskostnader. Försämrade marknadsförutsättningar för hyresbostäder med större osäkerhet kring framtida värde såsom färdigställd produkt har ökat riskerna för motsvarande byggrätter. Viss återhämtning har dock skett på senare tid i takt med vissa lättnader på finansieringssidan i kombination med stor ökning av hyresnivån för presumtionshyror.

Det statliga investeringsstödet har tidigare bidragit till en ökad efterfrågan för byggrätter tilltänkta att uppföras som hyresrätt. Beslutet att investeringsstödet har tagits bort från 2022 bedöms skapa en minskad efterfrågan på de marknaderna med procentuellt stora inslag av planerade projekt med investeringsstöd. Den tidigare höga byggtakten av hyresbostäder kan vidare bidra till en minskad efterfråga på sikt, speciellt i mindre attraktiva lägen där efterfrågan kan mättas.

Den starka utvecklingen på småhusmarknaden fram till inledningen av 2022 (delvis drivet av lågt utbud) har tidigare skapat goda förutsättningar för nya småhusområden i tillväxtorter och har ökat efterfrågan gällande byggrätter för gruppbebyggda småhus. Även här medför det fortsatt högre kostnadsläget i kombination med höga räntekostnader dämpa betalningsviljan för småhusprojekt, i synnerhet för mindre rad-/kedjehus riktade till förstagångsköpare av hus som fått klart lägre köpkraft.

Värderingsobjektets marknads- och exploateringsförutsättningar

Läge

Värderingsobjektet har ett bra läge inom småhusmarknaden för Göteborg. Området är ett etablerat småhusområde med tonvikt på friliggande hus. En knapp kilometer norr om värderingsobjektet pågår utvecklingsprojektet Skra Bro där närservice och handel är i färd med att utvecklas utöver nya bostäder. Här finns även förskola och grundskolor. Denna utveckling bedöms vara gynnsam för andra, närliggande områden. Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Marknadsförutsättningar

Styrkor och möjligheter:

- Närhet till hav och stora arbetsplatser såsom Volvo
- Nära till skola
- Närservice kommer finnas i området
- Relativt gynnsamma exploateringsförhållanden

Svagheter och hot:

- Långt till spårbundna kommunikationer
- Generell marknadsutveckling och allmänna osäkerheter även om tendensen för närvarande är positiv

Efterfrågan

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra även om de senaste 2,5 årens marknadsutveckling har medfört bostadspriser som nu ungefär är i paritet med de nivåer som rådde 2019-2020..

Sannolik köparkategori bedöms främst vara nationell aktör eller regional aktör.

Villamarknaden i närområdet

Enligt mäklarstatistik har villapriserna i Göteborg det senaste året haft en svag återhämtning om 5,6 % sett till en 12-månadersperiod. Medelpriset uppgår nu till om ca 6,6 mkr motsvarande cirka 48 700 kr/kvm. I värderingsobjektets närområde är genomsnittspriset för en villa, sett till försäljningar sedan 2024-01-01, ca 6,3 mkr för en villa om i snitt 150 kvm BOA med nybyggnadsår 1983.

Eftersöks försäljningar sedan 2023-01-01 av relativ nyproduktion (nybyggnadsår 2015 eller senare i ett något större närområde), återfinns endast 6 noteringar mellan [REDACTED] kr (medel [REDACTED]) med en BOA om i snitt ca 176 kvm (ca [REDACTED]/kvm BOA, medel [REDACTED]/kvm).

Bostadsrättsmarknaden i närområdet

Gällande bostadsrätter i Torslanda-Björlanda har dessa haft en svagare utveckling än villor och varit i princip stillastående under de senaste 12-månaderna (+0,4%). Snittpriset har varit ca 3,4 mkr motsvarande ca 45 700 kr/kvm. I närområdet uppgår priserna till i snitt ca 4,5 mkr för i snitt 75 kvm BOA. Årsavgift om ca 730 kr/kvm och genomsnittligt byggår 2016.

Jämförbara projekt äganderätter nyproduktion

Nedan redovisas pågående äganderättsprojekt i närområdet, där försäljning pågår eller nyligen har avslutats.

Projekt	Område	Läge	Utvecklare	Antal bostäder	Andel sålda/bokade	Medelpris (tkr)	Medelpris (kr/kvm)	Snittstorlek	Säljstart
Terrasslunden	Trulsegården (Skra Bro)	B	Riksbyggen	10	70%			150	2024-08-24
Storegården	Björlanda	B	Myresjöhus	6	100%			156	2021-05-06

Källa: Booli Pro

Myresjöhus/Obos projekt i Björlanda ligger knappt två kilometer norr om värderingsobjektet, dock i ett något bättre läge. Husen där såldes för mellan [REDACTED] mellan maj 2021 – februari 2023. I värderingsobjektets omedelbara närhet i Skra Bro cirka en kilometer norr om, har nyligen projektet Terrasslunden säljstartats på Karin Parrows gata. Här planerar Riksbyggen totalt 17 kedjehus om 150 kvm BOA/bostad som säljs för mellan [REDACTED]

Jämförbara projekt bostadsrätter nyproduktion - Göteborg

Mest jämförbart avseende läge och med högst aktualitet bedöms projektet Björlanda Ängar (Egnahemsbolaget) vara. Även detta projekt är beläget i Skra Bro bara en knapp kilometer norr om värderingsobjektet. Här planeras flerbostadshus där snittlägenheten är på ca 72 kvm. Säljstarten var i november 2023 och av de 90 bostäderna är enbart 12 sålda. Detta visar på den tröga marknaden, i synnerhet för en bostadstyp som är ny i området. Snittpriset uppgår till ca [REDACTED]/kvm BOA och föreningslånet till ca [REDACTED]/kvm BOA.

Bedömd prisnivå - nyproduktion värderingsobjektet

Utifrån ovan redovisade ortsprisundersökningar bedöms försäljningspriserna inom värderingsobjektet till cirka [REDACTED] per kvadratmeter BOA för nyproducerade småhus (äganderätter) samt cirka [REDACTED]/kvm i insats för nyproducerade småhus upplåtna som bostadsrätter av normal storlek. Därtill kommer för bostadsrätterna ett antaget föreningslån om cirka [REDACTED]/kvm.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Metodik

Marknadsvärdebedömningen av råmark/byggrätter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med relativt stor osäkerhet och i huvudsak ses som kontrollmetod.

6. Värdering

Ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för bostäder bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i nedanstående material alternativt kommenterat särskilt.

Värdebedömning enligt direkt ortsprismetod – småhus med äganderätt

Nedan följer ett urval av jämförelseköp ur ortprismaterialet, i huvudsak för perioden 2020 eller senare:

Fastighetstyp	Kommun & Område	Läge [A-C]	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)
Byggrätt Bostad - Småhus	Göteborg, Angered	C	Derome / Göteborg Stad	aug-22	Markanvisning på anbud före planstart ca 80 bostäder	1	████
Byggrätt Bostad - Parhus/Kedjehus	Göteborg, Önnared	B	Stena Fastigheter, Magnus Månsson Fastigheter AB / Göteborg Stad	jun-22	Markanvisning samrådsskede, drygt 100 småhus (radhus)	1	████
Byggrätt Bostad - Radhus	Göteborg, Fiskebäck	B	Riksbyggen / Göteborg Stad	apr-22	Markanvisningstävling för småhusområde, ca 80 radhus, före planstart	1	████
Byggrätt Bostad - Radhus	Mölndal, Pedagoger Park	B	Götenehus / Mölndals Stad	mar-22	Överlåtelse efter tidigare erhållen markanvisning, byggrätt för ca 7 stadsradhus	1 100	████
Byggrätt Bostad - Småhus	Kungsbacka, Spårhaga	B	Derome / Intagets Fastighets AB	nov-21	2100 kvm BTA småhusbyggrätt, en våning, ca 15 lotter	2 100	████
Byggrätt Bostad - Radhus	Härryda, Hindås	oklassat	Sverigehuset / -	apr-21	Projekt med flerbostadshus, småhus och radhus/parhus/kedjehus. Totalt förväntas en volym om cirka 32 000 kvm BTA.	1	████
Byggrätt Bostad - Småhus	Härryda, Hindås	oklassat	Sverigehuset / -	apr-21	Projekt med flerbostadshus, småhus och radhus/parhus/kedjehus. Totalt förväntas en volym om cirka 32 000 kvm BTA.	1	████
Byggrätt Bostad - Radhus	Mölndal, Pedagoger Park	B	Götenehus / Mölndals stad	apr-21	DP om max 2 800 kvm BTA. Kostnad för parkeringslösen tillkommer.	2 800	████
Byggrätt Bostad - Parhus/Kedjehus	Kungälv, Nordtag	C	Ekeblad / Kungälv kommun	mar-21	Överlåtelse efter markanvisning, småhus/småskaliga flerbostadshus i utvecklingsområde Nordtag	4 214	████
Byggrätt Bostad - Parhus/Kedjehus	Lerum, Gråbo	C	GBJ Bygg AB / Lerums Kommun	dec-20	Byggrätt för ca 4100 kvm BTA bostäder i småskaliga flerbostadshus samt parhus/kedjehus	4 100	████
Byggrätt Bostad - Småhus	Kungsbacka, Onsala	B	Västkuststugan AB / Privatperson	jan-20	DP för 8 friliggande småhus.	2 000	████
Byggrätt Bostad - Småhus	Göteborg, Torslanda	C	Derome / Privatpersoner	jun-18	Byggrätt för småhus samt i vissa delar även flerbostadshus,	1	████

Köpare är i största utsträckning bygg- och exploateringsföretag samt bostadsbolag. Priserna har varierat kraftigt både i kr/tomt och kr/kvm BTA med priser per kvm BTA mellan cirka █████/kvm BTA.

I närområdet har dessutom ett antal köp avseende byggrätter för flerbostadshus gjorts. Dessa och några av ovanstående köp i värderingsobjektets närområde kommenteras närmare:

- I juni 2022 förvärvade kommunägda Egnahemsbolaget två byggrätter i utvecklingsområdet Skra Bro på Hisingen i Göteborg med tillträde i januari 2023. Priset enligt lagfart var [REDACTED] motsvarande [REDACTED] för den 8 900 kvm BTA stora byggrätten (exkl. komplement, garage, balkonger m.m.). Den ena byggrätten ska utgöras av flerbostadshus i 4-5 våningar och den andra i upp till 4 våningar. Exploateringsförutsättningarna bedöms som goda med bra etableringsytor och hög tillgänglighet. Marken består av tidigare ängsmark. Säljare är exploateringsförvaltningen inom Göteborgs kommun. Förvärvet fullföljer en tidigare erhållen markanvisning. Parterna ingick genomförandeavtal (vilket även inkluderade en tredje byggrätt) med preliminärt pris i maj 2021. Priset har indexjusterats med KPI till köpetidpunkten. Svefa erfar att förhandling om pris baseras på en värdering från juni 2020. Sammantaget bör priset enligt lagfarten från april 2023 ses i ljuset av gällande villkor och tidigare överenskommelser.
- I början av 2024 sålde Riksbyggen flera byggrätter i Göteborgsområdet, bl.a. Kvisljungeby 4:19 för [REDACTED] motsvarande [REDACTED] vid ett e-tal (exklusive vind) om 1 900 kvm BTA. Byggrätten är befintlig med klar gatuutbyggnad. Inga kostnader bedöms tillkomma utöver anslutningsavgifter. Byggrätten medger även utrymmen på vind (ingår ej i e-talet).
- I mitten av 2018 och i början av 2019 tecknade Derome avtal med ett antal mindre fastighetsägare om förvärv av mark i Låssby, Torslanda, Göteborg (bl.a. nuvarande Låssby 3:134 strax söder om värderingsobjektet). Detaljplanen hade innan dess vunnit laga kraft i början av sommaren 2018 (Dp Gamla Låssbyvägen). Planen medger bostäder, främst småhusbebyggelse, men för vissa områden av planen medges både enbostads- respektive flerbostadshusbebyggelse i lägre skala. Mindre flerbostadshus i två våningar har sedermera uppförts. Deromes köp avser de västra delarna av planen. Köpet avser en total areal kvartersmark om ca 14 500 kvm. Köpeskilling för de sex separata affärerna uppgick till totalt ca [REDACTED]. Det motsvarar ca [REDACTED], bedömt till ca [REDACTED]. Köpeskilling för de delar som endast kan bebyggas med enbostadshus uppgick till ca [REDACTED] TA. Värt att notera är att köpeskillningarna sannolikt påverkats av att Derome ansvarar för resterande del av projektering och byggande av lokalgator (gemensamhetsanläggning). **Analysvärdet inkl. gatubyggnadskostnader etc. bedöms till mellan [REDACTED].**
- Drygt 1,5 km norr om värderingsobjektet förvärvade Obos i juli 2022 sex tomter för friliggande hus (Storegården 1:83-85 samt 1:88-90 på Norra Dalhemsvägen) av två olika säljare. Tomterna omfattas inte av detaljplan men Svefa bedömer att förhandsbesked om bygglov troligen fanns vid förvärvet varför det närmast är att jämföra med byggrätt. Tomterna förvärvades för [REDACTED] resp. [REDACTED]/tomt och Obos/Myresjöhus uppförde sedermera sex friliggande villor med en BOA mellan 150-156 kvm. Köpeskillningen uppgick till totalt [REDACTED] för de obebyggda tomterna, **motsvarande ca [REDACTED]/kvm BTA eller ca [REDACTED]/kvm TA exkl. gatubyggnadskostnader.** Det bedöms också att priset påverkats nedåt av att gata behövde byggas ut och asfalteras och Obos del av detta bedöms ha uppgått till ca [REDACTED]/kvm BTA. Dock finns det osäkerhet ifråga om Obos förpliktelser. **Analysvärdet inkl. gatubyggnad bedöms därmed till runt [REDACTED] BTA.** Man ska dock ha i åtanke att enskilda, styckvisa tomter som köps på detta sätt för exploatering många gånger har en annan prisbild, ofta högre, än större byggrätter och exploateringsområden.

Resultat

Priserna för flerbostadshus i närområdet har varierat mellan ca [REDACTED]/kvm BTA inkl. gatubyggnadskostnader (d.v.s. de belastar inte köparen utan ingår så att säga i priset) där den senaste, lägsta noteringen gjorts i det nya, försämrade marknadsläget som inträtt efter våren 2022.

Deromes köp av mindre flerbostadshus 2018/2019 och Obos köp för villor i juli 2022 är intressanta då de, likt värderingsobjektet, avsåg byggrätter men kostnader för utbyggnad av allmän platsmark kvarstod att betala.

Deromes köp gjordes för ca [REDACTED]/kvm BTA och Obos köp av mark för villor i juli 2022 för bedömt runt [REDACTED]/kvm BTA. Det sistnämnda dock i ett något bättre läge mer havsnära och lantligt än värderingsobjektet och bedöms även ha gjorts när marknaden i princip stod som högst då pris etc. sannolikt förhandlades fram innan sommaren 2022.

Området är ett etablerat småhusområde och byggrätter för småhus bedöms betinga högre värden än byggrätter för flerbostadshus. Den stadsutveckling med framväxande service som fortgår i Skra Bro bedöms påverkat områdets markvärden uppåt. Detta bedöms hållit emot det värdefall som generellt setts noterats i Göteborgsregionen liksom i landet i stort. Det indikeras i viss mån av försäljningen av Kvisljungeby 4:19, som visserligen är en mindre byggrätt, som gjordes för [REDACTED] BTA i början av 2024 vilket kan jämföras med Egnahemsbolagets köp i juni 2022 i samma område för ca [REDACTED] kvm BTA. En skillnad på knappt [REDACTED]

Slutligen bedöms att värderingsobjektets byggrättsvärde, med hänsyn till att en köpare har kvar att betala kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, ska överstiga Deromes köp om ca [REDACTED]/kvm BTA men understiga Obosnoteringen på [REDACTED]/kvm BTA.

Värderingsobjektets värde bedöms utifrån ortsprismetoden till mellan [REDACTED]/kvm BTA. Utifrån en antagen exploateringsvolym om [REDACTED] BTA innebär det ett totalvärde om ca [REDACTED].

Exploateringskalkyl

Exploateringskalkylen avser ett " normalt " delprojekt (inom aktuell delmarknad samt med hänsyn till gestaltning, storlek, hållbarhet, m.m.). Antagen byggrätt i kalkylen är enligt vad som uppskattas ovan i avsnitt *Bedömd byggrätt och exploatering* [REDACTED] BTA.

Kalkylen görs utifrån tre scenarier med tre olika *marknadsvärden efter* (försäljningspris ut mot kund) mellan [REDACTED]/kvm BTA varifrån avdrag för exploateringskostnader, tid och projektvinst/-risk sedan görs.

Parkering förutsätts lösas på mark med antal platser enligt aktuell p-norm.

Exploatören förutsätts ansvara för samtliga kostnader inom kvartersmark.

En köpare av värderingsobjektet har kvar att bygga ut och iordningställa allmän platsmark. Dessa kostnader har bedömts till [REDACTED]/km BTA (se avsnittet *Bedömd byggrätt och exploatering*).

Med hänsyn till tid till lagakraftvunnen detaljplan beaktar kalkylen en tid om 3 år och en tid för exploatering om 2 år. Detta med en real kalkylränta om [REDACTED] för att nuvärdesberäkna byggrättsvärdet.

Området bedöms vara så pass litet att det utvecklas i en etapp.

Utifrån dessa antaganden kan nedanstående kalkyl ställas upp (se nästa sida):

Exploateringskalkyl - Kvisljungeby 2:252

Kategori/Etapp	Alt 1	Alt 2	Alt 3
Marknadsvärde efter (kr/kvm BOA)			
Omräkningstal BOA / BTA			
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)			
- Plan- och fastighetsbildningskostnader (kr/kvm BTA)			
- Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)			
- Rivningskostnader (kr/kvm BTA)			
- Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)			
- Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)			
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)			
= Netto (kr/kvm BTA)			
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)			
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)			
Förväntad byggrätt (kvm BTA)			
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)			
Real kalkylränta (%)			
Nuvärde byggrättsvärde (kr/kvm BTA)			
Väntetid till lagakraftvunnen plan (år)			
Real kalkylränta (%)			
Nuvärde råmarksvärde utan planrisk (kr/kvm BTA)			
- Kostnader utanför kvartersmark (exploateringsbidrag) (kr/kvm BTA)			
Bedömt värde utan beaktande av planrisk (kr)			
Bedömt värde utan beaktande av planrisk (kr/kvm BTA)			

Resultat

Kalkylen indikerar ett värde mellan ca /kvm BTA.

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetod

ca [REDACTED]/kvm ljus BTA

motsvarande ett totalvärde om ca [REDACTED]

Exploateringskalkyl

ca [REDACTED]/kvm ljus BTA

motsvarande ett totalvärde om ca [REDACTED]

Exploateringskalkylens resultat bedöms motivera ett värde i den nedre delen av ortsprismetodens intervall.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2025-01-24 till:

[REDACTED]
[REDACTED]

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

ca 9 200 kr/kvm BTA

ca 2 400 kr/kvm TA

Göteborg, 2025-01-23



Erik Memmi
Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Tobias Cederlund
Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Foton |
| Bilaga 2 | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga 3 | Allmänna villkor för värdeutlåtande |

Foto från tidigare värderingsuppdrag över aktuellt område.



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
GÖTEBORG KVISLJUNGEBY 2:252 Nyckel: 140833633 UUID: 909a6a6f-60e4-90ec-e040-ed8f66444c3f	2024-02-07	2024-02-07 12:39	2025-01-15

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6404987	310988.6
2	6405135.6	311017.8
3	6404837.4	310572.8
4	6404768.2	310557
5	6404737.5	310476.2
6	6404601.1	310387.7
7	6404695.2	310388.8
8	6404861.7	310622.2
9	6405270.1	311122.3
10	6404954.7	310827.6

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	77 604 kvm	77 604 kvm	0 kvm

LAGFART				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
556095-3829 Göteborgs Egnahems Aktiebolag BOX 4034 422 04 HISINGS BACKA Köp: 2008-04-10 Andel: 1/1 Köpeskilling: 5 500 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2008-06-13	08/18439	

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALSRÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: Elledning, Område	2024-01-31	D-2024-00032166:1

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VÄG	Last	Officialservitut	1997-02-24 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-1997F34.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	1997-03-27 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-1997F53.1
Anmärkning: ANG FÖRORDNANDE OM FÖRETRÄDE TILL UTRYMME, SE AKT 1480K-2001F245				
TELE	Last	Ledningsrätt	1997-03-27 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-1997F53.2
Anmärkning: ANG FÖRORDNANDE OM FÖRETRÄDE TILL UTRYMME, SE AKT 1480K-2001F245				
VATTEN OCH AVLOPP	Last	Ledningsrätt	1997-03-27 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-1997F53.3
Anmärkning: ANG FÖRORDNANDE OM FÖRETRÄDE TILL UTRYMME, SE AKT 1480K-2001F145, 1480K-2001F245				
UTRYMME	Last	Officialservitut	1998-05-28 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-1998F104.3
Anmärkning: ANG FÖRORDNANDE OM FÖRETRÄDE TILL UTRYMME SE AKT 1480K-2001F5				
UTRYMME	Last	Officialservitut	1998-05-28 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-1998F104.4
Anmärkning: ANG FÖRORDNANDE OM FÖRETRÄDE TILL UTRYMME SE AKT 1480K-2001F5				
UTRYMME	Last	Officialservitut	1999-10-26 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-1999F248.2
UTRYMME	Last	Officialservitut	1999-10-26 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-1999F248.3
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	1999-10-26 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-1999F248.4
Anmärkning: ANGÅENDE FÖRORDNANDE OM FÖRETRÄDE TILL UTRYMME SE AKT 1480K-1999F248, 1480K-2001F5				
UTRYMME	Last	Officialservitut	2001-06-01 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-2001F145.1
Anmärkning: ANG FÖRORDNANDE OM FÖRETRÄDE TILL UTRYMME SE AKT 1480K-2001F145				
UTRYMME	Last	Officialservitut	2001-09-28 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-2001F245.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2005-07-06 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-2005F232.1
TELE	Last	Ledningsrätt	2005-07-06 Senast ändrad: 2008-02-22	1480K-2005F232.2
VATTEN OCH AVLOPP	Last	Ledningsrätt	2011-07-29	1480K-2010F280.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2011-07-29	1480K-2010F280.2
AVLOPP	Last	Ledningsrätt	2011-07-29	1480K-2010F280.3
STARKSTRÖM/SVAGSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2017-02-07	1480K-2016F373.1
VÄG	Last	Officialservitut	2017-11-08	1480K-2017F197.1
VÄG	Last	Officialservitut	2017-11-08	1480K-2017F197.2
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2017-10-03	1480K-2017F247.1
Utrymme	Last	Officialservitut	2022-12-22	1480K-2020F56.2

RÄTTIGHETER				
Väg	Last	Officialservitut	2021-10-08	1480K-2021F126.1
Vatten och avlopp	Last	Officialservitut	2021-10-08	1480K-2021F126.2
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2008-02-22	14-BJL-1169.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2008-02-22	14-BJL-1170.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-1172.1
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2008-02-22	14-BJL-1174.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2008-02-22	14-BJL-1175.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2008-02-22	14-BJL-1320.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-1359.1
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2008-02-22	14-BJL-1385.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2008-02-22	14-BJL-1386.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2008-02-22	14-BJL-1387.1
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-1649.1
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-1649.3
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-1649.4
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-1649.5
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-1649.6
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-1649.7
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-1649.8
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-618.1
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-650.1
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-651.1
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-677.1
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-793.1
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-840.1
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-883.1
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-884.1
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2021-05-31	14-BJL-971.1
Anmärkning: Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning				
se beskrivning	Last	Avtalsservitut	2024-01-31	D202400032166:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
avstyckningsplan: BJÖRLANDA, AVSTYCKNINGSPÅN FÖR DEL AV KVISLJUNGEKY SKOMAK AREGÅRD 2:4 gällande	1942-03-26	1480K-XIV-1987
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajouurföring: 2021-10-08	
Fornlämningar	Datum	Akt
gällande fornlämning		L1970:6811
N (SWERF 99) E (SWEREF 99)		
6405028.3305 310967.5307		
6405028.3305 310967.5307		
gällande fornlämning		L1970:7243
N (SWERF 99) E (SWEREF 99)		
6404948.6 310698.4		
6404948.6 310698.4		
gällande fornlämning		L1970:7105
N (SWERF 99) E (SWEREF 99)		
6404749.142 310769.8745		
6404749.142 310769.8745		
gällande fornlämning		L1970:6988
N (SWERF 99) E (SWEREF 99)		
6404964.1 310991.0		
6404964.1 310991.0		

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet OBEYGGD LANTBRUKSENHET. (110) 716524-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2023
Taxvärde 975 000 SEK	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark 975 000 SEK	Areal 77604 kvm
Ingående värden Åkermark	Värde 975 000 SEK	Areal 8 ha	
Taxerad ägare 556095-3829 Göteborgs Egnahems Aktiebolag BOX 4034 422 04 HISINGS BACKA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktiebolag
Värderingsenhet åkermark 300678898			

TAXERINGINFORMATON		
Taxvärde 975 000 SEK Värde före ev. justering 967 000 SEK	Areal 8 ha Brukningssvärde (3) Normal godhet	Riktvärdeområde 14015 Dränering (2) Tillfredställande/Självdrenerad

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER
Gemensamhetsanläggningar GÖTEBORG KVISLJUNGE BY GA:1

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	2008-02-22	1480K-2007F330
ledningsrättsåtgärd	2011-07-29	1480K-2010F280
ledningsrättsåtgärd	2017-02-07	1480K-2016F373
ledningsrättsåtgärd	2017-10-03	1480K-2017F247
fastighetsreglering	2017-11-08	1480K-2017F197
fastighetsbestämning	2020-05-07	1480K-2020F9
fastighetsreglering	2021-10-08	1480K-2021F126
anläggningsåtgärd	2022-12-22	1480K-2020F56

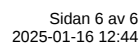
URSPRUNG
GÖTEBORG KVISLJUNGE BY 2:4

Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Värdeutlåtande

*Inför försäljning
av del av fastigheten Kvisljungeby 2:252*



2025-03-03
Patrick Hertz
Fastighetsvärdering
Exploateringsförvaltningen
Göteborgs Stad

INNEHÅLL

1	Uppdraget.....	2
2	Värderingsmetodik.....	5
3	Värderingsobjektet.....	7
4	Plan- och exploateringsförutsättningar.....	10
5	Marknadsanalys.....	19
6	Värdering	27
7	Slutsats	36

1 UPPDRAGET

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av mark inom del av fastigheten Kvisljungeby 2:252. För värderingsobjektet finns en avstyckningsplan som föreskriver öppen platsmark.

Värderingsobjektet består av cirka 25 000 kvm, enligt markering på figur 1, inom fastigheten Kvisljungeby 2:252.



Figur 1: Ortofoto över värderingsobjektet.

1.2 Uppdragsgivare

Eric Hall, Förhandlingsledare, Förhandling- och utredning, Exploateringsförvaltningen

1.3 Fastighetsägare

Göteborg Kvisljungeby 2:252

Göteborgs stad

1.4 Syfte

Värdebedömningen utförs i syfte att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde under nedan angivna förutsättningar i avsnitt 1.6 samt 1.7.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid. Ett marknadsvärde kan aldrig bestämmas, endast bedömas.

Exploateringsförvaltningens värderare arbetar för att iaktta god värderarsed och de auktorisationskrav som gäller enligt Samhällsbyggarna. Som intern fastighetsvärderare på Exploateringsförvaltningen är strävan att göra objektiva marknadsvärdebedömningar såsom i en oberoende ställning.

Värderingen kommer användas som stöd vid förhandling om försäljning av värderingsobjektet.

1.5 Värdetidpunkt

2025-03-03

1.6 Grundförutsättningar - allmänt

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats förutsätts i samtliga värdebedömningar. Även i de fall då det faktiskt är en privat markägare som initierar utveckling av nya byggrätter som leder till utbyggnad av allmänna platser etc.

Det bedömda värdet förutsätter att allmän plats såsom gator och vägar kring värderingsobjektet anordnats och bekostats av kommunen eller motsvarande part (se ovan). Sådana kostnader förutsätts vara erlagda och ej belasta köparen av marken (normalt sett ingår detta i jämförelseköpen). Eventuellt exploateringsavtal eller liknande förutsätts ligga utanför bedömt marknadsvärde.

Anslutningsavgifter såsom vatten och avlopp ingår inte i det bedömda värdet (normalt ingår inte detta i jämförelseköpen).

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning. Eventuellt saneringsbehov, miljöbelastningar, arkeologiska utgrävningar m.m. beaktas således ej i värdebedömningen.

1.7 Särskilda förutsättningar – värderingsobjektet

Detaljplan som medger exploatering för villabebyggelse ska förutsättas vara laga kraftvunnen om 3 år. Sedvanlig bedömning av risker och avkastningskrav ska ingå i bedömningen. Värdeutlåtandet ska beakta platsens särskilda förutsättningar för exploatering vid uppskattning av såväl exploateringsbidrag som byggkostnad.

Enligt uppdragsgivaren ska förutsättningarna i råmarkskalkylen avseende planrisken fastställas till 0%.

Värderingsobjektets värde ska bedömas med förväntning om exploatering som motsvarar värderingsobjektets omkringliggande villabebyggelse.



1.8 Underlag

- Fastighetsregisterutdrag
- Fastighetstaxeringsuppgifter
- Kommunens planarkiv
- Ortsprissystem (MSCI Property Intel, Real Estate och Booli Pro)
- Marknadsinformation och statistik från SCB och andra källor har inhämtats och bearbetats
- Material från uppdragsgivare såsom uppgifter om ytor och särskilda förutsättningar

2 VÄRDERINGSMETODIK

2.1 Ortsprismetoden

Värdebedömning av tomtmark sker vanligen genom en direkt orsprismetod där jämförelser görs med kända försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt. Vid jämförelse med orsprismaterialet tas därför hänsyn till värderingsobjektets specifika egenskaper och värdepåverkande faktorer, såsom läge, storlek, exploateringsgrad, planförutsättningar, byggbarhet, eventuella kvarvarande exploateringskostnader, särskilda plan- och fastighetsrättsliga förutsättningar etc. Vid bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde tas även skillnader i marknadsläge mellan värdetidpunkten och jämförelseobjektens köpetidpunkt i beaktan.

2.2 Byggrättskalkyl

Som komplement används en indirekt orsprismetod ("byggrättskalkyl" eller "exploateringskalkyl"), där slutsatser om objektets värde dras utifrån värdet i färdigställt skick jämfört med beräknade produktionskostnader och en bedömning av en marknadsmässig projektavkastning. Kalkylen är känslig för val av indata men är av branschen frekvent använd. En byggrättskalkyl skall utifrån en bedömning av marknadsmässiga parametrar simulera en marknadssituation och på så sätt skälighetspröva och kontrollera orspriserna. Normalt görs även en känslighetsanalys av byggrättskalkylen, där kalkylen prövas mot förändrat marknadsvärde efter uppförande, produktionskostnader etc.

I en exploateringskalkyl för råmark, dvs mark som åtagit sig någon form av exploateringsförväntan, skall man utöver ovan beakta planrisk, väntetid till exploatering och genomförandetid samt exploateringsvolym. Det innebär att kalkylen skall beakta den ersättning för tid och särskild planrisk marknaden kräver för att förvärva mark utan byggrätt.

2.3 Slutlig marknadsvärdebedömning

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs i normalfallet störst vikt vid orsprismetoden, medan bedömningen med hjälp av en byggrättskalkyl ofta är behäftad med större osäkerhet och i huvudsak får ses som kontrollmetod, särskilt för kommersiella fastigheter. I de fall ett relevant orsprismaterial saknas eller är bristfälligt väger däremot byggrättskalkyl tyngre i den samlade värdebedömning. Detta gäller i synnerhet för de fall där prisutvecklingen på den underliggande tillgången har varit stor mellan orsprismaterialets tillkomst och värderingstillfället.

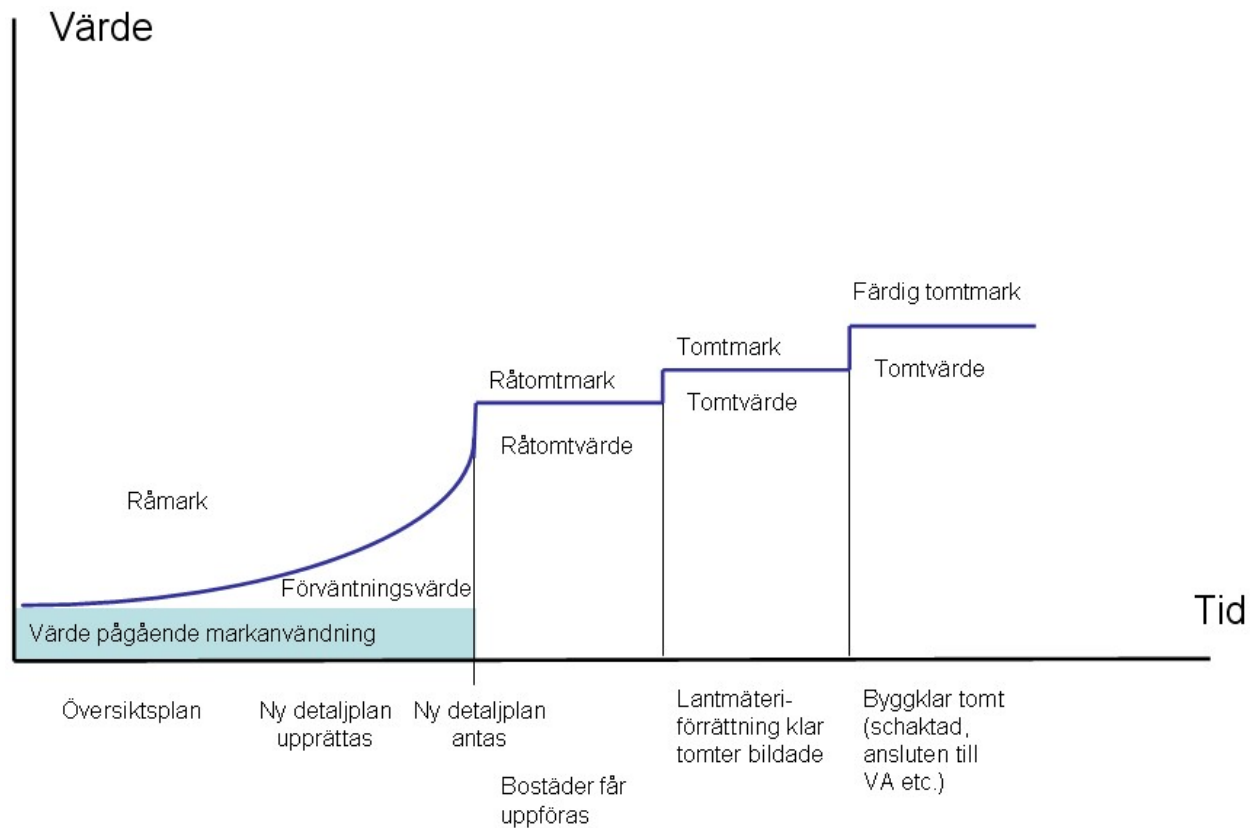
2.4 Särskilt om råmark

Med råmark avses mark utanför detaljplanlagt område som åtagit sig värde utöver värdet av pågående markanvändning. Det vanligaste fallet är skogs- och jordbruksmark i närheten av bebyggelse. När planerna på förändrad markanvändning blir mer aktuella ökar förväntningarna på att marken skall tilldelas byggrätter i framtida planläggning. När förväntningarna blivit tillräckligt stora betalas mer för marken än den är värd som t.ex. jordbruksmark. Det finns ingen enhetlig värdenivå för råmark utan värdet för ett enskilt område beror av en mängd faktorer så som:

- Hur sannolikt det är att marken kommer ifråga för planläggning
- När marken kan tänkas planläggas och när exploatering kan påbörjas
- I vilken omfattning marken kan förväntas exploateras och bedömd utbyggnadstid
- Det förväntade ändamålet och bebyggelsestyp
- Värdet av närliggande planlagd och byggbar mark i närområdet

- Eventuell avkastning från pågående markanvändning

Hur aktuell planläggningen är eller i vilket skede en pågående planläggning är får på en homogen marknad anses vara den mest värdepåverkande faktorn. Principiellt kan värdeutvecklingen avseende aktualitet beskrivas enligt nedan figur:



Figur 2: Illustration över markvärdeutveckling från råmark till färdig tomtmark.

Generellt är antalet råmarksköp få, utspridda i tid och svåranalyserade. Det innebär att en värdebedömning utifrån en ortsprismetod i enskilda fall är behäftade med stor osäkerhet. I en förenklad värdebedömningen kan råmarksvärdet uppskattas utifrån värdet av planlagd mark i närområdet med avdrag för exploateringskostnader, risk och tid. Exploateringskalkyler med marknadsmässiga parametrar och antaganden kan illustrera hur rationella marknadsaktörer resonerar i en förvärvssituation och därigenom underbygga en bedömning.

3 VÄRDERINGSOBJEKTET

3.1 Läge

Värderingsobjektet ligger i primärområdet Björlanda inom stadsdelen (stadsdelsnämndsområdet) Hisingen, cirka 10 kilometer från Göteborgs centralstation.



Figur 3: Värderingsobjektets makro- respektive mikroläge.

3.2 Tomtbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av del av fastigheten Göteborg Kvisljungeby 2:252. Den del som utgör värderingsobjektet bedöms totalt utgöra en exploateringstomt om cirka 25 000 kvadratmeter. Marken är relativt plan. Jordarten utgörs av glacial lera och på ett mindre område urberg. Jorddjupen varierar mellan 0–7 meter. Värderingsobjektet utgörs av åkermark.



Figur 4: Gatuvy över värderingsobjektet. Bild från Google Street View, November 2020.



Figur 5: Gatuvy över värderingsobjektet. Bild från Google Street View, juni 2022.

3.3 Närområde och service

I närområdet finns mestadels villabebyggelse. Närmsta service finns på Torslanda torg med matbutik, restauranger m.m cirka 4,5 km sydväst om värderingsobjektet. Mer service finns vid Amhults centrum som ligger 5,4 kilometer sydväst från värderingsobjektet.

I närheten av exploateringsområdet finns Låssbyförskola och Lillebyskolan.

Allmänna kommunikationer finns i form av busshållsplats (hållplats Gamla Lillebyvägen) i direkt anslutning till värderingsobjektet. Kollektivtrafiken bedöms som god med Svart express som går till centralstationen på cirka 25–30 min. Tillgängligheten med bil bedöms som mycket god.

4 PLAN- OCH EXPLOATERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Bebyggelse i närområdet

Värderingen skall förutsätta ett scenario där det aktuella området ska exploateras med villabebyggelse i enlighet med värderingsförutsättningarna i Kapitel 1.

Området består av 25 000 kvm mark som idag enbart omfattas av en avstyckningsplan som förespråkar öppen platsmark. I scenariot utgår värderingen ifrån att planarbetet har initierats och planen förutsätts vara laga kraftvunnen om 3 år.

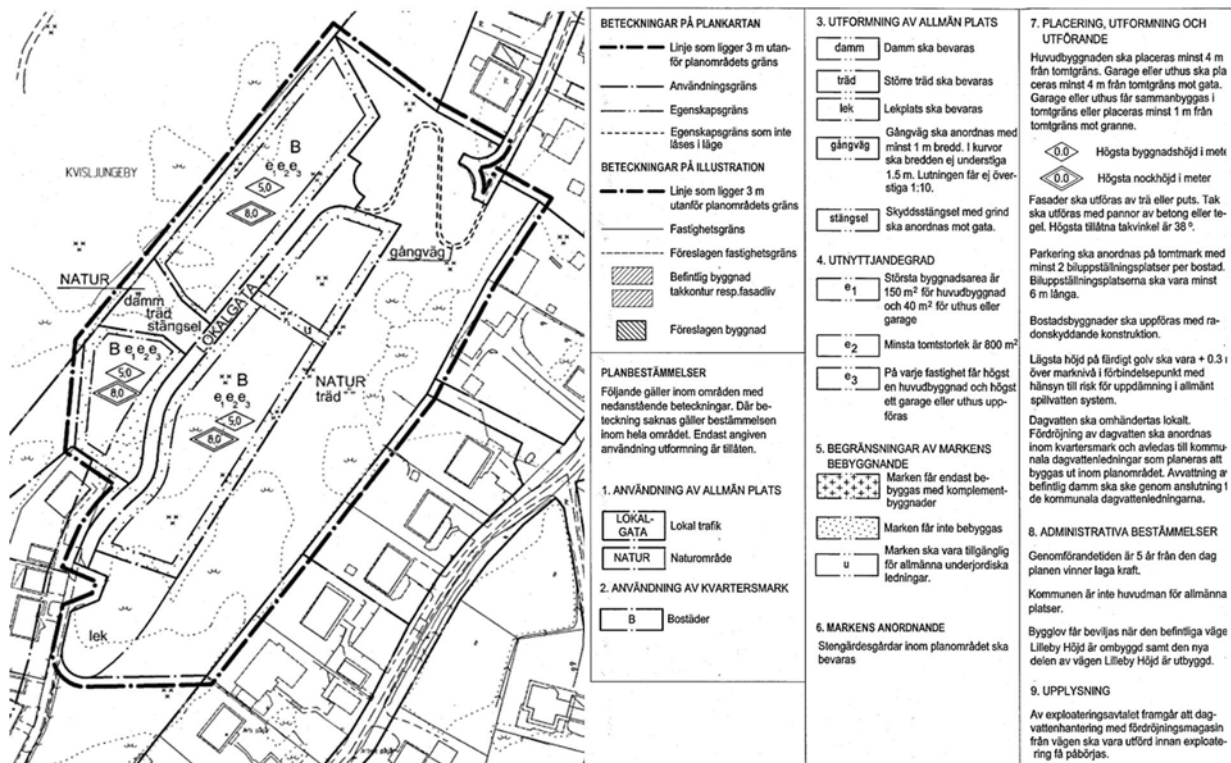
Det direkt intilliggande området väster om värderingsobjektet utgörs av tomter som ligger inom en avstyckningsplan 1480-K-XIV-1987 och detaljplanen Björlanda, småhus på Lilleby höjd 1480K-II-4902 laga kraftvunnen 2009.



Figur 6: Område inom avstyckningsplan 1480K-XIV-1987 samt tomter inom detaljplanen Björlanda, småhus på Lilleby höjd 1480K-II-4902.

I ovanstående utdrag ingår en del av avstyckningsplanen och den nya detaljplanen från 2009. I den gällande detaljplanen från 2009 fick tomter avstyckas till en storlek om minst 800 kvm.

Utnyttjandegraden uppgick till en största byggnadsarea om 150 kvm och 40 kvm för uthus eller garage. Se utdrag ur plankarta samt planbestämmelser.



Figur 7: Detaljplan Björlanda, småhus på Lilleby höjd 1480K-II-4902.

I nedanstående visas ett utdrag hur området har bebyggts enligt uppgifter från fastighetsregistret för de tomter som ligger inom detaljplanen från 2009. Dessa bebyggdes mellan åren 2012–2014. Tomtstorlekarna varierade här mellan cirka 850 – 1 250 kvm och bebyggdes med hus med en BOA som varierade mellan cirka 140 - 200 kvm samt med bi areor som varierade mellan cirka 0 - 60 kvm. Genomsnittet uppgår till cirka 1 000 kvm per tomt med en genomsnittlig BOA om 175 kvm.

Fastighetsbeteckning	Areal	Boa	Bia	Byggår
Kvisljungeby 2:257	919	158	15	2014
Kvisljungeby 2:256	878	143		2014
Kvisljungeby 2:255	908	143		2014
Kvisljungeby 2:258	980	201	40	2012
Kvisljungeby 2:259	948	186	61	2013
Kvisljungeby 2:260	1004	176		2012
Kvisljungeby 2:261	1070	196		2013
Kvisljungeby 2:254	1211	198	33	2014
Max	1211	201	61	2014
Medel	990	175	37	2013
Min	878	143	15	2012

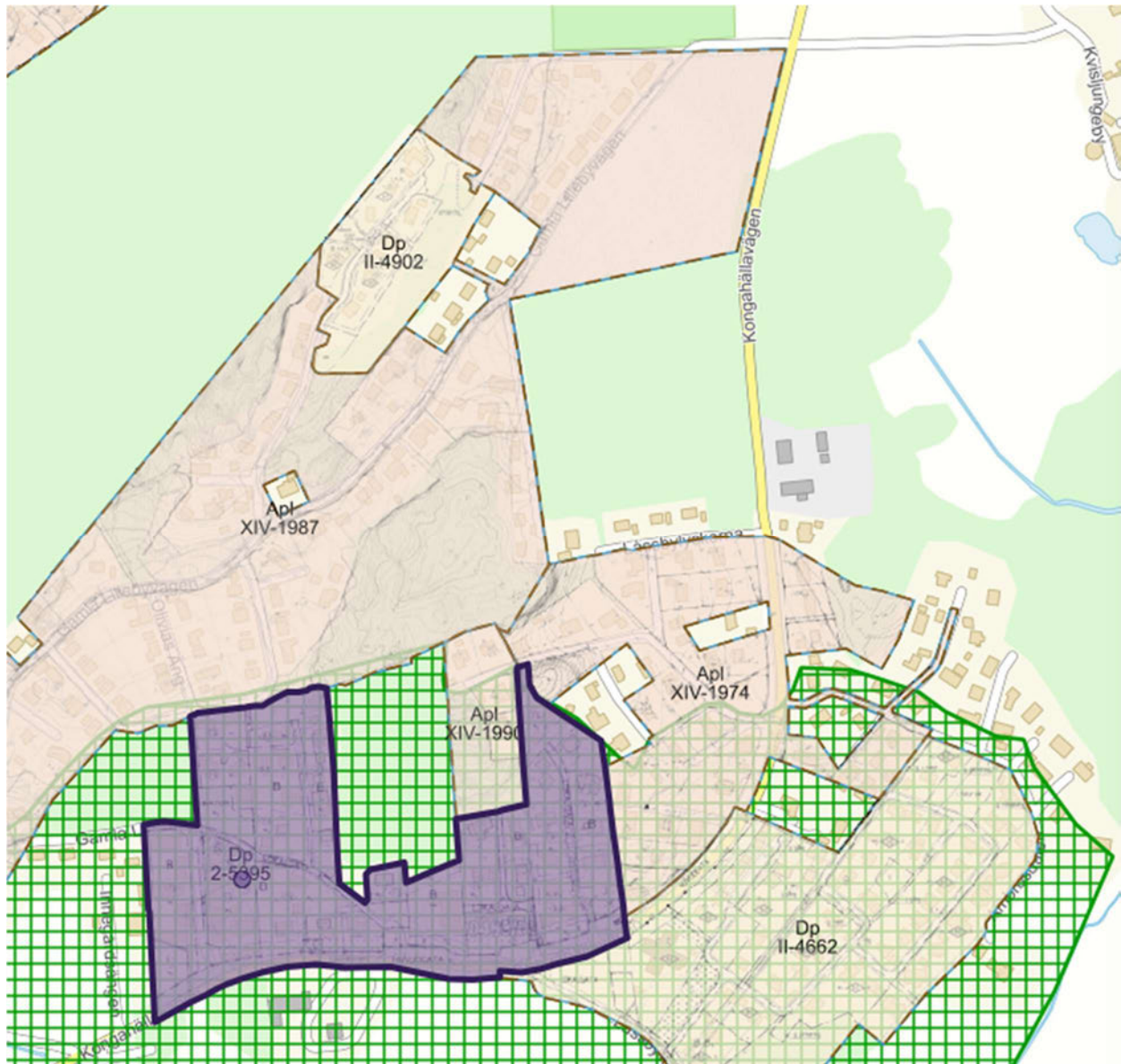
Figur 8: Tabell över hur bebyggelsen inom detaljplan 1480K-II-4902.

Övriga delar som härrör från den gamla avstyckningsplanen har bebyggts under åren 1983–2021. Tomtarealerna varierar mellan cirka 600 – 1 750 kvm med ett medelvärde om 999 kvm och har bebyggts med boareor som varierar mellan cirka 40 - 220 kvm med ett medelvärde om 159 kvm med biareor mellan cirka 0–80 kvm med ett medelvärde om 34 kvm. Tomtstorlekarna uppgår till cirka 1 000 kvm i genomsnitt.

Fastighetsbeteckning	Areal	Boa	Bia	Byggår
Kvisljungeby 2:173	959	120		1997
Kvisljungeby 2:174	1003	221	10	1997
Kvisljungeby 2:175	978	150		1997
Kvisljungeby 2:180	1069	196		1997
Kvisljungeby 2:18	1080	163	42	1999
Kvisljungeby 2:176	944	203	7	1997
Kvisljungeby 2:177	876	190	30	1997
Kvisljungeby 2:178	878	185	5	1998
Kvisljungeby 2:290	703	173		2022
Kvisljungeby 2:182	741	209	35	1997
Kvisljungeby 2:183	1287	190	45	1998
Kvisljungeby 2:25	609	155		2020
Kvisljungeby 2:289	604	160	30	2021
Kvisljungeby 2:10	1435	115	55	1935
Kvisljungeby 2:186	925	160	30	1999
Kvisljungeby 2:185	825	124		1998
Kvisljungeby 2:184	803	130		1998
Kvisljungeby 2:283	834	204	49	2019
Kvisljungeby 2:17	1040	64	63	1939
Kvisljungeby 2:18	1008	107		1999
Kvisljungeby 2:198	920	196	13	1999
Kvisljungeby 2:197	928	162		1999
Kvisljungeby 2:22	1198	196	75	1996
Kvisljungeby 2:29	1309	170	19	1986
Kvisljungeby 2:23	1287	90	62	2003
Kvisljungeby 2:21	1711	44	2	1942
Kvisljungeby 2:227	1002	170	42	2002
Kvisljungeby 2:228	806	150		2002
Kvisljungeby 2:229	809	170		2002
Kvisljungeby 2:230	802	160		2001
Kvisljungeby 2:231	1027	190	24	2002
Kvisljungeby 2:232	1067	201		2002
Kvisljungeby 2:235	1354	169	8	2002
Kvisljungeby 2:234	1278	139	23	2002
Kvisljungeby 2:233	968	160	41	2002
Kvisljungeby 2:14	891	153	81	1983
Max	1711	221	81	2022
Medel	999	159	34	1996
Min	604	44	2	1935

Figur 9: Tabell över hur bebyggelsen inom avstyckningsplanen 1480K-XIV-1987 är utbyggd.

Söder om värderingsobjektet ligger detaljplan för bostäder vid Gamla Låsbyvägen inom stadsdelen Björlanda i Göteborg. Planen vann laga kraft 2018. Planens syfte var att komplettera området med 60 nya bostäder i form av friliggande enbostadshus alternativt parhus och mindre flerbostadshus.



Figur 10: Tabell över hur bebyggelsen inom avstyckningsplanen 1480K-II-5395 är utbyggd.

Enligt planbestämmelserna och planbeskrivningen föreslogs en minsta tomtstorlek om 600 alternativt 700 kvm med en största tillåten byggnadsarea om 160 respektive 200 kvm för villatomter. Nockhöjden varierar mellan 6,5–7,5 meter se nedanstående utdrag. För parhus tilläts en största byggnadsarea om 140 kvm med en maximal tomtyta om minst 400 kvm.

Bostäder och övrig bebyggelse

Området kommer främst bebyggas med enbostadshus och flerbostadshus i mindre volymer.

I sydvästra delen av planområdet möjliggörs den största variationen av bebyggelsen. Inom området är det önskvärt att en viss flexibilitet finns så att bästa anpassning till områdets förutsättningar kan uppnås. Området kan inrymma mindre flerbostadshus i två våningar, men också parhus, radhus kan bli aktuellt. En bestämmelse om maximal byggnadsarea per bostadskropp finns infördd för att säkerställa att den nya bebyggelsen delas upp i flera byggnadsvolymer.

För villatomter föreslås en minsta tomtstorlek på 600 kvm alternativt 700 kvm. Största tillåtna byggnadsarea är 160 kvm respektive 200 kvm. Nockhöjden varierar mellan 6.5 meter och 7.5 meter.

Centralt i området, på kommunens fastighet, föreslås en gruppbostad innehållande 6-8 lägenheter avsedd för boende med behov av särskild service samt tillhörande utrymmen för personal. Förslaget medger en byggrätt i en till två plan om totalt 800 kvadratmeter bruttoarea. Ambitionen är att byggnaden ska uppföras enligt de riktlinjer som finns i stadens program för miljöanpassat byggande.

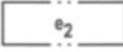
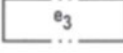
I planområdets västra del får parhus alternativt friliggande enbostadshus uppföras.

Komplementbyggnader, såsom garage, uthus, carport etc. ges en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter.

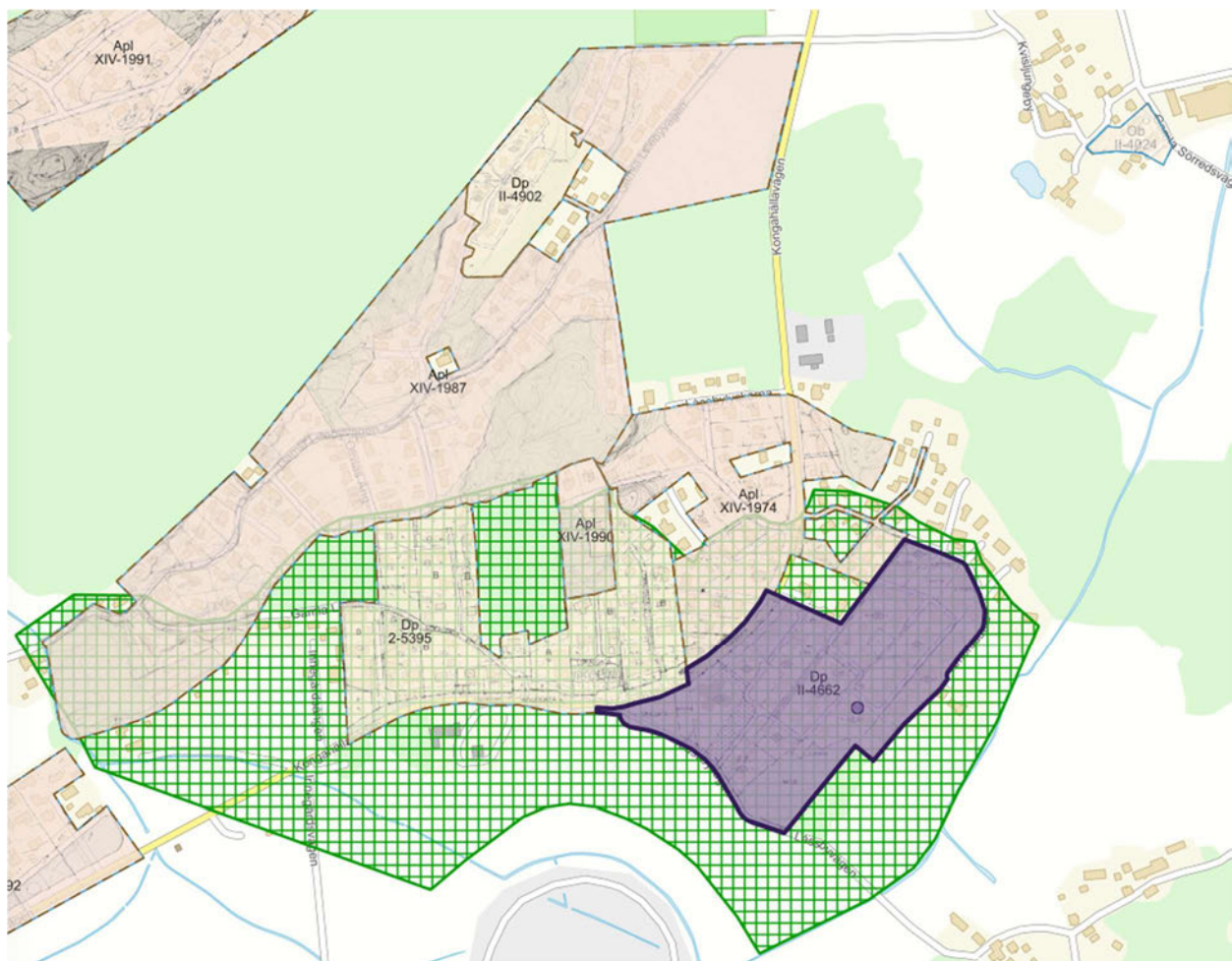
Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen som kan vara både hyresrätt, bostadsrätt eller friköpta tomter.

Figur 11: Utdrag planbeskrivning 1480K-2-5395.

3. UTNYTTJANDEGRAD

- | | |
|---|---|
|  | Endast en huvudbyggnad per fastighet. Största byggnadsarea är 160 kvm per fastighet och minsta fastighetsarea är 600 kvm. |
|  | Endast en huvudbyggnad per fastighet. Största byggnadsarea är 200 kvm per fastighet och minsta fastighetsarea är 700 kvm. |
|  | Endast en huvudbyggnad per fastighet. Största byggnadsarea är 140 kvm per fastighet och minsta fastighetsarea är 400 kvm. |

Figur 12: Utdrag planbestämmelser 1480K-2-5395.



Figur 13: Orienteringskarta detaljplan 1480K-II-4662.

Direkt sydöst om värderingsobjektet ligger ett annat planområde. Detaljplanen avser Björlanda, förskola och småhus i Låssby från 2003. Ur utdraget från planbeskrivningen går det att utläsa att frilliggande villor varierar i tomtstorlekar mellan 700 – 1 200 kvm. Minsta tomtstorlek för parhus/kedjehus är 400 kvm. Största byggnadsarea varierar mellan 200 – 250 kvm. Största byggnadsarea om 40 kvm får utnyttjas för uthus, carport eller garage. Endast en huvudbyggnad får uppföras. Garage får sammanbyggas med huvudbyggnad. Se utdrag nedan ur planbeskrivningen.

I mitten av området kan en grupphusbebyggelse få ett samlat område omkring en gemensam grönyta. Genom grönytan föreslås en gångväg så att den nya bebyggelsen får en koppling till den befintliga i norr. Grupphuset kan utformas fristående hus, parhus eller mindre flerfamiljshus i en till två våningar med max nockhöjd på 10,0 m. Minsta tomtstorlek är här 700 m² för friliggande hus och 400 m² för parhus eller kedjehus.

Resterande del av planområdet används för tomter för småhus. Tomternas storlek varierar mellan ca 850 m² och 1200 m². Bebyggbar yta av tomten är begränsad för att få en öppen karaktär på området. Husen kan byggas i upp till två våningar med max nockhöjd 8,0 m.

Tillåten utnyttjandegrad vid olika hustyper regleras dels som exploateringsgrad (beteckningen **e 000** på plankartan) dels som generella bestämmelser om tillåten byggnadsarea i förhållande till tomtstorleken.

Hustyp	Minsta tomtstorlek	Strörsta byggnadsarea i % av tomt.	Största byggnadsarea.
Friliggande villor i 1 plan	850 m ²	20	250 m ²
Friliggande villor mer än 1 plan	850 m ²	20	225 m ²
Friliggande grupphus/parhus	700 m ²	25	200 m ²
Radhus/kedjehus	400 m ²	35	

För största byggnadsarea gäller att högst 40 m² av ytan sammantaget får utnyttjas för uthus, carport eller garage. Endast en huvudbyggnad får uppföras. Garage eller carport får sammanbyggas med huvudbyggnad.

Den relativt höga exploatering som medges i planen innebär att solförhållandena måste ägnas särskild uppmärksamhet vid den slutliga utformningen av bebyggelsen. En generell bestämmelse har införts på plankartan som föreskriver att byggnader ska placeras så att lekplatser, bostäder och uteplatser på varje tomt är solbelysta minst 5 timmar mellan kl 9-17 eller 4 timmar efter kl 12 vid vår- och höstdagjämning.

Vid en hög exploatering måste även hänsyn tas till risken för insyn vid utformningen av planlösningar samt placeringen av fönster och uteplatser.

På de bostadsfastigheter närmast Kongahällavägen som kan bildas på Låssby 3:64 och 3:65 måste ett 3 m högt bullerplank uppföras.

Alla bostäder ska utformas så att tomten utnyttjas på bästa sätt med hänsyn till befintlig vegetation.

Figur 14: Utdrag ur planbeskrivning avseende detaljplan 1480K-II-4662.

Sammanfattningsvis närmast värderingsobjektet och inom den äldre avstyckningsplanen uppgick tomtarealen till ett medel om cirka 1 000 kvm, cirka 160 kvm BOA och cirka 34 kvm BIA. Inom detaljplanen Björlanda, småhus på Lilleby höjd 1480K-II-4902 var tomtstorlekarna cirka 1 000 kvm i genomsnitt. Den minsta tomtstorleken uppgick till 878 kvm. Medel bostadsarean uppgick till 175 kvm och medel BIA till 37 kvm.

I de två södra detaljplanerna framgick enligt planbestämmelserna att minsta tomtstorlekar varierade mellan 600–1 200 kvm och hade en maximal byggnadsarea om 160–250 kvm.

Sammanfattningsvis kan nedanstående matris sammanställas för hur området är utbyggt avseende friliggande villor.

Plan	AKT	Årtal	Taxerade tomtstorlekar
Avstyckningsplan	1480K-XIV-1987	1987	600 - 1 700
Detaljplan	1480K-II-4902	2009	850 -1 250
Detaljplan	1480K-2-5395	2018	600-2 200
Detaljplan	1480K-II-4662	2003	700-1850

Minsta storlek tomter enligt plan	Byggnadsarea	Taxerad BOA	Komplementbyggnader
-	-	40-230	
800	150	140-200	40
600 - 700	160-200	70-190	
700 - 1 200	200-250	90-200	40

Figur 15: Sammanställning över bebyggelsen i värderingsobjektets närhet.

Sett till hur utbyggnationen i området historiskt har genomförts och hur utvecklingen av byggmarknaden för villor sett ut under senare år bedöms exploateringen av området komma att bebyggas med en trolig tomtareal om **900 – 1 100 kvm** och med bostadsareor i intervallet **150–170 kvm** för huvudbyggnader med komplementbyggnader om max **40 kvm**.

4.2 Andel kvartersmark respektive allmän platsmark

Uppmätningar har gjorts på kartor i omkringliggande avstyckningsplaner och detaljplaner.

Plan	AKT	Årtal	Andel kvartersmark
Del av avstyckningsplan	1480K-XIV-1987	1987	77%
Detaljplan	1480K-II-4902	2009	45%
Detaljplan	1480K-2-5395	2018	77%
Detaljplan	1480K-II-4662	2003	68%

Figur 15: Sammanställning över bebyggelsen i värderingsobjektets närhet.

Andelen kvartersmark av den totala planlagda marken inom de olika planerna framgår av ovanstående tabell. Sett till fördelningen är det klart och tydligt att detaljplanen 1480K-II-4902 har en betydligt lägre andel kvartersmark. Det förklaras dock av ett kuperat område där höjdskillnaderna försvårar utbyggnation av området. Det får anses som fullt rimligt att andelen kvartersmark inom ett område som värderingsobjektets med betydligt planare och mindre kuperat område borde ha en exploateringsgrad med kvartersmark uppgående till cirka 75 %. En andel allmän platsmark i nivån 25 % får anses vara fullgott för bebyggelsens behov.

Sett till att området är cirka 25 000 kvm bedöms andelen kvartersmark utgöra ■■■■■ vilket i det fallet skulle innebära att cirka ■■■■■ mark skulle vara exploaterbart inom området. Med en tomtstorlek om ■■■■■ skulle exploateringen kunna ge cirka ■■■■■ friliggande tomter inom området.

4.3 Parkering

Parkering förutsätts lösas genom markparkering inom respektive småhustomt.

4.4 Mark och geoteknik

Enligt de uppgifter som finns registrerade hos Exploateringsförvaltningen består värderingsobjektets jordart av glacial lera samt urberg. Jorddjupet varierar mellan 0–6 meter. Marken ligger inom ett lågriskområde för radon.

Sett till de låga jorddjupen och förhållandena i övrigt bedöms inte området vara svårexploaterat utan bedöms som normalt för orten.

Eventuellt saneringsbehov eller miljöbelastningar, arkeologiska utgrävningar m.m. beaktas ej i värdebedömningen.

4.5 VA, fjärrvärme, el, tele

Ledningsnät förutsätts finnas intill exploateringsområdet för exploateringsbehov.

4.6 Servitut, nyttjanderätter och inskrivningar

Samtliga fastighetsrättsliga åtgärder för exploateringen förutsätts hanteras i planarbetet.

4.7 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

4.7.1 Anläggningar inom allmän plats

Värderingen förutsätter att kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gator inom planområdet. Utöver det ligger ansvaret för iordningställande av eventuell natur- och parkmark och dess framtida skötsel. Kommunen förutsätts också vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar för iordningställande av VA-nätet fram till fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar.

4.7.2 Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören förutsätts bekosta projektering och uppförande av anläggningar samt markplanering på kvartersmark. Övriga kostnader som kan komma att fördelas mellan kommun och exploatör förutsätts regleras i separat exploateringsavtal. Det kan gälla anläggning av gata, park, torg, dagvattenanläggning och/eller VA-anläggning (förutsätts ingå värdebedömning, se allmän plats ovan).

4.8 Sammanfattning

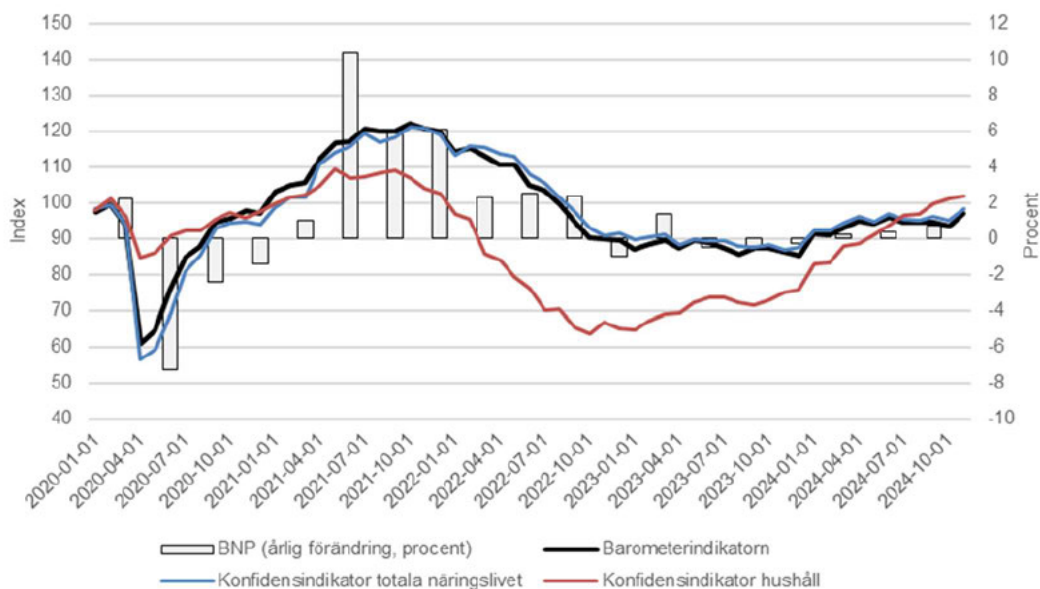
Värderingsobjektet bedöms komma att bebyggas med cirka [REDACTED] friliggande tomter med en areal om cirka [REDACTED]. Bostadsareorna bedöms variera mellan [REDACTED] kvm för huvudbyggnader och storleken på komplementbyggnader bedöms uppgå till max [REDACTED] i enlighet med ovanstående analys. Parkering löses genom markparkering. I övrigt anses markens lämplighet för exploatering – utifrån exploateringsförutsättningarna såsom omfattning, markförhållanden etc. – som normala för orten. Kostnaderna i samband med en kommande exploatering bedöms därför bli normala för orten.

5 MARKNADSANALYS

5.1 Svensk ekonomi

Sveriges BNP ökade med 0,3 % under tredje kvartalet 2024, säsongrensat och jämfört med kvartalet innan. Det största bidraget kom från lagerinvesteringar. Kalenderkorrigerat och jämfört med tredje kvartalet 2023 ökade BNP med 0,7 %.

Barometerindikatorn minskade i oktober med en enhet till 93,6 på grund av något svagare signaler från näringslivet. Stämningsläget bland hushållen förbättrades dock ytterligare och är för första gången sedan december 2021 något starkare än normalt. Konfidensindikatorn för bygg- och anläggningsverksamhet minskade med 1,1 enheter till 94,2. Betydligt fler byggföretag än normalt tror dock att byggmarknaden kommer att förbättras på ett års sikt. Framför allt är husbyggarna optimistiska. Deras förväntningar på utvecklingen på byggmarknaden på ett års sikt har förbättrats kraftigt det senaste året och har inte varit så positiva sedan 2014.



Figur 26: Barometerindikatorn (månadsvis) samt BNP-utveckling (kvartalsvis). Källa: Konjunkturinstitutet samt SCB.

Enligt Konjunkturinstitutet kommer den rådande lågkonjunkturen dröja sig kvar längre än tidigare prognostiserat. Efterdyningar av de senaste årens prisökningar och höga räntor har inneburit att återhämtningen i hushållens konsumtion har varit långsammare än förväntat. Arbetslösheten förväntas toppa på 8,4 % under 2024 för att sedan minska under 2025.

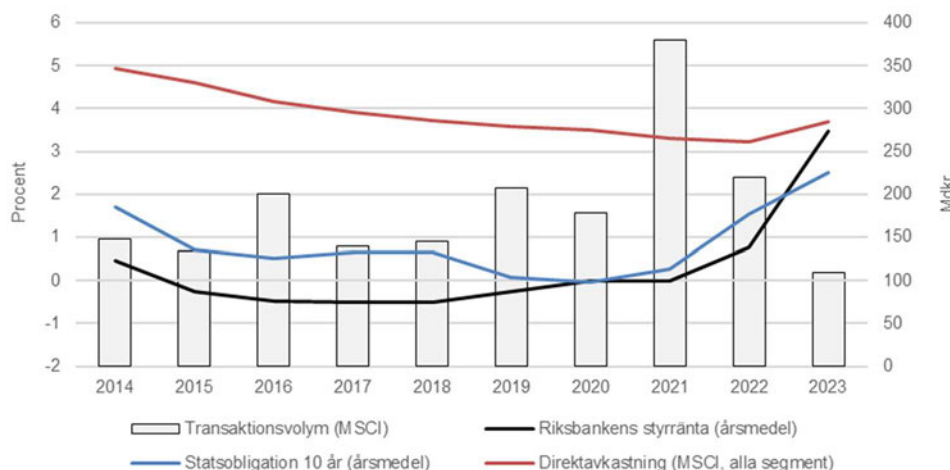
Riksbanken sänkte i januari styrräntan med ytterligare 25 punkter från 2,50 % till 2,25 %. Det innebär att styrräntan nu har sänkts med 1,75 procentenheter sedan i maj 2024. Under föregående år har inflationen sjunkit och inflationstrycket stabiliserats omkring målet. Det finns tecken på att konjunkturen är på väg att vända men den är fortsatt svag. Räntesänkningarna under förra året har gett ett positivt avtryck i hushållens och företagens ekonomi men har ännu inte fått sitt fulla genomslag på räntekostnaderna och efterfrågan. Såväl inflations- som konjunkturutsikterna bedöms fortsatt som osäkra, bl.a. till följd av geopolitisk oro, kronans växelkurs och ekonomiska politiken i USA och Europa.

5.2 Svensk fastighetsmarknad

Efter en mycket stark och ihållande positiv utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har det jämfört med mitten av 2022 noterats stigande direktavkastningskrav inom i princip samtliga segment och delmarknader och en klart lägre transaktionsaktivitet.

Fastighetsmarknaden var avvaktande under större delen av 2024. Förra året präglades av att köpare och säljare som inte haft samsyn kring marknadsförutsättningarna, vilket lett till en måttlig köp- och säljaktivitet. Förhoppningen är att en fortsatt sänkt styrränta ska kunna stimulera marknaden under 2025.

Efter ett rekordstarkt 2021 med en transaktionsvolym som enligt MSCI Property Intel uppgick till cirka 380 mdkr noterades en klart lägre aktivitet under 2022 med en total volym om cirka 220 mdkr. 2023 präglades av stora svårigheter för köpare och säljare att mötas och MSCI Property Intel uppgick transaktionsvolymen till 109 mdkr. Av den totala volymen stod svenska investerare för omkring 71 % och utländska för 29 %. Den totala transaktionsvolymen för första halvåret 2024 uppgick till cirka 68 miljarder (transaktioner över 100 miljoner), vilket är en ökning med 19 % från samma period föregående år.



Figur 17: Transaktionsvolym, räntor och direktavkastningskrav. Källa: MSCI Property Intel, Riksbanken samt MSCI.

För projektmarknaden så har de stigande kapitalkostnaderna tillsammans med höga bygg- och exploateringskostnader samt en svag nyproduktionsmarknad medfört en låg generell projektaktivitet. Främst utsatt är projektutvecklingen inom bostäder som är historiskt låg. Under 2022/2023 noterades prisjusteringar på råmark/byggrätter, på grund av att det är svårt att få ihop projektekonomin. Det gör att man ser en försvagning även på delmarknader som tidigare varit tydligt starka. Dock finns det en långsiktig efterfrågan av råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads- och regionstadsregionerna.

Värdeutvecklingen på såväl den nationella som regionala fastighetsmarknaden har varit mycket stark det senaste decenniet, dock noterades ett trendsifte under 2021 då värdeutvecklingen stannade av och inom de flesta segment inom Göteborgsmarknaden var negativ, bl.a. till följd av stigande avkastningskrav. Under 2022 kunde smärre nedskrivningar noteras och när 2023 summerades kunde en

negativ värdeutveckling om cirka 10 % (värdeutveckling exklusive investeringar) inom samtliga segment i Göteborg konstateras.

Värdeutveckling	1 år	3 år	5 år	10 år
Alla segment	-9,7%	-2,4%	6,4%	45,8%
Butiker	-9,3%	-7,3%	-8,4%	28,3%
Kontor	-10,9%	-5,1%	3,2%	46,9%
Industri	-9,3%	-1,5%	13,8%	35,9%
Bostäder	-9,0%	2,0%	9,0%	43,6%

Figur 18: Värdeutveckling avseende fastigheter i Göteborg (exkl. investeringar). Källa: MSCI.

5.3 Bostadsmarknaden

5.3.1 Allmänt

Förutsättningarna för nyproduktion är sammankopplat med den underliggande efterfrågan och utbudet av bostäder. Befolkningsutveckling, flyttmönster, inkomstutveckling, arbetsmarknad, finansiell och ekonomisk utveckling, urbanisering, preferenser, m.m. är faktorer som driver efterfrågan på bostäder. Utbudet beror på faktorer såsom vakansgrad i befintligt bestånd, tillgången på byggbar mark, byggekapa- citet, tillgång på lånat kapital m.m.

Bostadsmarknaden har under lång tid präglats av stark efterfrågan och stigande priser. De senaste årens förändringar som högre räntor, inflation, ökade byggkostnader, m.m. har lett till kraftiga prisnedgångar, minskad efterfrågan och en inbromsning i byggandet. Marknaden vände nedåt våren 2022 efter Riksbankens första räntehöjning, som följdes av ytterligare höjningar och en topp på 4,0 % i september 2023. Bostadsmarknaden är det segment som varit mest utsatt för förändringar i räntor och köpkraft i jämförelse med andra fastighetstyper.

I maj 2024 gjordes Riksbanken en första av en rad räntesänkningar till dagens nivå med styrränta om 2,5 %. Det troliga är att det kommer ytterligare sänkningar under 2025. Dessa, tillsammans med uppgifter om något lägre entreprenadkostnader, har lett till en viss stabilisering på bostadsmarknaden vilket kan stimulera fler byggstarter framöver. Trots positiva tecken är läget dock fortsatt osäkert och en större återhämtning på marknaden väntas ta tid. Avgörande blir Riksbankens räntepolitik samt hur inflationen och den allmänna ekonomiska situationen utvecklas.

5.3.2 Bostadsbyggandet i landet

Boverkets senaste prognos för bostadsbyggandet från december 2024 pekar på en viss återhämtning under 2025 efter ett svagare 2024. Antalet påbörjade bostäder förväntas uppgå till 34 800, varav 32 600 som nybyggnationer. Boverket har i december, jämfört med maj-prognosen, gjort en uppjustering med cirka 4 000 bostäder för år 2024 (27 000 resp. 31 000) och ytterligare 2 800 bostäder för 2025 (32 000 resp. 34 800). Boverkets uppjusteringar beror på en stabilisering av inflationen och sänkta styrräntor, vilket ger förutsättningar för lägre bolåneräntor och bättre finansieringssituation.

	2023	2024p	2025p
Nybyggnad flerbostadshus	22 000	23 000	24 000
- varav bostadsrätt	6 200	6 100	6 800
- varav hyresrätt	15 500	16 700	16 600
- varav äganderätt	300	200	300
Nybyggnad småhus	6 300	5 600	8 600
Total nybyggnad	28 300	28 600	32 600
Nettotillskott genom ombyggnad	3 300	2 300	2 300
Totalt påbörjade bostäder	31 600	31 000	34 800

Figur 39: Boverkets senaste prognos från december 2024 respektive föregående prognos i maj 2024 för antalet påbörjade bostäder i riket (inklusive nettotillskott genom ombyggnad). Källa: Boverket.

Trots denna förbättring ligger byggandet fortfarande på en låg nivå sett till den senaste 10-årsperioden. Jämfört med 2021, som var ett rekordår för bostadsbyggandet, låg byggandet på 65 000-70 000 påbörjade bostäder, och även 2022 som låg cirka 20–25 % lägre än 2021. För att byggandet ska kunna återhämta sig till liknande nivåer som tidigare, krävs det att räntan förblir på nuvarande nivå eller sjunker, samt att hushållens ekonomi återhämtar sig.

Enligt Boverkets byggprognos förväntas endast cirka 40 000 bostäder färdigställas 2024 och 33 000 bostäder 2025, vilket innebär att bostadsmarknaden riskerar att förbli i ett underskott de närmaste åren. Även om vissa positiva tecken för en vändning i byggandet kan ses under 2024, kommer de minskade byggstarterna från tidigare år att få långsiktiga effekter på bostadsbyggandet, vilket troligtvis leder till lägre antal färdigställda bostäder fram till 2026.

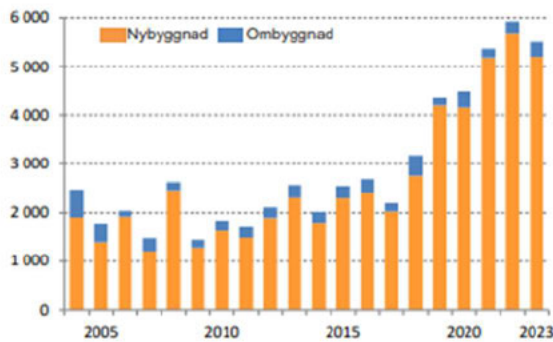
Boverkets nya beräkning av det framtida bostadsbehovet för perioden 2024–2033 visar att det behövs drygt 523 000 nya bostäder, vilket innebär ett årligt behov på cirka 52 300 bostäder. Det är 77 000 färre bostäder jämfört med tidigare prognoser (600 000), framförallt på grund av ett högre antal färdigställda bostäder under de senaste åren och en nedreviderad befolkningsframskrivning från SCB.

Den senaste byggstartsindikatorn från Bygghälsan visar på en svag uppgång i byggstarterna, +0,6 % mellan december 2024 och januari 2025. Bostadsbyggandet har ökat med 0,2 %, medan övrigt byggande har haft en något starkare ökning på 0,9 %. På årsbasis har bostadsbyggandet stigit med 16 %, medan övrigt byggande har minskat med 2 %. Bostadsbyggandet visar således tecken på en viss återhämtning, även om processen är långsam. Återhämtningen är dock starkt koncentrerad till Stockholm, medan byggstarterna i övriga delar av landet förblir på historiskt låga nivåer.

5.3.3 Bostadsbyggandet i Göteborg

De senaste åren har antalet färdigställda bostäder genom ny- och ombyggnation ökat i Göteborg. 2022 färdigställdes mer än 5 900 bostäder vilket är högsta noteringen för Göteborg. Under 2023 var antalet något lägre, ca 5 500. Av dessa avser 4 718 lägenheter i flerbostadshus, 274 specialbostäder och 208 småhus.

Bostadsrätter har länge dominerat bostadsbyggandet i Göteborg. Det var först år 2021 och 2022 som det färdigställdes fler hyresrätter än bostadsrätter. År 2023 var fördelningen någorlunda jämn mellan de två upplåtelseformerna, med något fler bostadsrätter än hyresrätter (2 380 resp. 2 338).

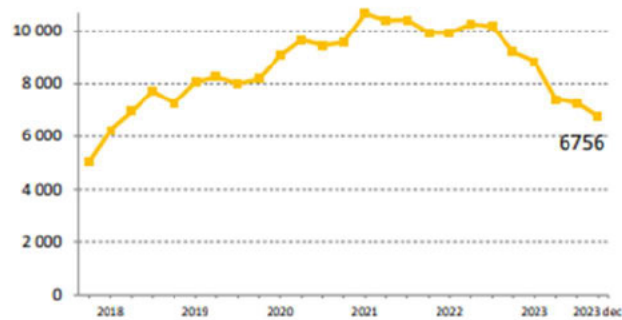


	2021	2022	2023
Småhus	262	282	208
Flerbostadshus, totalt	4 197	4 161	4 718 ¹
Bostadsrätt	1 622	1 818	2 366
Hysesrätt	2 575	2 343	2 338
Specialbostäder, totalt	726	1 246	274
Studentbostäder	42	644	-
Övr. specialbostäder	684 ¹	602 ²	274 ¹
Nybyggnad, totalt	5 185	5 689	5 200
Ombyggnad	180	241	302
Totalt	5 365	5 930	5 502

Figur 40: Färdigställda bostäder i Göteborg.

Byggstarterna vände nedåt under 2023 då antalet påbörjade bostäder var 2 868 stycken. Det är nästan en halvering jämfört med 2022 och även klart under nivåerna år 2018–2021 på över 5 000 bostäder. Även antalet bostäder i pågående produktion sjunker, efter att under ett par måttillfällen legat över 10 000 bostäder. Vid slutet av 2023 pågick nybyggnation av 6 756 bostäder. Det mål som bestämts i Göteborg Stads program för bostadsförsörjning är 4 000–5 000 bostäder årligen fram till 2030, vilket kan bli svårt att uppnå om inte trenden med minskade byggstartar bryts.

	2021	2022	2023
Småhus	319	200	177
Flerbostadshus, totalt	4 729	4 130	2 181
Bostadsrätt	2 130	1 655	1 116
Hysesrätt	2 599	2 475	1 065
Specialbostäder, totalt	454	510	380
Studentbostäder	214	-	-
Övr. specialbostäder	240 ¹	510 ²	380 ¹
Nybyggnad, totalt	5 502	4 840	2 738
Ombyggnad	342	211	148
Totalt	5 844	5 051	2 886



Figur 21: Påbörjade (t.v.) samt pågående (t.h.) bostäder i Göteborg.

5.3.4 Bostadsprisindex

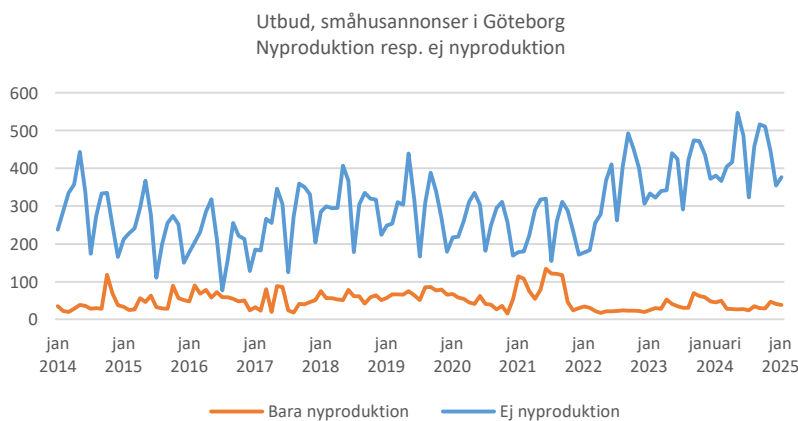
Enligt Valueguard HOXHOUSE-index - som mäter prisförändringen månadsvis för småhusmarknaden - ligger indexet i Göteborg efter statistiken för 2024 på 261,45 en ökning med 2,09 % jämfört med föregående månad men 10,9 % ned jämfört med toppnivån i februari 2022. Prisutvecklingen jämfört med samma tidpunkt föregående år uppgår till +6,7 %.



Figur 22: Valueguard Hox Index Göteborg, månatlig indexutveckling samt årlig procentuell förändring.

5.3.5 Utbud, annonstider och andel prissänkta

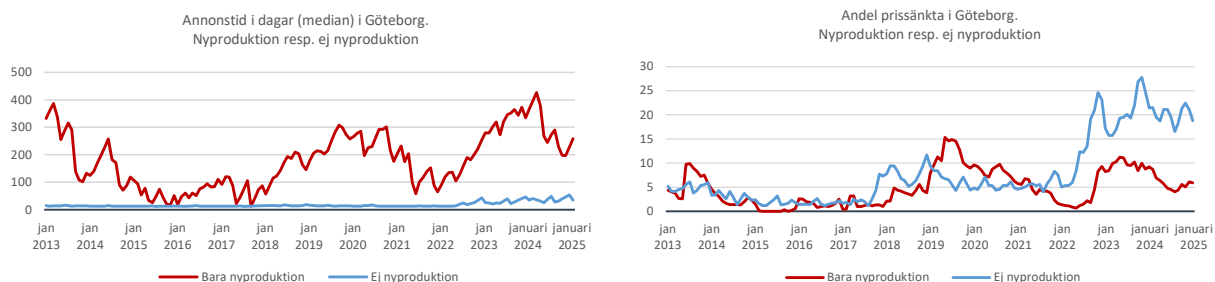
På småhusmarknaden har det tidigare varit så att utbudet - mätt i antalet småhusannonser - följt tydliga säsongsmönster så trender tidigare jämfördes mellan år. Som framgår av diagrammet nedan har antalet nyproducerade småhus ute till försäljning minskat rejält de senaste åren. Ränteläget, elpriser, m.m. har lett till att köpsidan har blivit mer försiktig och att fler bostäder legat till salu under en längre tid, vilket påverkat utbudssidan.



Figur 23: Småhusannonser i Göteborgs kommun, successions- respektive nyproduktionsmarknaden. Källa: Booli

Annonstiderna för småhus i det befintliga beståndet har legat stabilt sedan 2014 omkring 15–20 dagar fram till 2022 då inledningen av räntehöjningarna påbörjades. Försäljningstakten gick därefter långsammare än normalt och låg på mellan cirka 20–50 dagar. Genomsnittlig annonstid var 30 dagar för 2023, vilket är att jämföra med samma period föregående år på 40 dagar. För nyproduktion uppvisas större rörelser över tid. Sedan senare delen av 2022 har annonstiden legat mellan ca 200 – 446 dagar. I juni 2024 nåddes en högstanivå om 446 dagar.

Numera förekommer även prissänkningar i större utsträckning än tidigare. För befintligt bestånd har andelen gått från relativt låga nivåer om drygt 2–10 % till ca 14–28 % sedan halvårsskiftet 2022. För nyproduktion syns liknande mönster och har sedan halvårsskiftet 2022 legat mellan 11–28%.

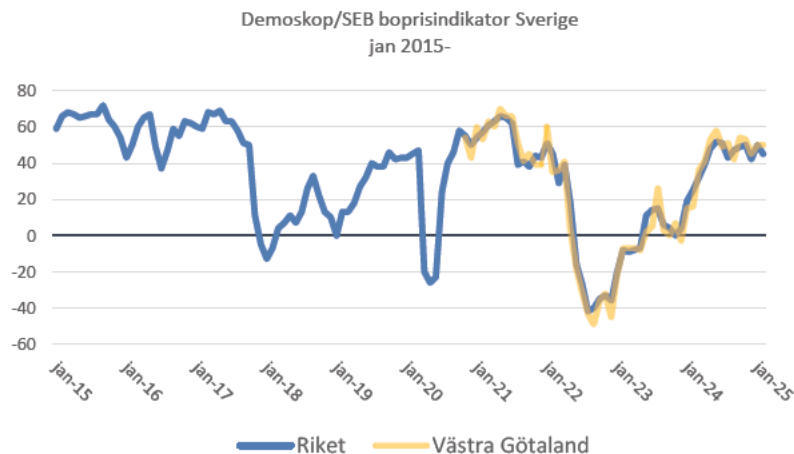


Figur 24: Annonstid i dagar/månad (median) i Göteborg respektive Andel prissänkta småhus i Göteborg, både på successionsmarknaden och nyproduktionsmarknaden. Källa: Booli

5.3.6 Framtida marknadsutveckling

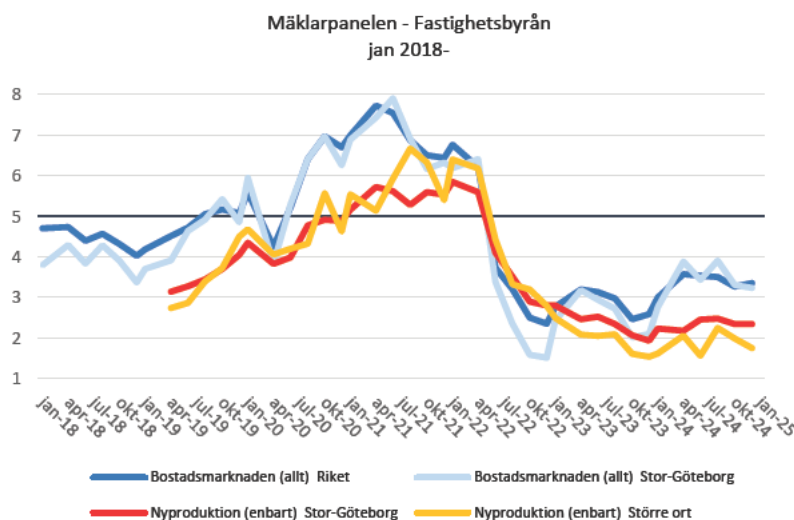
Enligt SEB:s boprisindikator (som varje månad sammanställer hushållens bild av prisutvecklingen på bostadsmarknaden det närmaste året - öka, minska, oförändrat eller vet ej) steg hushållens boprisförväntningar stadigt från sommaren 2020, trots pandemins negativa effekter på arbetslöshet och

samhällsekonomi. Utvecklingen avtog sedan och hushållens bild var relativt stabil mellan mitten av 2021 till början av 2022. Rysslands invasionskrig i Ukraina, tillsammans med ränte- och inflationsoron med mera gjorde sedan stort avtryck med en ny bottenivå i mitten av 2022. Sedan dess har hushållen stadigt blivit mer positiva till bostadsprisutvecklingen och senaste index låg på 50 för Västra Götaland och Riket.



Figur 25: SEB:s Boprisindikator är skillnaden mellan andelen hushåll som tror på stigande bostadspriser och andelen som tror på fallande priser. SEB ändrade till att även redovisa månadsvis för regioner fr.o.m. november 2020.

Enligt "Mäklarpanelen – Fastighetsbyrån" som rankar för vilka marknaden är mest fördelaktig för just nu (skala 0-köparna till 10-säljarna) var det under ett par år (2020 – början av 2022) säljarens marknad. Sedan 2022 har det varit ett tydligt övertag på köpsidan både i riket och Stor-Göteborg. Marknaden är idag mycket spretig och står och stampar. Utbudet är nu rekordstort och utsikterna är att ingen normalisering kommer ske i närtid.



Figur 26: Mäklarpanelen – Fastighetsbyrån. För vilka är marknaden mest fördelaktig just nu", skala 0 (köparna) till 10 (säljarna)?

Sammantaget har bostadssektorn försvagats kraftigt sedan 2022. Den allmänna ekonomin med framförallt räntenivån styr fortsatt bostadsmarknadens utveckling framöver. Riksbankens ränteprogos

ser positiv ut med ett antal sänkningar framöver. Huruvida inflation och räntan harmonierar påverkar fortsättningsvis marknadens utveckling.

Nedan finns ett antal faktorer för en nedgång på marknaden framöver:

- Inställda räntesänkningar och höjd prognos för räntekurvan
- Fortsatt hög inflation
- Utbredd och långvarig lågkonjunktur

Det positiva är fortsatt bristen på bostäder som bedöms vara påtaglig en längre tid. Det finns ett underskott av bostäder i Göteborg med omnejd.

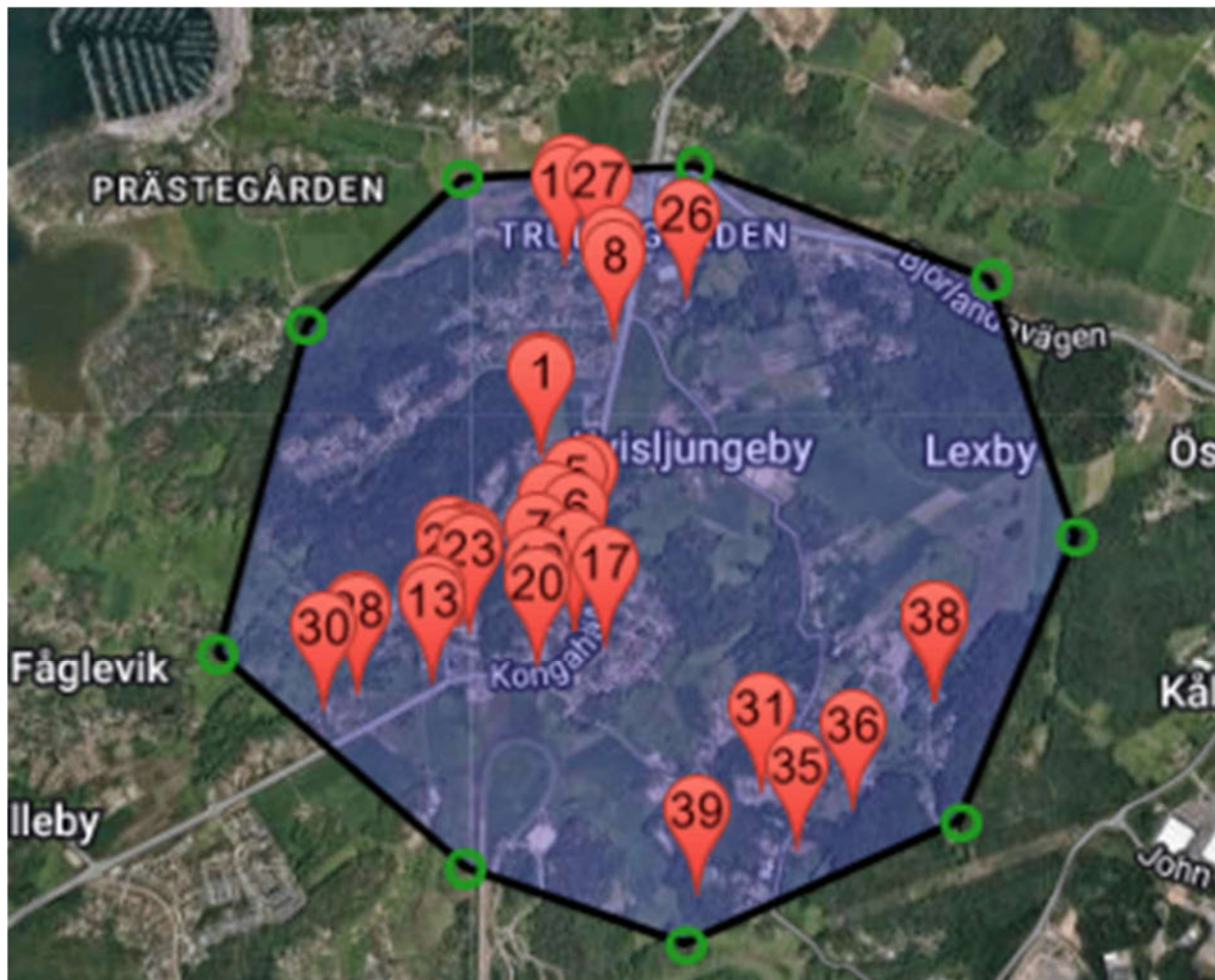
Det höga utbudet gör att marknaden på kort sikt varken beräknas gå upp eller ned utan i sidled.

6 VÄRDERING

6.1 Ortsprisanalys

En ortsprisundersökning har genomförts avseende tomtmark som genomförts i närområdet kring värderingsobjektet. Ortsprisanalysen omfattar försäljningar av obebyggda småhusfastigheter (typkod 210–213) som vid en första gallring med avseende på läge kan ligga till grund för en marknadsvärdebedömning. Ortspriserna har sedan gallrats från uppenbara felaktiga jämförelseköp samt köp med uppenbar intressegemenskap mellan parterna. Även objekt med ej jämförbara attribut har gallrats bort. Det kan inte uteslutas att vissa transaktioner avser fastigheter med möjlighet till avstyckning eller sålts med entreprenadkontrakt, s.k. nybyggnadsköp. Ortsprismaterialet avser enbart lagfarna köp.

Antalet jämförbara överlåtelse är mycket begränsat i värderingsobjektets läge med omnejd, varför sökning görs över en längre tidsperiod. Ortsprisunderlaget omfattar försäljningar genomförda mellan 2020-01-01 – 2025-02-11.



Figur 27: Genomförda tomtmarksförsäljningar i området från 2020-01-01 till 2025-02-11. MSC Property Intel.

Efter gallring erhålls 36 överlåtelse av tomtmark (typkod 210–213) genomförda mellan januari 2020 och februari 2025, se tabell nedan.



#	Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Tomtareal	Köpeskillning	Köpeskillning kr/kvm	Pris idag	Pris idag kr/kvm	Kommentar
13	Göteborg	LÄSSBY 1:47	Innegårdsängen 1	2024-11-08						Såld med mäklare, låst till husleverantör
15	Göteborg	LÄSSBY 1:46	Innegårdsängen 3	2024-06-17						Såld med mäklare, låst med husleverantör
4	Göteborg	LÄSSBY 3:118	Skräddaregården 17 B	2024-03-04						Såld med mäklare
28	Göteborg	LÄSSBY 2:105	Hallevadsvägen 9	2023-03-20						Såld med mäklare
18	Göteborg	KVISLJUNGEBY 3:162	Mangårdsvägen 8 A	2023-02-20						Såld med mäklare, under utgångspris via mäklare
32	Göteborg	HEDE 1:12	Lurebackavägen 46 B	2022-04-08						Tillskottsmark
7	Göteborg	LÄSSBY 19:14	Skräddaregården 30	2022-02-07						Såld med mäklare och husleverantör oklart pris
12	Göteborg	LÄSSBY 19:15	Bodloftsvägen 4	2022-01-10						Såld med mäklare och husleverantör oklart pris
33	Göteborg	HEDE 1:28	Lurebackavägen 46 A	2021-12-15						
34	Göteborg	HEDE 1:28	Lurebackavägen 46 A	2021-11-05						
20	Göteborg	LÄSSBY 19:18	Höglöftsvägen 1	2021-10-08						
25	Göteborg	KVISLJUNGEBY 3:135	Mangårdsvägen 6 B	2021-09-27						
22	Göteborg	LÄSSBY 3:129	Loftvägen 14	2021-06-01						Såld via Derome, låst till husleverantör
24	Göteborg	LÄSSBY 3:128	Loftvägen 16	2021-06-01						Såld via Derome, låst till husleverantör
36	Göteborg	LÄSSBY 10:1	Stallberga 16	2021-05-17						Såld med mäkare via budgivning
16	Göteborg	LÄSSBY 3:131	Loftvägen 10	2021-04-26						Såld via Derome, låst till husleverantör
19	Göteborg	LÄSSBY 3:130	Loftvägen 12	2021-04-20						Såld via Derome, låst till husleverantör
23	Göteborg	LÄSSBY 3:133	Loftvägen 6	2021-04-06						Såld via Derome, låst till husleverantör
21	Göteborg	LÄSSBY 3:125	Loftvägen 15	2021-03-31						Såld via Derome, låst till husleverantör
8	Göteborg	KVISLJUNGEBY 2:273	Södra brygghusvägen 5	2020-12-10						Såld via Derome, låst till husleverantör
1	Göteborg	KVISLJUNGEBY 2:290	Ruggebergsvägen 8 A	2020-12-07						Såld via mäklare
11	Göteborg	LÄSSBY 3:91	Lässbytyckorna 25	2020-10-28						Såld via mäklare
37	Göteborg	HEDE 1:28	Lurebackavägen 46 A	2020-10-27						
31	Göteborg	LÄSSBY 2:102	Oskars lycka 8	2020-09-08						Såld via mäklare
17	Göteborg	LÄSSBY 3:124	Lässby äng 12 A	2020-07-30						Såld via mäklare
6	Göteborg	LÄSSBY 3:140	Skräddaregården 5 A	2020-06-24						
5	Göteborg	KVISLJUNGEBY 1:36	Lässbytyckorna 3 A	2020-05-15						Ej ren försäljning
27	Göteborg	KVISLJUNGEBY 2:268	Stallvägen 16 A	2020-04-01						Ej ren försäljning
26	Göteborg	KVISLJUNGEBY 3:141	Kvistvägen 11	2020-03-16						
30	Göteborg	LILLEBY 17:2	Mjölkbodsvägen 6	2020-03-01						Såld mellan släkt
38	Göteborg	HEDE 1:28	Lurebackavägen 46 A	2020-01-29						
14	Göteborg	KVISLJUNGEBY 2:271	Södra brygghusvägen 9	2020-01-27						Såld med husleverantör oklart pris
	Medel		Samtliga							

Figur 29: Kommenterar ortspristabell. Källa: MSCI Property Intel.

Försäljningarna ovan omfattar tomter i storleksordningen ca 400 – 1 500 kvm med ett genomsnitt på **805 kvm**. Prisbilden är spretig mellan cirka [REDACTED], med ett medel om cirka [REDACTED] **motsvarande ca [REDACTED]/kvm**. Uppräknat till dagens priser motsvarar detta [REDACTED] r motsvarande [REDACTED]/kvm.

De senaste genomförda köpen under 2024 avser Innegårdsängen 1 och 3 som såldes i november respektive juni 2024 till priser om 2 300 000 kr motsvarande [REDACTED]/kvm respektive [REDACTED] motsvarande [REDACTED] kvm. Tomterna var relativt stora 1 122 kvm respektive 860 kvm. Båda såldes med mäklare med krav på husleverantör vilket påverkar marknadsefterfrågan negativt. Objekten är belägna sydväst om värderingsobjektet mot Kongahällavägen.

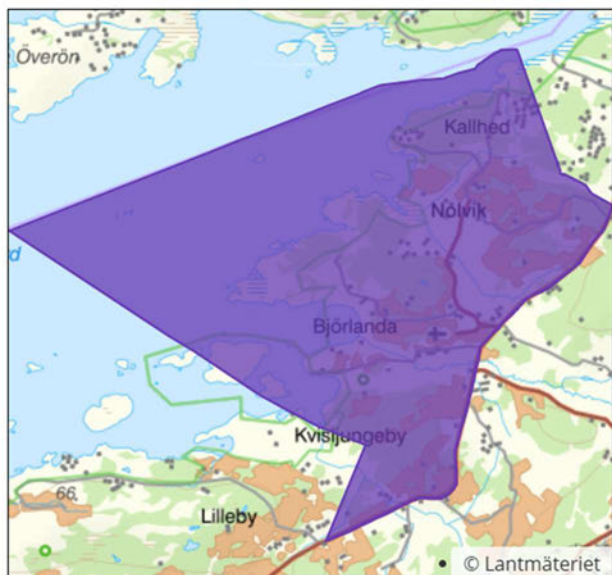
Ett ytterligare objekt som sålts genom mäklare 2024 utgörs av Skräddaregården 17 B som såldes för [REDACTED] motsvarande [REDACTED]/kvm. Mätt i dagens priser utgör det [REDACTED] motsvarande [REDACTED] 62 r/kvm. Tomtstorleken uppgick till 792 kvm. Tomten är belägen sydöst om värderingsobjektet och såldes med mäklare.

Sammantaget bedöms ovanstående analys indikera att tomt för friliggande villor på 750 kvm bedöms ligga inom ett större spann i nivån [REDACTED] motsvarande cirka [REDACTED]/kvm TA.

6.2 Allmän fastighetstaxering

Enligt allmän fastighetstaxering 2024–2026 uppgår riktvärdet för tomtmark i gällande värdeområde 1480030 till 2 400 000 kr för friliggande småhus. Nämda nivåer är avsett att spegla 75 % av marknadsvärdet två år före taxeringsåret och förutsätter även att tomtanläggningar och VA-anslutning finns.

KVISLJUNGEBY 2:173, GÖTEBORG, Småhus, 2024-2026 - ligger i värdeområde 1480030



Värdeområdesnummer
1480030

Fastighetstyp i värdeområdet
Småhus

Ytterligare information
Riktvärdet för tomtmark förutsätter strand främst bestående av klippor.

Riktvärdeangivelser

Friliggande småhus		^
Normaltomtens storlek i kvm	1 200	
Korrigeringsbelopp i kr/kvm	400	
Normaltomtens riktvärde i kr	2 400 000	
Va-klass för normaltomten	1	
Korrigeringsbelopp i kr/va-klass	44 000	
S-nivåfaktor	28	
Åldersinverkan	85	
Belägenhetsfaktorer		
Klass 1, 0 - 75 m med egen strand	2,5	
Klass 2, 0 - 75 m utan egen strand	2	
Klass 3, 76 - 150 m	1,3	
Klass 4, 151 m eller längre	1	

Figur 30: Taxeringsinformation för aktuellt värdeområde (Källa: Skatteverket).

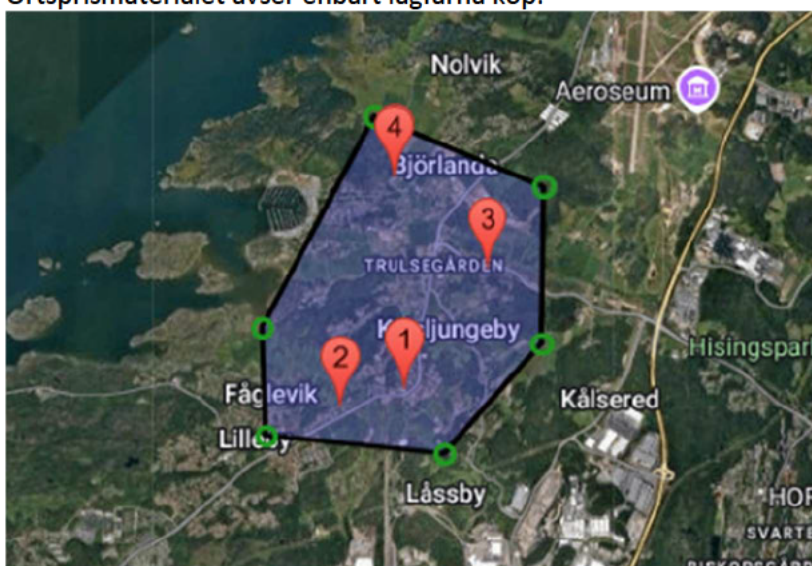
Nämnda nivåer är avsett att spegla 75 % av marknadsvärdet två år före taxeringsåret och förutsätter även att tomtanläggningar och VA-anslutning finns. I nedanstående uträkning görs följande ekvation (Normaltomtens riktvärde – (Justering Tomtstorlek) – (Justering för VA-klass) /0,75 =

En uppräknig av riktvärdet ger följande värden:

- **Friliggande småhus:** [redacted] - [redacted] motsvarande cirka [redacted]/kvm vid en normaltomt om 750 kvm.

6.3 Bebyggda småhus

En ortprisanalys görs också som omfattar försäljningar av småhusfastigheter bebyggda 2020 eller senare. Ortspriserna har sedan gallrats från uppenbara felaktiga jämförelseköp samt köp med uppenbar intressegemenskap mellan parterna. Även objekt med ej jämförbara attribut har gallrats bort. Ortsprismaterialet avser enbart lagfarna köp.



Figur 31: Successionsmarknaden i närområdet avseende friliggande småhus.

#	Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Tomtareal	BOA	Byggår	Köpeskilling	Köpeskilling kr/kvm BOA	Pris idag	Pris idag kr/kvm BOA
2	Göteborg	Lilleby 17:2	Mjölkbodsvägen 6	2024-07-05	747	204	2022				
5	Göteborg	Storegården 1:89	Norra dalhemsvägen 13	2023-05-11	936	156	2022				
4	Göteborg	Storegården 1:88	Norra dalhemsvägen 15	2023-05-09	887	156	2022				
3	Göteborg	Kvislungeby 3:139	Trulsegårds gårde 1	2021-01-15	1242	145	2020				
			MEDEL:		953	165					

Figur 32: Tabell, gallrad lista avseende successionsmarknaden i närområdet avseende friliggande småhus Källa: MSCI Property Intel.

Sett till ovanstående siffror bedöms en genomsnittlig villa om cirka 165 kvm betinga ett värde om cirka 7 580 000 kr motsvarande cirka [REDACTED]/kvm BOA och uppräknat till dagens värde cirka [REDACTED] motsvarande cirka [REDACTED]/kvm. Byggåren är samtliga 2020 eller 2022 så en något högre nivå bedöms sannolik sett till ett helt nyproducerat hus.

I närområdet ligger projektet Terrasslunden där Riksbyggen bygger 17 kedjehus med takterasser. Enligt Riksbyggens ligger fyra av kedjehusen ute till försäljning till priser mellan [REDACTED] motsvarande cirka [REDACTED] per kvm BOA.

I avsnitt 5 framgår att bostadsarean i snitt i området ligger på 150 – 170 kvm BOA. Med hänsyn till ovanstående analys bedöms betalningsviljan ligga inom intervallet [REDACTED]/kvm BOA.

6.4 Ortsprisanalys slutsats

Sett till ovanstående analys visar ortsprisanalysen på en prisnivå inom [REDACTED] för en 750 kvm stor tomt. Taxeringsvärdena pekar på värden om cirka [REDACTED] r per tomt. Sammantaget bedöms priserna ligga inom intervallet [REDACTED] för en tomt om 1 000 kvm.

Betalningsviljan för nyproducerade villor med en BOA om 150 – 170 kvm bedöms ligga inom intervallet [REDACTED]/kvm BOA.

6.5 Byggrättskalkyl

En byggrättskalkyl (eller projektkalkyl), vilken testar tidigare bedömda ortspriser, har upprättats för värderingsobjektet. Metodiken avser efterlikna hur marknadens aktörer resonerar i en förvärvssituation. Denna typ av kalkyler är känsliga även för förhållandevis små förändringar av indata varför kalkylresultatet bör betraktas som en rimlighetskontroll, eller en illustrering, av de slutsatser som kan dras utifrån de transaktioner som har genomförts. Varje kalkylpost med indata måste behandlas och utvärderas för att behålla trovärdigheten i kalkylen. Kalkylens intäkts- och kostnadsposter är uttryckta som BTA ovan mark. Till grund för bedömningen finns följande:

6.5.1 Bedömt marknadsvärde

För småhus friliggande villor har marknadsvärdet bedömts genom en ortprisundersökning i närområdet. Resultatet sett till tomtmark perkar på ett intervall inom 2 [REDACTED] och för nyproducerade villor i färdigställt skick med en bostadsarea om 150 – 170 kvm omkring [REDACTED]/kvm BOA. I kalkylen används [REDACTED]/kvm BOA som marknadsvärde och 160 kvm BOA som referensbostad.

6.5.2 Omräkningstal

I kalkylen tillämpas ett omräkningstal om [REDACTED] mellan BTA ovan mark/BOA (bostadsarea). Omräkningstalet avser ett genomsnitt för hela värderingsobjektet.

6.5.3 Produktionskostnader

Produktionskostnaderna för värderingsobjektet bedöms med hjälp av kunskap och statistik från nyproduktionsprojekt i Göteborgsområdet. Till grund för bedömning av entreprenadkostnader finns offentlig prisstatistik (SCB), handböcker för översiktliga kostnadsbedömningar, prisuppgifter från genomförda projekt och upphandlingar. bedömningen beaktas värderingsobjektets specifika exploateringsförutsättningar, fördyrande omständigheter etc. Detta tillsammans med övriga kostnader såsom byggherrekostnader, markanläggningskostnader och marknadsföring utgör en bedömd total produktionskostnad.

6.5.4 Parkering

För småhusen förutsätts att parkering löses genom markparkering inom egen fastighet.

6.5.5 Projektavkastning

I kalkylen tas hänsyn till den ersättning för risk som en projektutvecklare kräver för att genomföra projektet. Eftersom utlåandet syftar till att bedöma byggrättsvärdet har markpriset preliminärbedömts som en del i produktionskostnadsberäkningen och därefter känslighetstestats för olika nivåer. De siffror som brukar nämnas vid bostadsrättsproduktion och äganderätt småhus är mellan 15–20 % på insatt kapital, där insatt kapital är samtliga utgifter inklusive markförvärv, d.v.s. vinstkravet ställs på kapitalbasen totalt kapital.

6.5.6 Etappindelning

I detta fall utgås från att exploatering, utveckling och utbyggnad sker i en etapp.

6.5.7 Byggrättskalkyl och resultat

Nedan följer byggrättskalkyl för värderingsobjektet samt känslighetsanalys. Antaganden om indata för kalkylen återfinns i ovanstående avsnitt.

Byggrättskalkyl

Kategori/Etapp	Äganderätt Villa		
BTA/tomt (kvm)	184		
Omräkningstal (ljus BTA/BOA)	1,15		
BOA/tomt (kvm)	160		
Marknadsvärde efter (kr/kvm BOA)	[REDACTED]		
	[REDACTED] 0		
Projektvärde efter (kr/kvm ljus BTA)	[REDACTED]		
Produktionskostnader exkl. mark (kr/kvm ljus BTA)	[REDACTED]		
kr/tomt	[REDACTED]		
Markvärde (kr/kvm ljus BTA)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
kr/tomt	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Projektvinst/-risk (kr/kvm ljus BTA)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Nyckeltal	Projektvinst/-risk (%) av investerat kapital	[REDACTED]	[REDACTED]
	Projektvinst/-risk (%) av projektvärde	[REDACTED]	[REDACTED]
	Projektvinst/-risk (%) av projekt netto	[REDACTED]	[REDACTED]

Figur 33: Byggrättskalkyl – småhusändamål friliggande småhus.

		Projektvärde (kr/BTA)				
		41 500	42 500	43 500	44 500	45 500
Känslighetsanalys	Summa	22 900	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	produktions-	23 900	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	kostnader	24 900	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	(kr/BTA)	25 900	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		26 900	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

		Projektvärde (kr/tomt)				
		7 600 000	7 800 000	8 000 000	8 200 000	8 400 000
Känslighetsanalys	Summa	4 180 000	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	produktions-	4 380 000	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	kostnader	4 580 000	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	(kr/tomt)	4 780 000	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		4 980 000	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Figur 34: Känslighetsanalys – småhusändamål friliggande småhus

Med avseende på värderingsobjektets specifika egenskaper såsom läge, marknadsförutsättningar och omfattning bedöms byggrättskalkylen motivera ett värde om cirka [REDACTED] BTA ovan mark för byggrätt avseende småhusändamål friliggande småhus.

6.6 Exploateringskalkyl – råmark

6.6.1 Allmänt

Nedan följer en exploateringskalkyl för råmark som bygger på exploateringsförutsättningar, bedömningar och antaganden. Kalkylen är känslig för val av indata men är av branschen frekvent använd. Exploateringskalkyler för råmark används för att simulera en marknadssituation och skälighetspröva ortsprismaterialet, se mer i avsnitt 2.4.

En kalkyl med en samlad värdebedömning för hela den förväntade byggrätten redovisas. Ändamålen småhus friliggande villor bedöms komma utgöra [REDACTED] BTA styck motsvarande cirka [REDACTED] BTA. Planen förväntas vinna laga kraft efter 3 år och exploateringen bedöms komma ske i en etapp.

6.6.2 Marknadsvärde

Byggrättskalkylen för friliggande småhus indikerade ett värde om [REDACTED]/kvm BTA. I råmarkskalkylen används [REDACTED] kvm BTA.

6.6.3 Kalkyl

Råmarkskalkyl	Friliggande småhus
Översiktligt bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	[REDACTED]
Förväntad byggrätt (kvm BTA)	[REDACTED]
Byggrättsvärde (kr)	[REDACTED]
Potentiellt totalt byggrättsvärde (kr, avrundat)	[REDACTED]
Väntetid till lagakraftvunnen plan (år)	[REDACTED]
Real kalkylränta (%)	[REDACTED] STIBOR 10-årig +2,5%
Genomsnittlig exploateringstid (år)	[REDACTED]
Real kalkylränta (%)	[REDACTED]
Nuvärde utan planrisk (kr/kvm BTA)	[REDACTED]
Bedömt exploateringsvärde utan beaktande av planrisk (kr)	[REDACTED]
Bedömt exploateringsvärde utan beaktande av planrisk (kr/kvm BTA)	[REDACTED]
Bedömd planrisk (%)	[REDACTED]
Bedömt exploateringsvärde med beaktande av planrisk (kr/kvm BTA)	[REDACTED]
Totalt bedömt värde för projektet (kr, avrundat)	[REDACTED]
Antal kvm BTA	[REDACTED]
Antal kvm TA	[REDACTED]
Nyckeltal:	
Exploateringstal	[REDACTED]
Kr/kvm BTA	[REDACTED]
Kr/kvm TA	[REDACTED]
Årlig avkastning fram till byggrättsvärde	[REDACTED]
Råmarksvärde/Byggrättsvärde	[REDACTED]

Figur 35: Råmarkskalkyl – småhusändamål friliggande småhus

6.6.4 Tid och planrisk

För att bedöma nuvärdet används en real kalkylränta. Räntan kan enligt finansiell metodik motsvara den genomsnittliga kapitalkostnaden för en genomsnittlig marknadsaktör. Räntan skall i detta avseende kompensera för tiden fram till att detaljplanen vinner laga kraft. Kalkylräntan bedöms till Stibor 10-årsräntan + schablon tillägg om [REDACTED] För exploateringstiden, dvs efter att planen vinner

laga kraft, åsätts en kalkylränta som bedöms motsvara en långsiktig realränta på mark, motsvarande 3 %. I förutsättningarna från uppdragsgivaren ska planrisken vara satt till noll.

6.6.5 Råmarksvärde

Kalkylen indikerar ett råmarksvärde om i genomsnitt [REDACTED] vm TA utifrån de givna förutsättningarna. Med avseende på värderingsobjektets storlek om totalt cirka 25 000 kvm TA, motsvarar det ett totalt värde om cirka [REDACTED].

7 SLUTSATS

7.1 Resultat

Marknadsvärde för friliggande småhus

Råmarkskalkyl

[REDACTED]

7.2 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms sammantaget marknadsvärdet för värderingsobjektet avseende friliggande under de givna förutsättningar som framkommer i detta värdeutlåtande vid värdetidpunkten 2025-03-03 till:

[REDACTED]

[REDACTED]

Med avseende på värderingsobjektets omfattning om 25 000 kvm motsvarar det ett totalt värde om [REDACTED].

Göteborg 2025-03-03



Patrick Hertz
Fastighetsvärderare

Fastighetsvärdering
Exploateringsförvaltningen
Göteborgs Stad



Viktor Skult
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad intern fastighetsvärderare

Fastighetsvärdering
Exploateringsförvaltningen
Göteborgs Stad