

CHALMERS



Strategiskt underlag för fastighetsutveckling Fallstudie av Ädelgasen 1

ANN-CHRISTINE SOMMER
JENNY STRÖM

EXAMENSARBETE

Kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik
Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2014

Strategiskt underlag för fastighetsutveckling

Fallstudie av Ädelgasen 1

ANN-CHRISTINE T. C. SOMMER

JENNY R. STRÖM

Strategy plan for property development
Case study of Ädelgasen 1
ANN-CHRISTINE T. C. SOMMER, 1985
JENNY R. STRÖM, 1988

© ANN-CHRISTINE T. C. SOMMER, JENNY R. STRÖM

Department of Architecture
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:
Gatuvy av den fastighet, Ädelgasen 1, som utreds i examensarbetet.

Chalmers
Göteborg, Sweden 2014

Sammandrag

Kungsleden äger och förvaltar fastigheten Ädelgasen 1 belägen i Åbro industriområde, Mölndal. Fastigheten utgörs i dagsläget av lokaler för kontor, lager samt produktion och uppgår till en yta på ca 15 423 kvadratmeter. Den nuvarande hyresgästen Santa Maria har för avsikt att lämna lokalerna och då fastigheten är anpassad för den aktuella verksamheten står fastigheten inför ett utvecklingsbehov. Fastighetsägaren efterfrågar en framtidsplan för att kunna attrahera nya hyresgäster samt för att hitta den optimala utvecklingen som kan bidra till ett ökat fastighetsvärde.

Syftet med detta examensarbete är att ta fram ett strategiskt underlag för utveckling av fastigheten och därav har tre olika utvecklingsscenario; nuvarande tillstånd, nybyggnation samt renoveringar och förbättringsåtgärder, har framtagits och utvärderats. Förstudier har bedrivits med fokus på fastighetens förutsättningar, området, kommunens framtidsplaner och ekonomiska aspekter. Handlingar i form av ritningar och detaljplan samt dokument som visualiserar Mölndals stads framtidsvisioner har legat som grund för de analyser som genomförts. En områdesanalys och objektsanalys har utarbetats och sammanställts i en SWOT-analys, vilken ger en övergripande bild av den nuvarande situationen och kan användas som ett underlag vid val av en passande utvecklingsstrategi. För att erhålla en större kompetens har idéer och kunskap anskaffats genom litteraturstudier och intervjuer med sakkunniga inom fastighetsbranschen. Stort fokus vid intervjuerna har legat på att undersöka utvecklingen av hyresnivåer inom Göteborg samt värdering av fastigheter. Examensarbetet har även fokuserat på att utreda betydelsen av tidiga skeden i ett fastighetsutvecklingsprojekt. För att belysa hur noggranna förstudier kan skapa ett bättre beslutsunderlag som kan ha en inverkan på fastighetsägarens val av utvecklingsstrategi har samtal förts med ett flertal projekt- och fastighetsutvecklare inom Göteborg.

Genom en analysmodell har de olika scenarierna kunnat jämföras med varandra och evaluerats utifrån faktorerna investeringar, tid, hyresnivåer och marknadsvärde. Sambandet mellan dessa faktorer är avgörande för om de åtgärder som genomförs i de olika utvecklingsalternativen resulterar i en ökning av fastighetens totala värde.

Utredningen visar på att ett scenario där fastigheten behålls i sitt nuvarande tillstånd inte är att rekommendera. Att hyra ut en fastighet i befintligt skick medför ofta att lokalernas attraktivitet minskar och hyresnivåerna måste sänkas. Uppförandet av en nybyggnation gör det möjligt att skapa en attraktiv byggnad och anpassa lokalerna efter egna önskemål. Att bygga på spekulation medför ett större risktagande och då alternativet innebär stora investeringskostnader anses det därav inte vara lönsamt att genomföra en nybyggnation. Att renovera fastigheten är istället ett alternativ som kan förhöja standarden och öka fastighetens attraktionskraft. Investeringskostnaderna kan i detta fall hållas nere samtidigt som det ger en förhållandevis god avkastning och ett ökat marknadsvärde. Då fastigheten inte har någon tilltänkt kund är det mest förmånligt att genomföra ett så riskfritt utvecklingsprojekt som möjligt. Utifrån den utredning som genomförts anses därav att minsta möjliga åtgärder enligt renoveringar och förbättringsåtgärder alternativ 1 vara det mest lönsamma alternativet för framtida utveckling.

Nyckelord: Tidiga skeden, förstudie, nybyggnation, renoveringar, investeringar, hyresnivåer, marknadsvärde

Abstract

The purpose of this bachelor thesis is to implement a development of the property Ädelgasen 1. Three different scenarios; current state, new construction and renovations and improvements are evaluated in order to present the most suitable proposal for future development. Feasibility studies have thus been conducted with a focus on the facilities conditions, the area, the municipality's future plans and financial aspects. Documents in the form of drawings and zoning plans, and a document that visualizes Mölndal municipality's visions of the future have been the basis for the performed analyzes. An area and object analysis has been prepared and compiled in a SWOT analysis, which provides a comprehensive view of the current situation and can be used as a basis for the choice of a suitable development strategy. To obtain more skills, ideas and knowledge have been acquired through literature studies and interviews with experts in the real estate industry. The key focus during the interviews has been to investigate the development of rents in Gothenburg, valuation of real estate and the importance of a property's market value. The thesis has also focused on investigating the importance of the conceptual phase of a property development project. To illustrate how thorough feasibility studies can create a better decision basis that may have an impact on the property owner's choice of development strategy interviews have been conducted with several project and real estate developers in Gothenburg.

The investigation shows that a scenario in which the property is retained in its present state is not recommended. Renting out a property in its existing condition often causes the premises attractiveness to decrease and rents therefore must be reduced. The construction of a new facility makes it possible to create an attractive building and adapt the premises to suit individual preferences, however there is a great risk to build on speculation and the alternative also involves high investment costs. This results in that a new construction is not a viable option for the property. Renovating the property is another option that can enhance the standards and increase the property's attractiveness. Investment costs can in this case be kept at a low while still providing a relatively good yield and an increase in market value. When the property does not have a prospective client it is most advantageous to implement as risk-free development as possible, and based on the investigation conducted, performing the smallest possible renovation actions and improvements is the most viable option for future development.

Keywords: Conceptual phase, feasibility studies, new construction, renovations, investments, rent levels, market value

Förord

Denna kandidatuppsats har skrivits som ett avslutande moment på kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik. Examensarbetet omfattas av 15 högskolepoäng och har skrivits på institutionen för Arkitektur på Chalmers tekniska högskola.

Genom vårt arbete med kandidatuppsatsen har vi erhållit en ökad kunskap inom området fastighetsutveckling samt en fördjupad kunskap om vikten av tidiga skeden vid ett utvecklingsprojekt. Arbetet har även givit oss en inblick i den praktiska verksamhet som många fastighetsutvecklare möter.

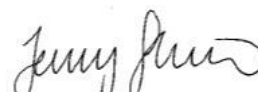
Vår förhoppning är att innehållet i detta examensarbete skall ligga till grund för det strategiska beslut som Kungsleden har att fatta i utvecklingsarbetet av Ädelgasen 1 i Åbro industriområde, Mölndal.

Vi vill rikta ett varmt tack till de handledare vi haft under vårt examensarbete, Anders Frisell förvaltare på Kungsleden samt Yngve Karlsson arkitekt och fastighetsutvecklare på Development partner. Vi vill även tacka vår examinator Nina Ryd, Docent vid Chalmers tekniska högskola, som med ett stort engagemang väglett oss genom arbetet. Genom det stöd och den kreativa handledning vi fått av Nina Ryd och Yngve Karlsson har vi i vår utformning av detta examensarbete fått viktiga och rådgivande infallsvinklar i vår process att färdigställa denna uppsats. Ett extra stort tack vill vi rikta till Anders Frisell för att han tagit sig tid och gjort detta kandidatarbete möjligt.

Vi vill även tacka de som berikat vårt examensarbete genom engagemang samt delgivit sina kunskaper vid möten och intervjuer.

Göteborg, juni 2014


Ann-Christine Sommer


Jenny Ström

Innehållsförteckning

Sammandrag	I
Abstract.....	II
.....	II
Förord	III
Innehållsförteckning	IV
1. Inledning	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.1.1 Syfte	1
1.1.2 Avgränsningar	1
2. Metod	2
3. Planering i fastighetsutvecklingsprojekt	4
4. Områdesanalys	8
4.1 Historia.....	8
4.2 Nulägesanalys	9
4.3 Framtidsplaner inom området	10
4.3.1 Vision Mölndal	11
5. Objektsanalys	14
5.1 Pepparedsleden	14
5.1.1 Hus 1, 3 och 4	15
5.2 Neogatan.....	17
5.2.1 Hus 2.....	17
6. SWOT-analys.....	19
7. Fastighetsvärdering	20
7.1 International Financial Reporting Standards, IFRS	20
7.2 Marknads- och avkastningsvärdering	20
7.2.1 Beräkning av marknadsvärde.....	20
8. Marknadsundersökning	24
8.1 Efterfrågan inom Åbro industriområde.....	24
8.2 Potentiella hyresgäster	24
8.3 Hyresutveckling inom Mölndal	25
9. Fokus på hyresgäst i fastighetsutveckling	28
10. Detaljplan och myndighetskrav	29
11. Utvärdering	31
11.1 Analysmodell	31
11.2 Nuvarande tillstånd	32
11.2.1 Investeringar	32
11.2.2 Tid.....	32
11.2.3 Hyresnivåer	33
11.2.4 Marknadsvärde.....	33
11.3 Nybyggnation.....	33
11.3.1 Investeringar	35
11.3.2 Tid.....	37
11.3.3 Hyresnivåer	38
11.3.4 Marknadsvärde.....	38
11.4 Renoveringar och förbättringsåtgärder	38
11.4.1 Investeringar	41
11.4.2 Tid.....	45
11.4.3 Hyresnivåer	47
11.4.4 Marknadsvärde.....	47
12. Strategiskt underlag för framtida utveckling	48
13. Besiktningsmall	50

14.	Diskussion	52
14.1	Analys av utvecklingsscenarion	54
15.	Slutsats.....	56
16.	Referenser.....	57
16.1	Litteratur	57
16.2	Elektroniska källor	57
16.3	Muntliga källor	59
Bilagor		
Bilaga 1		
Bilaga 2		
Bilaga 3		

1. Inledning

Detta inledande kapitel redogör för valet av ämne samt syftet med utredningen. Vidare presenteras den berörda fastighetsutvecklingen samt avgränsningar i arbetet.

1.1 Bakgrund

Ädelgasen 1 är en fastighet belägen på Neongatan 5 i Åbro industriområde, tillhörande Mölndals stad. Fastigheten ägs och förvaltas av Kungsleden och nuvarande hyresgäster är i dagsläget företaget Santa Maria AB. Fastigheten är uppförd år 1972 och har sedan dess kompletterats med ett flertal tillbyggnader samt mindre ombyggnationer. I nuläget uppgår den totala ytan av byggnationer till ca 15 423 kvadratmeter som fördelas på kontorslokaler, lager- och produktionsutrymmen.

Santa Maria har för avsikt att inom en snar framtid lämna lokalerna och flytta sin verksamhet, detta då de vill sammanföra sina delkontor och således behöver ett större utrymme. Lokalerna är anpassade för Santa Marias verksamhet och för att kunna attrahera nya hyresgäster står fastigheten därmed inför en utvecklingsfas. Detta medför att en utvecklingsplan för fastighetens framtid efterfrågas och en utredning gällande fastighetens ytanvändning tillsammans med möjliga verksamheter behöver genomföras. Vidare krävs även att områdets förutsättningar studeras för att hitta den optimala utvecklingsplanen som kan bidra till att det framtida värdet på fastigheten kan öka.

1.1.1 Syfte

Syftet med examensarbetet är att utvärdera fastigheten Ädelgasen 1 och skapa grunden till en strategisk framtidsplan för hur fastigheten kan utvecklas för att öka dess värde. Avsikten är att utreda betydelsen av det tidiga skedet i ett fastighetsutvecklingsprojekt och identifiera de faktorer som är lämpliga att undersöka i en förstudie. Denna förstudie ska sedan utgöra en grund till de utvecklingsalternativ som utvärderas. Målet med examensarbetet är även att skapa en analysmodell utifrån vilken olika utvecklingsmöjligheter kan jämföras och slutligen ta fram ett strategiskt underlag som kan användas som stöd i fastighetsägarens beslut beträffande utveckling av fastigheten.

Ett syfte som tillkom under arbetets gång var skapandet av en besiktningsmall. Vid bedömning av fastighetens tillstånd och förutsättningar upplevdes en saknad av riktlinjer för vad som är betydelsefullt att belysa hos en fastighet som står inför utveckling. Denna mall presenteras därmed för att underlätta vid en bedömning av fastigheter i framtida utvecklingsprojekt.

1.1.2 Avgränsningar

Examensarbetet kommer i sin utvecklingsplan att ta hänsyn till och fokusera på den bebyggelse som återfinns inom fastigheten och gör därmed ingen vidare utredning av resterande aspekter inom fastigheten, så som vegetation. Hänsyn kommer dock tas till att antalet parkeringsplatser uppfylls enligt normen, men detta kommer inte att belysas djupgående i arbetet. Vidare kommer arbetet i det utredande skedet ta hänsyn till bärande konstruktioner, brand och installationer, men avser inte att genomföra en utförlig analys av dessa aspekter i förstudien. De ekonomibaserade avsnitt som behandlas kommer att begränsas till en mer övergripande analys och kommer inte att innefatta några ingående beräkningar för de kostnader som uppstår i de olika scenarion som utvärderas. Likadant kommer tidsbedömningarna i de olika utredningarna endast beröra ett övergripande tidsintervall.

2. Metod

Valet av metod har baserats på utredningens syfte och väsentlig information har samlats in för att uppnå detta mål. I ett första skede genomfördes omfattande litteraturstudier för att skapa en bra grund gällande de berörda ämnesområdena i examensarbetet. De tidigare kunskaper som införskaffats under studietiden har tagits i beaktning och fungerat som kompletterande kunskaper i den genomförda utredningen. Vidare har även intervjuer genomförts med sakkunniga inom samhällsbyggnadssektorn för att bredda informationen.

Inledningsvis skapades en uppfattning om fastigheten och området genom att genomföra en områdesanalys i Åbro industriområde och Fässbergsdalen. För att få en ökad förståelse om området i ett större sammanhang erhöles dokumentet "Översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för Fässbergsdalen" som visualiserar Göteborgs- samt Mölndals stads framtidsvisioner i området. För att kunna analysera områdets karaktär, möjligheter och styrkor i relation till fastigheten genomfördes intervjuer med personer inom olika relevanta områdesfält. På Mölndals stads stadsbyggnadskontor intervjuades översiktsplaneraren Elisabet Börlin för att belysa och samla information gällande de framtida utvecklingsplanerna inom Åbro industriområde samt näringslivschefen Lars Ekberg för att beskriva trender och efterfrågan inom området.

Vidare krävdes en studie av fastigheten för att kunna genomföra utredningen och handlingar i form av ritningar samt detaljplan inhämtades från Mölndals stad stadsbyggnadskontor och kompletterades senare med ritningar från Kungsleden. Tillsammans med fastighetsförvaltaren Tommy Leckborn från Kungsleden och Santa Marias facilities och risk manager David Rice genomfördes ett studiebesök hos Santa Maria för att närmare studera fastigheten och dess förutsättningar. Denna information har sedan utvärderats och legat till grund för den objektsanalys som har arbetats fram. Områdes- och objektsanalysen sammanställdes sedan i en SWOT-analys som ger en övergripande bild av den nuvarande situationen och denna har fungerat som en bas vid de fastighetsutvärderingar som genomförts samt som underlag vid valet av en passande utvecklingsstrategi.

För att erhålla en större kompetens och skapa ett bredare kunskapsområde har ytterligare intervjuer genomförts. Fastighetsvärdering har varit en betydande faktor i arbetet då värde är en aspekt som påverkar den möjliga utvecklingen av fastigheten. Emil Bergsten med sin kollega Ingemar Svenungson på DTZ kontaktades och delgav betydelsefull information och förklaringar gällande avkastningsvärdering och dess ingående faktorer. För att skaffa kunskap om hur ett fastighetsutvecklingsprojekt utförs har kontinuerliga intervjuer och möten genomförts med Peter Lindberg, projektledare och delägare på konsultföretaget Akuro. Med sin erfarenhet inom projektledning och fastighetsbranschen bidrog Peter med relevant information som kunde leda examensarbetet och dess utvärdering framåt.

Utvärderingen och utvecklingen av fastigheten baseras på tre möjliga scenarion som alla genomfördes med avseende på förutsättningar från kommunen, marknaden samt fastighetsägaren. Denna utredning grundar sig på den tidigare insamlade informationen samt kunskapen som inhämtats och analyserar vilka åtgärder som är mest fördelaktiga. För att kunna göra en relevant jämförelse och analys av dessa scenarion arbetades en analysmodell fram som applicerades för att kunna göra en bedömning av det mest lönsamma alternativet sett ur ett fastighetsutvecklingsperspektiv. En viktig aspekt inom utvärderingen är hyresnivåer och dess inverkan på de olika åtgärder som genomförs på fastigheten. Därmed har även en noggrann utredning av marknadshyror inom Mölndal

genomförts. För att skapa en grundläggande förståelse i hyresnivåernas utveckling för kontor samt lager- och produktionslokaler inom Göteborg erhöles rapporten ”Läget i Göteborgsregionen 2013”. Rapporten har skapats i samarbete mellan Business Region Göteborg och Jones Lang LaSalle och beskriver den aktuella hyresmarknaden. För att skapa ytterligare förståelse om hyresnivåer har ett flertal intervjuer genomförts med uthyrare och lokalförmedlare inom Göteborg. Christina Cedéus-Olausson på Jones Lang LaSalle, Sven Fraenkel på Göteborgs Lokallots, Christer Backman på Relier samt Nils-Åke Rydqvist och Fredrik Jagersjö på Colliers har alla bidragit med kunskap och insikter om hur hyresnivåerna inom Mölndal och för den aktuella fastigheten påverkas av olika förändringar. För att kunna göra en bedömning av de investeringar som krävdes i de olika scenarion som utretts var Peter Lindberg från Akuro till hjälp ännu en gång. Ytterligare investeringskostnader har tagits fram i samarbete med bland annat Henrik Melkstam från AF Dekom, Rikard Vedin på Portsystem 2000 AB samt Roger Aldén på Fastbygg AB.

Den undersökning som genomfördes i examensarbetet belyser även vikten av noggrant utförda utredningar i det tidiga skedet. Under examensarbetets början skapades efter samtal med sakkunniga inom fastighetsbranschen en uppfattning att det kan läggas mer tid och resurser på dessa förstudier. Diverse aktörer i fastighetsbranschen, däribland fastighetsutvecklaren Ann-Sofie Molander på Älvstranden Utveckling, VD Johan Peterson Aldergren på JPA Investment samt förvaltaren Anders Frisell på Kungsleden har intervjuats för att analysera hur tidiga skeden kan påverka underlaget som ligger till grund för de projektbeslut som tas.

Under hela arbetsprocessen har även kontinuerlig kontakt hållits med handledarna Yngve Karlsson på Development Partner, Nina Ryd på institutionen för Arkitektur Chalmers Tekniska Högskola och Anders Frisell på Kungsleden för att få vägledning och säkerställa examensarbetets färdigställande.

3. Planering i fastighetsutvecklingsprojekt

Ett projekt brukar vid sin utformning vanligtvis delas in i olika faser för att på ett enkelt och överskådligt sätt kunna orientera mellan de olika skeden som ingår i projektet. Ett utav dessa skeden är det så kallade tidiga skedet och är den del som kommer att belysas i detta examensarbete.



Figur 3.1 Generell projektmodell som visar ett projekts olika faser (Tonqvist, 2012)

Planering anses som ett viktigt moment inom projekt och den litteratur som finns tillgänglig inom ämnet påpekar vikten av att goda projektförberedelser lägger grunden för ett lyckat slutresultat (Tonqvist, 2012). Det tidiga skedet karaktäriseras av de processer som sker i anslutning till ett projekts inledande moment och det är också här de huvudsakliga projektförberedelserna äger rum. För att kunna skapa den goda grund som behövs för att kunna ta ett beslut om projektstart finns det inom det tidiga skedet vissa aspekter som är väsentliga att belysa (Ryd, 2008). Dessa aspekter är:

- Kartlägga mål utifrån uppsatta visioner
- Strukturera projektets ingående delar
- Ange involverade parter samt vilka som berörs av projektet
- Utarbeta en tillfredställande kommunikationsprocess
- Fastställa om fördelar kan uppnås genom att ingå samarbete med annan part
- Undersöka upphandling

Det första som sker när ett projekt tar sin början är det så kallade initieringsskedet och det är vid denna tidpunkt som en idé övergår till en potentiell affärsidé. För att idén skall kunna bli till ett verkligt projekt är det viktigt att kartlägga de brister och behov som finns i dagsläget samt belysa de förbättringsåtgärder som idén kan bidra med. Det är därmed av stor vikt att påvisa att den föreslagna idén är det bästa alternativet. För att kunna göra detta är det av väsentlig betydelse att ta fram en förstudierapport (Hallin, Karrbom Gustavsson, 2012). Förstudieprocessen illustreras i figur 3.2 och syftar till att kartlägga all viktig information som krävs för att kunna ta ett väl underbyggt beslut gällande huruvida ett projekt ska startas eller inte. För att minska risken för feltolkningar av ingående moment i ett projekt är det av väsentlig betydelse att ett tydligt direktivdokument skapas under det tidiga skedet. Dokumentet bör skapas i samarbete med den som ska styra förstudien och utöver att minska risker för feltolkningar ska dokumentet även fungera som en vägledning i de delmoment som ska genomföras.



Figur 3.2 Generell utrednings- och förstudieprocess (Tonqvist, 2012)

De faktorer som vanligen utvärderas och belyses i förstudien är (Tonqvist, 2012):

- Bedöma vilken affärsnytta som finns
- Kartlägga nuläget

- Ange projektets omfattning
- Definiera de krav som är uppställda
- Utarbeta lösningsförslag
- Ge struktur till projektets ingående delar samt arbeta fram en genomförandeplan
- Fastställa vilka intressenter som finns för projektet

Vid initieringsskedet är det även viktigt att utarbeta en bakgrundsbeskrivning. Denna beskrivning ska klargöra den bakomliggande anledningen till varför en idé om förändring har uppkommit och varför denna förändring bör ske. Vidare ska bakgrunden knyta an till projektets mål och affärsnytta. Att bestämma de mål som projektet ska uppnå fungerar som ett tydliggörande och underlättar för alla involverade parter i projektet. Målen kan även komma att ligga till grund för ett avgörande om projektet bör genomföras eller inte. Det är således redan i detta skede som en bedömning görs huruvida den idé som projektet syftar till är värd att satsa på eller inte. Målformulering är därför en viktig del av ett projekt och för att kunna avgöra om de mål som satts upp är av god kvalitet kan det så kallade SMART-testet användas. Målen granskas i detta test utifrån fem parametrar, specifikt, mätbart, accepterat, realiserbart och tidsatt, vilka kartlägger om målen är tillräckligt tydligt formulerade. Om målen uppfyller dessa parametrar skapas en bra grund och goda förutsättningar för projektets fortsatta gång (Tonnqvist, 2012).

Förutom de tidigare nämnda delar som ingår i förstudien kan det även vara av intresse att belysa de kompetenser som behövs för att färdigställa projektet samt beräkna den tid och kostnad som projektet förväntas uppgå till (Hallin, Karrbom Gustavsson, 2012). De resultat som förstudien uppnår kan komma att påvisa att en projektstart inte är fördelaktig. I dagsläget är det relativt vanligt att projekt får fortgå trots att det inte är fördelaktigt, vilket resulterar i att många projekt misslyckas. En väl genomförd förstudie kan förhindra felaktiga beslut om projektstart och är således ett bra instrument till att kartlägga framgången i ett projekts slutresultat (Tonnqvist, 2012).

De delar som ingår i ett projekts tidiga skede och dess förstudier kan dock variera beroende på projektets syfte. Inget projekt är det andra likt och för att ett bra beslutsunderlag ska kunna skapas måste förstudien skraddarsys efter det aktuella projektet. För att kunna genomföra en bra förstudie av en fastighet är det viktigt att klargöra frågor så som vem är kunden, vilket nuläge råder, vilken potential har fastigheten samt hur ser affären och lönsamheten ut. När dessa frågor sedan är besvarade kan en anpassad förstudie sättas samman för projektet (Hallin, Karrbom Gustavsson, 2012).

För att skapa en bredare inblick i hur tidiga skeden används och ses på i praktiken har även intervjuer genomförts med flera sakkunniga inom branschen. Likt litteraturen understryker dessa personer vikten av att genomföra goda förstudier för att skapa ett bra beslutsunderlag. Utifrån intervjuerna kan det även belysas att det inte finns någon mall som bestämmer hur det tidiga skedet ska genomföras samt vad det ska innehålla. Att genomföra förstudier handlar i botten om utveckling och alla som arbetar med detta har olika erfarenheter och kunskaper som kan påverka det tidiga skedet och vad som faktiskt undersöks i denna initieringsfas¹. Det finns därmed flera möjliga uppbyggnader

¹Cedérus Olauson, Christina. (Office leasing agent, Jones Lang LaSalle) Intervjuad av författarna den 24 april 2014.

av en förstudie och det finns vissa viktiga faktorer som generellt bör belysas och kan appliceras på ett fastighetsutvecklingsprojekt². Dessa faktorer är:

- Nuläget
- Områdets karaktär och själ
- Byggnadernas skick och förutsättningar
- Fastighetens värde

Anders Frisell³, förvaltare på Kungsleden, menar också att det finns vissa faktorer som kan vara av särskild vikt att belysa i ett fastighetsutvecklingsprojekt. Dessa är:

- Fastighetens förutsättningar
- Detaljplan och myndighetskrav
- Ekonomiska kalkyler

Likt att innehållet i förstudierna kan variera beroende på projektets syfte och erfarenheter hos de som är inblandade i projektet kan innehållet även skilja sig åt beroende på om den tänkta utvecklingen har någon kund eller inte, menar Ann-Sofie Molander⁴, fastighetsutvecklare på Älvstranden utveckling. Om projektet har en kund kommer denne i viss mån att styra behovet och utvecklingen, vilket innebär att lika mycket tid inte behöver spenderas på att genomföra omfattande förstudier. Finns det dock ingen tilltänkt kund är det viktigt att lägga tid på förstudier för att skapa det underlag som behövs för att avgöra om affären är lönsam eller inte. Dessa förstudier anser Molander bör innehålla:

- Omvärldsbevakning
- Områdesanalys
- Marknadsundersökning
- Byggnaden och dess tekniska förutsättningar
- Ekonomiska kalkyler

Det är viktigt att klarlägga de stora faktorerna som kan ha en påverkan inom ett projekt och analysera dessa i förstudien. Detta för att faktorerna tenderar att ha en ekonomisk påverkan. Redan i ett tidigt skede är det därför av betydelse att göra övergripande ekonomiska bedömningar av kostnader som kan uppstå i fastighetsutvecklingsprojektet. Denna åsikt är något som också delas av Johan Peterson Aldergren⁵, VD på JPA Investment. Peterson Aldergren menar att det tidiga skedet främst handlar om att förstå storheterna och betydelsen av att ha stora marginaler i ett projekt då kostnader och tid är faktorer som tenderar att variera. Ekonomiska kalkyler är därmed av yttersta vikt och förstudierna bör fokusera på att bedöma fastighetens värde samt nödvändiga investeringar.

Det som kan konstateras från ovan diskuterade aspekter är att förstudier hjälper till att belysa vad som bör genomföras i ett utvecklingsprojekt och hur det ska genomföras. Projekt som har denna fakta- och studiebaserade grund blir tydligare och lättare att planera. Detta kan åskådliggöras genom figur 3.3, vars syfte är att belysa redan kända

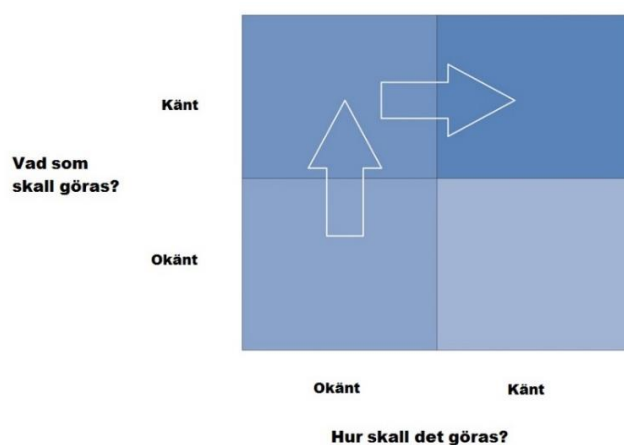
² Under arbetets senare skede har den person som delgivit informationen valt att vara anonym. Författarna anser dock att informationen är av väsentlig betydelse för arbetet och har därmed valt att publicera personens utlåtande genom anonymitet.

³ Frisell, Anders. (Förvaltare, Kungsleden) Intervjuad av författarna 22 april 2014.

⁴ Molander, Ann-Sofie. (Fastighetsutvecklare, Älvstranden Utveckling) Intervjuad av författarna den 7 maj 2014.

⁵ Peterson Aldergren, Johan. (VD, JPA Investment) Intervjuad av författarna den 5 maj 2014.

samt okända faktorer vid projektstart. Det modellen strävar efter är att kartlägga alla de okända faktorer som finns för att slutligen kunna skapa en helhetsbild för hur projektet ska byggas upp och genomföras. Ju fler faktorer som undersöks och blir kända, desto klarare blir syftet med projektet och förutsättningarna för ett lyckat slutresultat blir starkare (Tonnqvist, 2012).



Figur 3.3 Vid planering av ett projekts delprocesser bör det eftersträvas att alltid veta vad som skall göras och hur det skall göras. Detta uppnås genom att planeringsarbetet landar i den övre högre rutan i modellen (Tonnqvist, 2012)

Ytterligare en metod som kan användas för att skapa en tydlig och klar bild av projektet är en så kallad SWOT-analys. Analysens syfte är att ge en övergripande bild av den nuvarande situationen och belysa de faktorer som kan användas vid en utveckling samt de faktorer som måste förbättras. Detta är därmed ett betydelsefullt verktyg som kan ligga till grund vid val av en lämplig utvecklingsstrategi (Almi, 2014).

Sammanfattningsvis kan det konstateras att både litteratur och bransch är eniga om att det tidiga skedet är en viktig och betydelsefull del av ett projekt. Genom förstudier kan ett bra projektunderlag skapas vilket kan påverka det beslut som tas, gällande projektstart eller vad för typ av utveckling som skall genomföras. Förstudier hjälper även till att öppna upp för nya alternativ av utveckling och ger möjligheten att se om projektet är på väg i rätt riktning. Det tidiga skedet är dessutom viktigt för att kunna kategorisera fastigheter och bedöma deras potential. Att ta fram detta underlag kan visa på om fastigheten passar in den kundkrets och strategi som fastighetsägaren har och kan därför vara en bra grund till ett beslut om fastigheten bör säljas eller behållas⁶.

För att den utveckling som utreds i examensarbetet ska leda till ett bra underlag för en framtida utvecklingsplan för fastigheten kommer en förstudie att genomföras. Utifrån den litteratur som har studerats och de samtal som genomförts med verksamma fastighets- och projektutvecklare i branschen har en anpassad förstudie kunnat sammanställas och de faktorer som kommer undersökas i detta utvecklingsprojekt är:

- Områdesanalys
- Fastighetens skick och förutsättningar
- Fastighetens värde
- Marknadsundersökning (efterfrågan, potentiella hyresgäster och hyror)
- Detaljplan och myndighetskrav
- Ekonomiska aspekter (kostnader och investeringar)

⁶ Under arbetets senare skede har den person som delgivit informationen valt att vara anonym. Författarna anser dock att informationen är av väsentlig betydelse för arbetet och har därmed valt att publicera personens utlåtande genom anonymitet.

4. Områdesanalys

Ädelgasen 1 är belägen på Neongatan 5 i Åbro industriområde i den södra delen av Mölndals stad. Området är bra lokaliserat med endast 10 kilometer från centrala Göteborg och med närhet till områden som bland annat Västra Frölunda.



Figur 4.1 Fastighetens lokalisering i Åbro industriområde, Mölndals stad (Google, 2014)

Inom området finns kollektiva anknäpningar till bland annat Mölndals centrum och Högsbo-Sisjön industriområde samt en direktlinje som går via Åbro industriområde till Göteborg Centralstation. Vidare är tillgängligheten till området bra med närhet till större vägar så som E6, E20 samt Söderleden vilket underlättar och ger goda möjligheter för bilister att ta sig till och från fastigheten.

Området präglas i dagsläget av en industriell karaktär där fastigheterna runt om till större delen består av industri- och verksamhetslokaler samt även kontor. Detta medför att det finns vissa begränsningar gällande vilka verksamheter som kan inhysas i lokalerna.

4.1 Historia

I Fässbergsdalen, där fastigheten Ädelgasen 1 är belägen, finns flertalet fornlämningar daterade från yngre och äldre stenåldern, bronsåldern samt järnåldern. Detta vittnar om att området under lång tid har haft goda förutsättningar för mänsklig aktivitet och verksamhet. Under början av 1700-talet har området växelvis tillhört Sverige och Danmark vilket belastade områdets invånare ekonomiskt. Invånarna fick livnära sig på jordbruk samt verksamheter inom olika hantverksyrken så som skrädveri, vagnmakeri, smedja och båtbyggeri. Under modern tid växte områdets byar samman och år 1922 erhöU Mölndal stadsrättigheter och bildade nuvarande Mölndals stad. På 1940-talet samt 1950-talet genomgick Mölndals stad en större utbyggnad och för att kunna tillgodose befolkningstillväxten etablerades miljonprogrammet samtidigt som moderna industrier upprättades i området. I Åbro genomfördes den första industrietableringen, vilken fortsatte att utvecklas västerut år 1979 i takt med Söderledens tillväxt och utbyggnad. Sedan dess har flera områden i Mölndals stad utvecklats till verksamhetsområden och Fässbergsdalen klassas idag som Nordens största sammanhängande industri- och verksamhetsområde som än idag är under utveckling och tillväxt (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret, Mölndals stad, Stadsbyggnadskontoret, 2012).

4.2 Nulägesanalys

Fastigheten återfinns i industriområdet Åbro som tillhör Mölndals stad och är centralt placerad i området med närmaste fastighetsgrannar så som Dentsply Implants, Gycom Svenska AB, Inspecta Sweden AB samt BEMA Elautomatik AB. I närheten finns även läkemedelsföretaget AstraZeneca Sweden AB etablerat. Utifrån dessa kan ses att det finns en blandad verksamhetssysselsättning inom området som täcker in allt mellan handel, industri, lagerhållning samt den medicinska sektorn. En bransch som är väl representerad inom Åbro är bilindustrin och utspritt i området finns företag så som bilverkstäder och specialiserade verksamheter inom däck, lackering, rekondering samt bildemontering. Förutom dessa verksamheter är företagen inom området mestadels inriktade mot transport, elektronik, läkemedel, medicinsk teknik, hygienartiklar samt livsmedel.

I dagsläget är Åbro ett attraktivt område för olika verksamheter samt industri och en aspekt som påverkar denna attraktivitet är AstraZeneca. Att AstraZeneca har sin verksamhet förlagd i området har varit en bidragande faktor till att höja statusen i Åbro industriområde under många år. Som ett av världens främsta biomedicinska forskningsföretag har företaget haft en positiv inverkan på inflyttningen av andra företag till området då det har ansetts som tilltalande att ha AstraZeneca i sitt närområde⁷. Det pågår för närvarande förhandlingar om en eventuell försäljning av AstraZeneca. Läkemedelsföretaget Pfizer har en önskan att köpa upp företaget och om förhandlingarna skulle gå igenom finns en övervägande risk att AstraZenecas anläggning i Åbro kan komma att läggas ner (Sveriges Radio, 2014). Då AstraZeneca har haft en stor inverkan på attraktiviteten i området kan det därmed spekuleras i att en eventuell nerläggning även skulle påverka områdets status⁷.



Figur 4.2 Åbro industriområde (Foto: Mattias Nilsson)

Utifrån de verksamheter som är etablerade i området kan det ses att Åbro är ett präglad verksamhets- och industriområde, vilket medför att området är mer levande dagtid då det är en större omsättning av folk under arbetstimmarna. Tillgången på serviceverksamheter samt lunchrestauranger inom området är i dagsläget liten. På gångavstånd från fastigheten återfinns lunchrestaurangen Husman och i närheten ligger även den lite mindre Åbrogrillen. För att kunna tillgodose ett behov av service återfinns istället ett större utbud av bland annat restauranger, vård, träning och handel i Högsbo-Sisjön industriområde samt Mölndals centrum ca 2,5 kilometer från området.

⁷ Backman, Christer. (VD, Relier) Intervjuad av författarna den 5 maj 2014.

Fastigheten ligger i nära anslutning till Söderleden vilken leder vidare till både Stockholm, Malmö och Oslo via E6 samt E20. Söderleden leder dessutom till Göteborgs hamn som är Skandinavien största hamn och där ca 30 procent av den svenska utrikeshandeln äger rum. Från hamnen nås ca 70 procent av Nordens industrier och det är även den hamn i Sverige som har flest destinationsmål till Europa, USA och Asien. Hamnen har även kapacitet att ta emot de största containerfartygen och är ensam hamn om att kunna göra detta i Sverige (Göteborgs hamn, 2014). Vidare kan även anslutande vägleder mot Landvetter flygplats enkelt nås via E6 samt E20. I området finns flera kollektiva anslutningar med busslinjer som löper längs med angränsande Aminogatan och Pepparedsleden. Busshållplatser finns på nära gångavstånd till fastigheten och avgångar sker kontinuerligt och understiger inte resor var tionde minut under kontorstid (Västtrafik, 2014).

4.3 Framtidsplaner inom området

På uppdrag av byggnadsnämnden i Göteborgs stad och kommunstyrelsen i Mölndals stad har stadsbyggnadskontoren i de båda städerna arbetat fram en vision för framtida utveckling inom området Fässbergdalen och Mölndalsåns dalgång. Området, som delar de två kommungränserna, är under tillväxt och för att kunna tillgodose den utveckling som sker har kommunerna i augusti 2011 antagit en framtidsplan. Denna framtidsplan skall fungera som en riktlinje för en långsiktig hållbar utveckling samt även ligga till grund för den detaljplan som skall arbetas fram för Fässbergdalen.

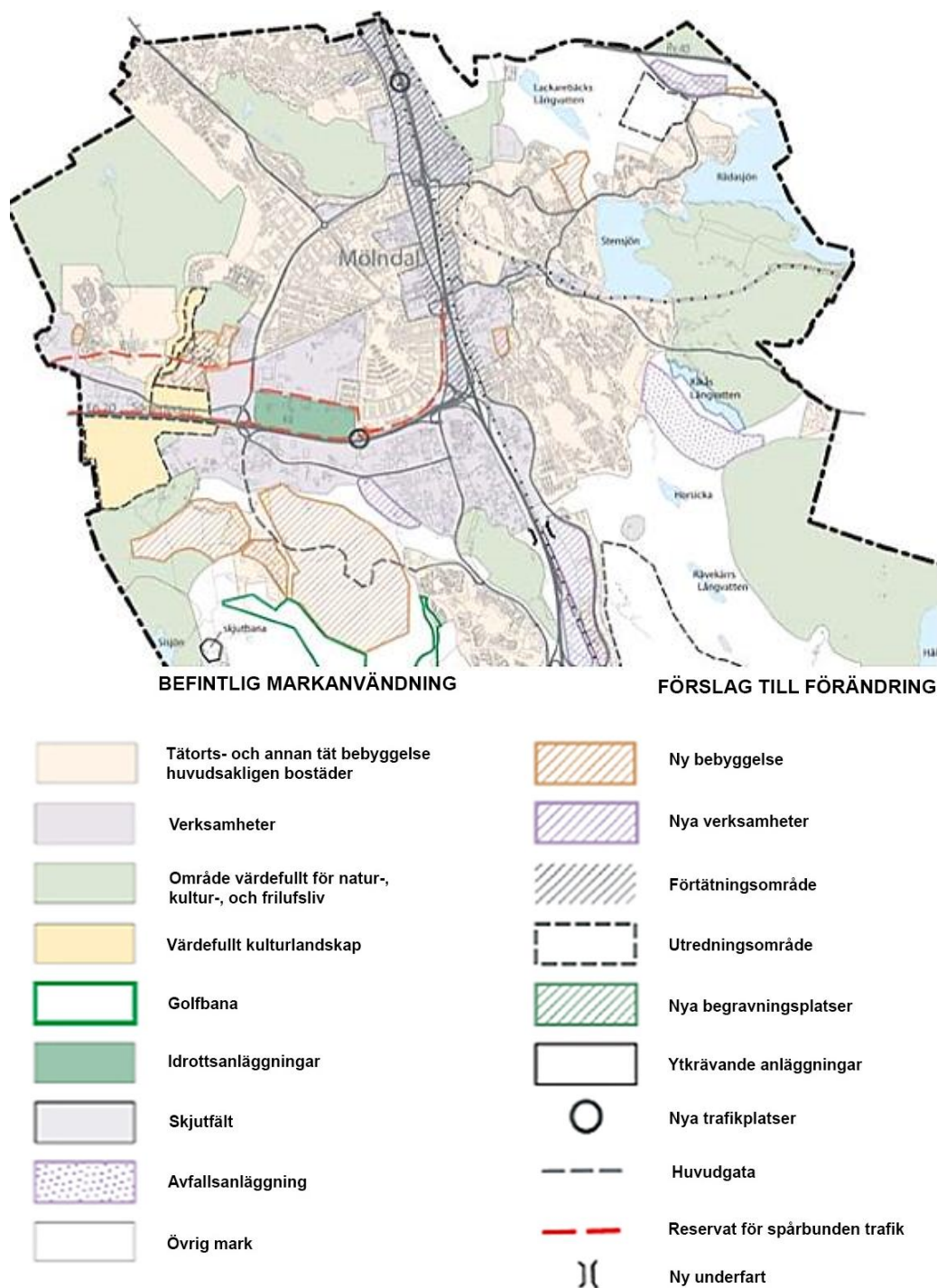


Figur 4.3 Planeringsområde inom Fässbergdalen, där den vita linjen markerar kommungränsen mellan Göteborgs stad och Mölndals stad (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret, Mölndals stad, Stadsbyggnadskontoret, 2012)

Fässbergdalen är ett område som under 1900-talet utvecklats från ett jordbruksområde till ett urbaniserat stadsområde. Idag räknas det verksamhets- och industriområde som finns i dalen till Nordens största och sträcker sig från Högsbo-Sisjön industriområde i Göteborg till Åbro industriområde i Mölndal. Enligt en utredning genomförd av WSP Analys och Strategi kommer antalet nya arbetstillfällen i Fässbergdalen att fördubblas innan år 2025, från 4 500 till 9 000 arbetstillfällen (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret, Mölndals stad, Stadsbyggnadskontoret, 2012). Det finns därmed stor potential för nya verksamheter att etablera sig i området som kommer fortsätta att växa.

4.3.1 Vision Mölndal

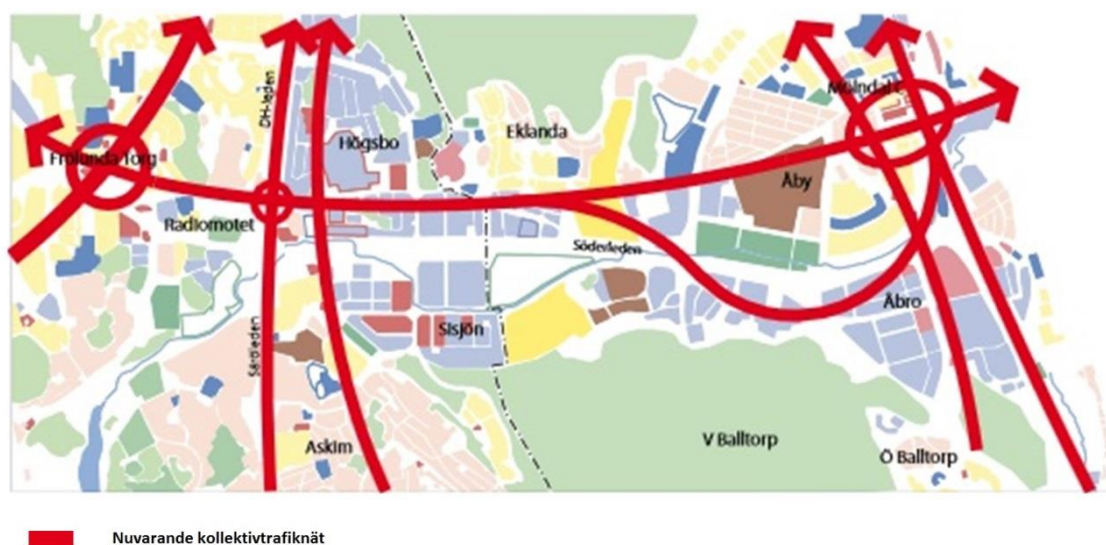
Mölndals sida av Fässbergsdalen består idag till större del av kommunägd obebyggd mark. Det finns därmed stora utvecklingsmöjligheter inom detta område och den framtidsplan som arbetats fram planeras i etapper på kort, medellång och lång sikt. Stadsbyggnadskontorets förslag på hur området ska se ut i framtiden innefattar utveckling av verksamheter i områden med goda kommunikationer samt byggnation av bostäder i mer centrala delar av regionen. På kort sikt planeras främst för nya bostäder i områdena norr om Söderleden och ett nytt köpcentrum skall år 2015 byggas i Mölndal centrum med utrymme för både kontor och handel. Vidare finns även långsiktiga planer på förtätningar inom verksamhets- och industriområden i Åbro och Balltorp.



Figur 4.4 Mölndals översiktsplan – Fässbergsdalen och Mölndalsåns dalgång (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret, Mölndals stad, Stadsbyggnadskontoret, 2012)

Fässbergsdalen ska utvecklas till att bli ett område med mer personaltät verksamhet. Den känsla som vill förmedlas är kvalitet, både gällande nya byggnader och hela områden i stort. Detta för att locka framgångsrika företag att etablera sig i området och för att kunna tillfredsställa personalintensiva verksamheter efterfrågas därmed fler kontorslokaler. Då området anses vara eftertraktat med ett högt marknadsvärde har kommunen viljan att inga nya logistikcenter skall byggas, detta då denna typ av verksamheter förbrukar onödigt stor andel värdefull mark i förhållande till andel personal. Trots denna önskan om en ökning av personaltäta verksamheter finns områden som präglas av motsatsen, så som Åbro industriområde. På kort sikt kommer utvecklingen inom detta område därmed fokusera på att tillgodose den efterfrågan som finns gällande hantverkslokaler, det vill säga lokaler för verkstad, produktion och lager. Åbro industriområde samt dess angränsande områden planeras även att utvecklas och förändras på lång sikt. I direkt anknäring till Åbro ämnas en utbyggnad av området ske för att möjliggöra för fler verksamheter. Talgegården ligger i anslutning till sydvästra Åbro och är det område som skall uppfylla detta behov. En detaljplan finns redan utarbetad för detta område och var till en början planlagd för Santa Maria. Nu planeras istället en tredjedel av området till Volvo Truck Service och resterande mark är ute till försäljning⁸.

En stor påverkande faktor för expansionen och utvecklingen i Fässbergsdalen och Åbro industriområde är kollektivtrafiken. Då Söderleden är en väg av riksintresse, framförallt gällande transporter till Göteborgs hamn, är utvecklingen av kollektivtrafiken av yttersta vikt för att en förtätning inom området skall godkännas. Detsamma gäller för E6 som löper öster om området. Utveckling av de lokala kopplingarna är därmed viktiga för att minska belastningen och påverkan på dessa vägar, menar Elisabet Börnin⁸, översiktsplanerare på Mölndals stads Stadsbyggnadskontor.

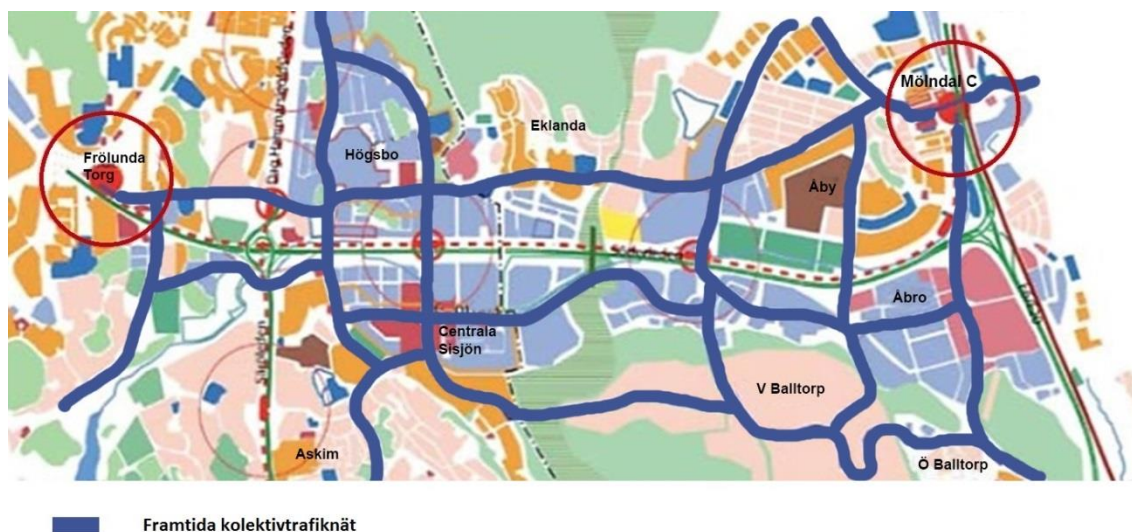


Figur 4.5 Dagens kollektivtrafiksystem inom Fässbergsdalen (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret, Mölndals stad, Stadsbyggnadskontoret, 2012)

Den plan som Göteborgs stad och Mölndals stad Stadsbyggnadskontor har arbetat fram ämnar att utöka kollektivtrafiksystemet inom Fässbergsdalen genom att dra nya stråk för

⁸ Börnin, Elisabet. (Översiktsplanerare, Mölndals stad Stadsbyggnadskontor) Intervjuad av författarna den 19 mars 2014.

bussar och se över möjligheten att införa spårvagnstrafik i området. I dagsläget löper huvudstråk för buss längs bland annat Dag Hammarskjöldsleden, Söderleden, Aminogatan samt Pepparedsleden med knutpunkter vid Radiomotet och Mölndal centrum, vilket illustreras i figur 4.5.

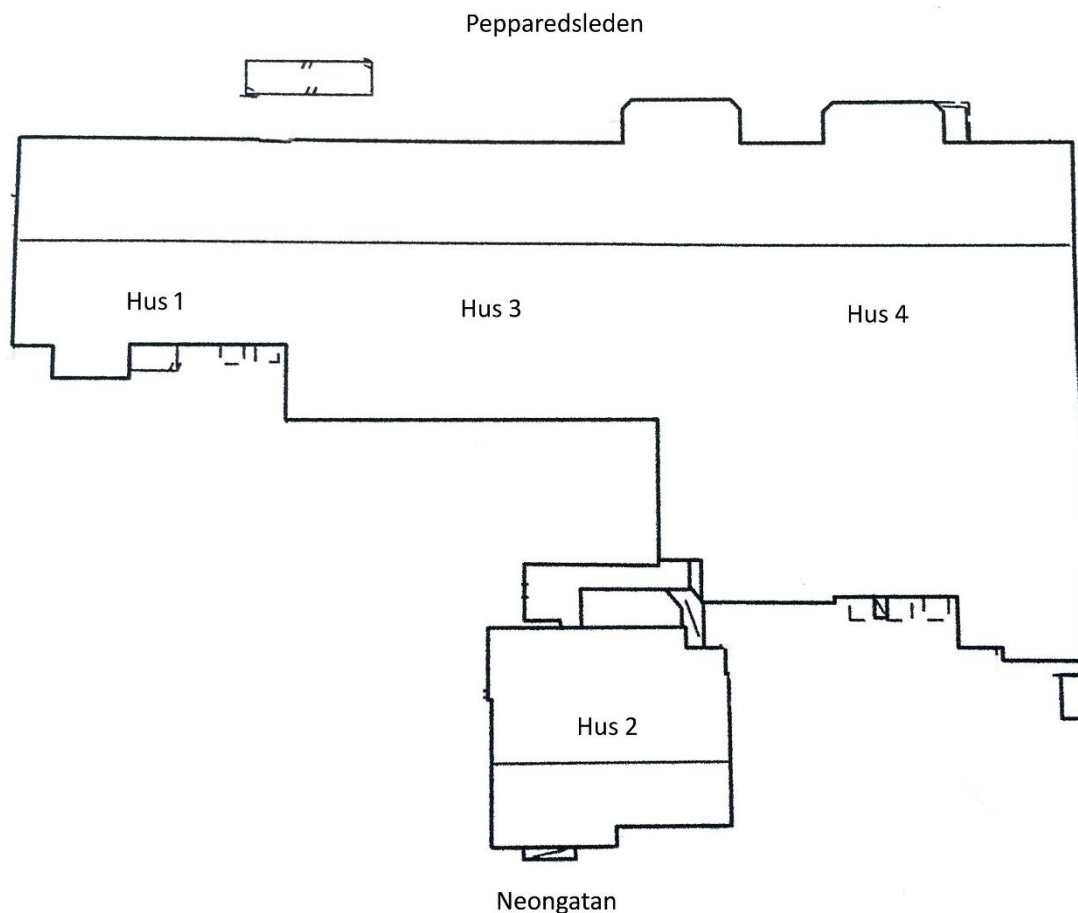


Figur 4.6 Framtida kollektivtrafiksystem inom Fässbergsdalen (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret, Mölndals stad, Stadsbyggnadskontoret, 2012)

För att kunna tillgodose en verksamhets- och befolkningsökning inom området och minska belastningen på Söderleden krävs dock att busstråken utökas samt att andelen bussturer per dag ökar. Denna utveckling skall ske på lång sikt och illustreras i figur 4.6. De markerade stråken motsvarar huvudstråk för buss och dessa medför att tillgängligheten till och från Åbro industriområde kommer att förbättras (Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret, Mölndals stad, Stadsbyggnadskontoret, 2012).

5. Objektsanalys

Ädelgasen 1 uppfördes år 1972 i Åbro industriområde och byggnaden består av fyra större huskroppar som betecknas hus 1, 2, 3 och 4, och illustreras i figur 5.1. Santa Maria nyttjar idag totalt ca 15 423 kvadratmeter fördelat på de olika huskropparna och lokalerna används till kommersiell verksamhet i form av kontors-, lager- och produktionsutrymmen.



Figur 5.1 Fastighetens indelning i de olika huskropparna (Kungsleden, 2014)

Hus 1, 3 och 4 utgör tillsammans en sammanhängande huskropp och består till större del av lager- och produktionslokaler med en yta av ca 12 093 kvadratmeter. Det något mindre hus 2 på ca 3 330 kvadratmeter används mestadels som kontorslokaler. För planritningar se bilaga 1.

5.1 Pepparedsleden

Fastigheten angränsar till Pepparedsleden, en större huvudgata och genomfartsled i Åbro industriområde. Gatan binder samman området med Söderleden i norr och Balltorp i söder. För närvarande utgörs leden av två körfält och trafikeras av såväl bil som buss, men för att kunna tillgodose den framtida utvecklingen och förtätningen av industriområdet planeras även för en utbyggnad av leden (Sweco, 2009). I dagsläget finns det kollektiva förbindelser i området och i nära anslutning till fastigheten finns två busshållplatser, Astra Zeneca samt Gamla tingshuset, som dagligen trafikeras av flera linjer (Västrafik, 2014). Då området är präglad av industri- och produktionsverksamhet finns det inga dragkrafter som lockar människor till området efter arbetstider. Längs gatan finns dock stråk för såväl gående som cyklister, vilket kan bidra till en cirkulation av människor som skall ta sig från norra delar av staden till Balltorp söder om området.



Figur 5.2 Pepparedsleden som angränsar till fastigheten och hus 1, 3 och 4

5.1.1 Hus 1, 3 och 4

Längs Pepparedsleden återfinns hus 1, 3 och 4 som tillsammans bildar en större sammanhängande huskropp och är den del av fastigheten som upptar störst yta, totalt ca 12 093 kvadratmeter. Lokalerna i denna byggnad används främst till produktionen av Santa Marias produkter och de olika husen tillgodoser olika delar av denna process.



Figur 5.3 Vy över lager- och produktionsbyggnaderna med hus 1 i förgrunden

Hus 1 är den minsta delen i den sammanhängande huskroppen och utgörs av fyra plan, varav ett källarplan. Plan 2 utgörs till viss del av ett entresolplan vilket medför att delar av plan 1 har en takhöjd på 7 meter och möter sedan golvet på plan 3 som utgörs av ett helt våningsplan. Denna byggnad används utöver produktion även till personalutrymmen samt maskinrum och har på markplan mindre lastbryggor för transport. I mitten av byggnaden återfinns hus 3 som till halva ytan är fördelat på två plan och resterande utrymme är öppet upp till balk, med en takhöjd på ca 7 meter. I hus 3 återfinns även en personalmatsal och restaurang på plan 2. Den största delen av byggnaden utgörs av hus 4 och denna huskropp har en liknande uppbyggnad som hus 3 och inrymmer dessutom även en lastbrygga med tre portar för transport av varor på plan 1. Genom hus 4 finns även en förbindande gångbro till plan 2 på hus 2. Denna gångbro förenklar kommunikationen mellan de två byggnaderna och underlättar för en verksamhet som sitter i två separata byggnader.



Figur 5.4 Vy över lager- och produktionsbyggnaderna med hus 4 i förgrunden

Hus 1, 3 och 4 har tillsammans en längd på ca 152 meter och ett djup på ca 30, 41 respektive 66 meter. Konstruktionen är uppbyggd med bärande ytterväggar samt en linje av bärande pelare på ca 4,5 till 6 meters avstånd som löper genom hela byggnaden. Detta medför att det finns stora möjligheter gällande plananvändningen i lager- och produktionslokalerna då hänsyn inte behöver tas till bärande innerväggar. Den grundplatta som finns i fastigheten är av god kvalitet⁹ och den är dimensionerad för belastningar på 2000 kg/m² i samtliga hus, vilket uppfyller funktionskraven för att användas som lagerlokal.

Fastigheten köptes av Kungsleden i februari 2008 av de dåvarande ägarna Santa Maria som ägt och förvaltat fastigheten sedan uppförandet av byggnaderna. Enligt ett triple-net avtal med Kungsleden ansvarar Santa Maria fortfarande för utveckling och underhåll av fastigheten, varpå lokalerna har anpassats efter företagets egna önskemål och behov. Vid en framtida omlokalisering av verksamheten innebär detta att Santa Maria tar med befintlig industriutrustning samt de maskiner som företaget installerat i byggnaden. Då företaget använder ett produktionssystem med flervåningsprocesser i hus 1 och 3 där maskiner är gjutna genom våningsplanen medför det att vissa öppningar kommer att uppstå i golven. Detta är något som kräver åtgärder om en ny hyresgäst inte önskar att genomföra samma typer av aktiviteter och processer. Vidare är byggnaden utrustad med ett tillräckligt ventilations- samt kylsystem som är dimensionerat för den typ av produktionsprocesser som äger rum i fastigheten i dagsläget.

Byggnaden har ett horisontellt brandskydd men då delar av fastigheten har öppett upp till balk finns inget vertikalt brandskydd. Hela fastigheten är dock utrustad med ett sprinklersystem med en lokal sprinklercentral i byggnaden och detta system kommer att finnas kvar i lokalerna även då Santa Maria väljer att flytta⁹. Då den nuvarande produktionen består av att färdigställa olika sorters kryddblandningar besitter hus 1, 3 och 4 även en stark krydddoft. För att bli av med denna intensiva lukt krävs att en luktsanering genomförs.

Fasaderna på hus 1, 3 och 4 är alla av olika karaktär. Detta då de har uppförts under olika tidsperioder samt att om- och tillbyggnationer har skett löpande under byggnadens brukstid. Valet av fasadmateriell och färg har varierat vid de olika tidpunkterna och fasaderna utgörs nu av allt från betong, trä och plåt i färger som brun, gul, grå och blå.

⁹ Rice, David. (Facilities and risk manager, Santa Maria) Intervjuad av författarna den 18 mars 2014 samt intervjuad via mail den 16 maj 2014.

5.2 Neongatan

Till väster angränsar fastigheten mot den något mindre trafikerade Neongatan. Gatan ligger mitt i Åbro industriområde och kan nås från Aminogatan som binder samman området mellan Fässbergsmotet i väst och Pepparedsleden i öst. Längs denna gata finns flera verksamheter inom framförallt bilindustrin, transport, elektronik samt medicinsk teknik. Likt Pepparedsleden präglas denna gata av industriverksamhet och då gatan inte är en genomfartsled är omloppet av människor begränsat till arbetstimmarna under dagtid.



Figur 5.5 Neongatan som angränsar till fastigheten och hus 2

5.2.1 Hus 2

Från Neongatan nås hus 2, en kontorsbyggnad med en yta på ca 3 330 kvadratmeter fördelat på fyra plan. Byggnaden upprättades år 1972 men har sedan dess kompletterats med flera ändringar och tillbyggnader. På grund av platsbrist hos dåvarande Nordfalks AB, nuvarande Santa Maria, har ytterligare kontorsdelar adderats i anslutning till den ursprungliga byggnaden, bland annat har en tillbyggnad etablerats på markplan intill hus 2 samt på taket av hus 4.



Figur 5.6 Hus 2 med några av dess tillbyggnationer

De olika tillbyggnaderna har medfört att fastigheten utgörs av flera byggnationer som är olika varandra och som inte fungerar som en hel effektiv enhet. De olika

byggnationerna har även varierande höjder och består av olika antal våningsplan som maximalt uppgår till fyra våningar. Tillsammans med att dessa byggnader är beklädda med olika fasadmaterial medför det att fastigheten upplevs som spretig och oattraktiv sett ur ett estetiskt perspektiv. Ytterligare en inverkan som de olika tillbyggnaderna har medfört på fastigheten är att kontorslokalerna upplevs som illa planerade och en dålig effektivitet av ytanvändningen har uppstått, vilken i dagsläget motsvarar ca 30 kvadratmeter per anställd¹⁰. Kontorslokalerna upplevs även ha en låg takhöjd, något som kan begränsa möjligheterna att skapa stora öppna kontorslandskap. Detta är en nackdel då de flesta kunder i dagsläget efterfrågar blandade till öppna planlösningar, menar Christina Cedéus Olauson¹¹, office leasing agent på Jones Lang LaSalle. Lokalerna har dock goda förutsättningar för större kontorsverksamhet då de är utrustade med ett bra ventilationssystem som styrs efter mängden koldioxid i luften¹⁰.



Figur 5.7 Ursprungliga byggnaden hus 2

I mitten av byggnaden återfinns ett stort trapphus och en hiss som förser samtliga våningar i två- samt fyra vånings delen av byggnaden. Ytterligare ett trapphus finns även i den bakre delen av huset. Från våningsplan två vid det bakre trapphuset går en gångpassage mellan byggnaden och hus 4 i lager- och produktionsbyggnaden. Denna sammankoppling mellan huskropparna underlättar kommunikationen för verksamheten som är aktiv i båda byggnaderna.

¹⁰ Rice, David. (Facilities and risk manager, Santa Maria) Intervjuad av författarna den 18 mars 2014 samt intervjuad via mail den 16 maj 2014.

¹¹ Cedéus Olauson, Christina. (Office leasing agent, Jones Lang LaSalle) Intervjuad av författarna den 24 april 2014.

6. SWOT-analys

En SWOT-analys är ett verktyg som kan användas i syfte att ta reda på och skapa en överblick av de faktorer som påverkar en verksamhet eller affärsidé. Analysen ger en övergripande bild av den nuvarande situationen och påvisar även de faktorer som kan användas vid en utveckling samt de faktorer som måste förbättras. Detta är därmed ett viktigt verktyg som kan användas som underlag vid val av en lämplig utvecklingsstrategi (Almi, 2014). I analysen genomförs en bedömning av verksamhetens styrkor, svagheter samt möjligheter och hot. Styrkor och svagheter är interna faktorer som kan påverkas av företaget och verksamheten själv medan möjligheter och hot belyser externa händelser i omvärlden som inte går att påverka (Axelsson, Agndal, 2012).

Baserat på den områdesanalys samt objektsanalys som har genomförts i tidigare kapitel har fastighetens och områdets styrkor, svagheter, möjligheter och hot sammanfattats i en SWOT-analys, vilken illustreras i figur 6.1. Analysen har utförts i syfte att ligga till grund för den fastighetsutveckling som skall utredas i detta arbete.

STYRKOR	SVAGHETER
<ul style="list-style-type: none">- Attraktivt läge med nära tillgång till Söderleden och E6/E20 samt smidig kommunikation till hamn och flygplats.- Fastigheten har goda grundförutsättningar.- Få bärande pelare medför att lager- och produktionslokalerna är anpassningsbara och möjliggör för en flexibel och öppen plananvändning.- Gott om lastportar med goda last- och angöringsmöjligheter.	<ul style="list-style-type: none">- Bristfällig kollektiv kommunikation.- Fastighetens storlek, lokalerna är större än det som efterfrågas i området.- Liten tillgång på service och restauranger i området.- Lager- och produktionslokalerna består av en stor andel entresolplan som kan påverka flexibiliteten.
MÖJLIGHETER	HOT
<ul style="list-style-type: none">- Mölndals stads framtidsutsikter inom Fässbergsdalen.- Demografisk tillväxt, planeras för fler bostäder inom området samt att antalet arbetstillfällen väntas fördubblas innan år 2025.- Vision Älvstaden, utvecklingen av Ringön samt nya Götaälvbron medför att verksamheter inom området måste omlokalisera.	<ul style="list-style-type: none">- Kontorslokaler, liten efterfrågan på kontor samt att det finns fler vakanta kontorslokaler med bättre läge inom området.- Trender, områdets attraktivitet kan påverkas och medföra att verksamheter flyttar.- Försäljning av AstraZeneca, risk för fler vakanta lokaler samt att attraktiviteten inom området påverkas.- Val till riksdag, kommun och landsting hösten 2014, vilket kan påverka utvecklingsarbeten i kommunen.

Figur 6.1 SWOT-analys för fastigheten Ädelgasen 1

7. Fastighetsvärdering

Främsta syftet och målsättningen vid värdering av fastigheter är att beräkna fastighetens marknadsvärde, vilket syftar till att fastställa det mest förmodliga priset på en fastighet vid försäljning på den öppna marknaden. Värdet på en fastighet kan variera med tiden och för att bedöma ett verklighetsnära och korrekt marknadsvärde använder de flesta företag oberoende värderingsmän. I nedanstående avsnitt beskrivs hur en fastighet värderas efter marknads- och avkastningsvärdering.

7.1 International Financial Reporting Standards, IFRS

Den internationella organisationen International Accounting Standards Board, IASB, arbetar med att utveckla riktlinjer för internationell finansiell redovisning. Under 2000-talet utvecklade organisationen redovisningsstandarden International Financial Reporting Standards, IFRS, ett ramverk som ska underlätta och förbättra förberedningen av ett företags årsredovisning (American Institute of CPA, 2014). Europeiska Unionen beslutade år 2002 att alla börsnoterade företag i registrerade medlemsländer skall följa denna redovisningsstandard (European Commission, 2014), vilket även implementerats i svensk lagstiftning. Kungsleden är noterad på NASDAQ OMX Stockholm och berörs därmed av regelverket IFRS i enlighet med årsredovisningslagen 1995:1554 (SFS 1995:1554). IFRS anger olika riktlinjer för hur ett företag ska genomföra årsredovisningen och ställer bland annat krav på att företagets tillgångar ska redovisas genom en värdering till det aktuella marknadsvärdet i balansräkningen (American Institute of CPA, 2014).

7.2 Marknads- och avkastningsvärdering

En värderingsmetod som används inom fastighetsbranschen är marknads- och avkastningsvärdering, vilket även är det tillvägagångssätt som tillämpas av Kungsleden. Det marknadsvärde som beräknas vid värderingen skall reflektera vad en fastighet är värd idag vid försäljning på den öppna marknaden och innebär att företaget tittar på fastighetens driftnetto, skillnaden mellan årliga hyresintäkter och driftkostnader, och dividerar med det avkastningskrav som efterfrågas (Lind, 2012).

7.2.1 Beräkning av marknadsvärde

Vid beräkning av marknadsvärde för en fastighet kan en avkastningskalkylmetod som benämns räntabilitets- och kassaflödesmetod användas, beskriven i formel 7.1. Värdet på fastigheten beräknas med denna formel fram över en tidsbegränsad kalkylperiod, vanligen 5 till 10 år, och bedöms genom en summering av en nuvärdesberäkning av årliga prognostiserade driftnetton samt nuvärdet av restvärdet vid kalkylperiodens slut.

$$\text{Marknadsvärde} = \sum_{t=1}^n Dn_t \frac{1}{(1+p)^t} + \frac{R_n}{(1+p)^n}$$

Där,

$Dn_t = \text{Driftnetto år } 1, 2, 3 \dots$

$\frac{1}{(1+p)^t} = \text{Diskonteringsfaktor år } 1 \text{ till } n$

$Dn_{t+1} = \text{Driftnetto första året efter kalkylperiodens slut}$

$R_n = \text{Restvärde år } n$

$p = \text{Kalkylränta på totalt kapital}$

Formel 7.1 Beräkning av marknadsvärde med räntabilitets- och kassaflödesmetoden (Fastighetsnytt, 2011)

För att kunna utföra beräkningarna krävs ingående värden i form av driftnetto, restvärde, kalkylränta samt det avkastningskrav som begärs på fastigheten. Första steget i en marknads- och avkastningsvärdering är därav att samla den information och det material som behövs för att ta fram de ingående värdena. Driftnetto kan ses som fastighetens avkastning och beräknas som hyresintäkter minus vakanser samt drift och underhåll enligt den modell som beskrivs i formel 7.2. För att beräkna detta värde måste hyresintäkter för fastigheten bedömas, fastigheten måste belastas med kostnader samt att en vakansgrad ska uppskattas (Fastighetsnytt, 2011).

$$\text{Driftnetto} = \text{Hyresintäkter} - \text{Vakanser} - \text{Drift \& underhåll}$$

Formel 7.2 Beräkning av en fastighets driftnetto (Fastighetsnytt, 2011)

Flera faktorer har en inverkan på den hyresnivå som kan appliceras för en fastighet. Området där fastigheten är belägen påverkar attraktiviteten och därmed även den hyra som kan anslås. Göteborg har en relativt stabil marknad gällande hyresnivåer. Inom centrala områden där efterfrågan är större än utbudet är hyresutvecklingen hög medan områden utanför innerstaden har en måttlig hyresutveckling. Hyrorna inom Åbro industriområde varierar beroende på typ av lokal och då området kännetecknas av verksamheter inom industri och produktion är hyran för de kontorslokaler som återfinns i princip stillastående. Hyrorna för industri- och lagerlokaler påverkas dock över tiden och tenderar att följa inflationen. Vidare omges ett område ofta av vissa bestämda hyresnivåer, ett hyresintervall inom vilken hyran för en lokal bestäms. Inom lokalhyra för kommersiella fastigheter förekommer dock ingen reglerad marknad enligt lag, utan fri hyressättning råder. Trots detta följer de flesta fastighetsägare en bestämd hyresnivå för att minska risken för outhyrda lokaler¹². Om fastigheten är nyrenoverad och i bra skick i förhållande till andra liknande fastigheter inom området kan en något högre hyra vara försvarbar, samt även om speciella hyresgästpassningar har genomförts¹³. För att bedöma hyresnivåerna på en fastighet krävs därmed en utvärdering av marknaden i det aktuella området och den prime rent som kan uppnås. Detta måste sedan anknytas till fastighetens förutsättningar för att bedöma en lämplig hyresnivå som kan användas för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Vid beräkning av hyresnivåer adderas även en

¹² Svenungsson, Ingemar. (Associate director, DTZ) Intervjuad av författarna den 13 mars 2014.

¹³ Bergsten, Emil. (Värderare, DTZ) Intervjuad av författarna den 13 mars 2014.

fastighetsskatt. Att fastställa fastighetsskattens storlek grundas på fastighetens taxeringsvärdering samt en procentsats som fastställts av Skatteverket, på antingen 0,5 procent för industrilokaler eller 1,0 procent för kontor¹⁴. Taxeringsvärdet beräknas genom att en procentsats på 75 procent appliceras på det bedömda marknadsvärdet två år innan tidpunkten för taxeringen (Skatteverket, 2014). Dessa beräkningar utförs årligen av Skatteverket och har för Ädelgasen 1 bedömts till 24 SEK per kvadratmeter.

De kostnader som ska tillföras fastigheten är kostnader för drift och underhåll, som erläggs av fastighetsägaren. Till dessa kostnader räknas driftkostnader så som värme och el samt underhåll i form av de åtgärder som upprätthåller fastigheten och dess tekniska system, till exempel renoveringar och hyresgästanpassningar (Kungsleden, 2013). För årliga kostnader, så som kostnader för värme, beräknas faktiska värden medan för kostnader som endast uppstår någon gång över en period, till exempel kostnader för att lägga om tak, används schablonvärden. För att göra en övergripande bedömning av kostnaderna för drift och underhåll i fastigheter utan hyresgäster kan även schablonvärden användas. Om endast en övergripande beräkning ska genomföras av kostnaderna i ett förstudiestadie är det tillräckligt att endast ta hänsyn till kostnaderna för drift samt kostnaderna för löpande underhåll och därav exkludera övriga kostnader för planerat underhåll och administration. Kostnader för drift i en kontors- eller lager- och produktionsfastighet anges till 40 SEK per kvadratmeter och år, medan underhållskostnader uppgår till 50 SEK per kvadratmeter och år för kontor samt 40 SEK per kvadratmeter och år för lager- och produktion¹⁴.

Vakanser har en negativ inverkan då hyresintäkter inte kan inbringas för outnyttjad yta och dessa måste tas i beaktning eftersom det alltid finns en risk att lokaler är eller kommer att bli tomma. Det krävs därmed en bedömning av vakansgrad för att kunna beräkna ett korrekt driftnetto. Vakansgrad beräknas i procent och kan anges som antingen ekonomisk eller ytmässig vakansgrad¹⁵. Ekonomisk vakansgrad innebär en uppskattning av marknadshyra för de outhyrda ytorna i relation till hyresvärdet (Kungsleden, 2013). Den ytmässiga vakansgraden går däremot ut på en utvärdering av förhållandet mellan andelen outhyrd kvadratmeteryta och den totala andelen tillgänglig kvadratmeteryta i området. Vakansgraden kan variera mellan olika områden och beror dessutom på hur bra fastigheten är i förhållande till dess konkurrenter och bedöms vanligtvis som mellan 5 till 10 procent över tiden. En vakansgrad är ofta något högre för lokaler inom industriverksamheter än inom andra verksamhetsområden. I den utredning som genomförs i arbetet har antaganden gjorts att fastigheten kommer vara belagd till fullo och vakansgraden har därmed fastställts till 0 procent.

Den information som har insamlats gällande hyresnivåer, vakansgrad samt drift- och underhållskostnader kan sedan sammanställas för att beräkna en fastighets driftnetto, den ena komponenten som krävs för att bedöma fastighetens marknadsvärde.

Ytterligare information som måste evalueras och fastställas är fastighetens avkastningskrav som anger vad marknaden är beredd att betala för denna typ av fastighet. Värdet redovisas i procent och varierar beroende på olika faktorer så som typ av fastighet, det vill säga bostäder eller kommersiella fastigheter, samt vilken verksamhet som fastigheten inhyser och vart fastigheten är lokaliserad. Vid kommersiella fastigheter ligger det normala avkastningskravet mellan 5 till 10 procent. Området där fastigheten är belägen samt områdets lokalisering i förhållande till en stadskärna påverkar vilket avkastningskrav som krävs. Kommersiella fastigheter inom

¹⁴ Bergsten, Emil. (Värderare, DTZ) Intervjuad av författarna den 13 mars 2014.

¹⁵ Svenungsson, Ingemar. (Associate director, DTZ) Intervjuad av författarna den 13 mars 2014.

Göteborg innerstad har ett attraktivt läge och ett avkastningskrav mellan 5 till 5,5 procent. Åbro industriområde är beläget ca 10 kilometer utanför centrala Göteborg och är ett präglat verksamhets- och industriområde vilket ger ett högre avkastningskrav på ca 7,5 till 8 procent¹⁶. Avkastningskravet för Ädelgasen 1 har därav bedömts till 7,75 procent. Detta på grund av sitt läge utanför Göteborgs stadskärna samt att fastigheten medför en större risk genom bland annat möjlighet att kunna hyra ut samt en låg hyresutveckling.

En kalkylränta måste även bestämmas för att kunna beräkna fastighetens värde. Kalkylräntan är en räntesats som används vid investeringskalkyler som spänner sig över en längre tid och visar avkastningskravet på det investerade kapitalet (Fastighetsnytt, 2011). Den procentsats som räntan uppgår till kan variera beroende på fastighet och bedöms utifrån olika parametrar, däribland den riskfria realräntan, inflationen samt en riskfaktor som är anknuten till fastigheten och det aktuella projektet, se formel 7.3 (Diligentia, 2013).

$$\text{Kalkylränta} = \text{Riskfri realränta} - \text{Inflation} - \text{Riskfaktor}$$

Formel 7.3 Beräkning av kalkylränta (Fastighetsnytt, 2011)

Värden för inflationen anges enligt Riksbanken till 2 procent och den riskfria realräntan brukar långsiktigt betraktas att uppgå till ca 3 procent (Sveriges Riksbank, 2014). Den kalkylränta som identifieras och används bestäms i största mån av fastighetsägaren själv då riskfaktorn grundar sig på de krav av förräntning som önskas på det investerade kapitalet (Expowera, 2012). Olika investeringar innebär olika stora risker och vid en investering med hög risk ställer fastighetsägare även ett högre krav på avkastningen än vid en investering med låg risk. Att bedöma riskfaktorns storlek kan vara svårt, dock kan principen följas att projekt som har en högre risk också får en hög riskfaktor (Wransby, Österlund, 2006). Kungsleden beräknar vanligtvis med en kalkylränta på 10 till 12 procent och vid projekt med stora investeringskostnader och en hög risk brukas en kalkylränta uppåt 15 procent¹⁷. Den kalkylränta som därmed har identifierats för Ädelgasen 1 följer det kalkylräntespann som Kungsleden nyttjar och bedöms vid små till mellanstora investeringar och relativt låg risk till 11 procent samt 15 procent om ett mer riskfyllt projekt med stora investeringskostnader genomförs.

Slutligen måste ett restvärde tas med i beräkningen och detta värde motsvarar det värde som en investering har efter kalkylperiodens slut och beräknas enligt formeln 7.4. Restvärdet grundas på en beräkning av ett prognostiserat driftnetto för ett normalår och en uppskattning av avkastningskravet för det sista kalkylåret.

$$R_n = \frac{Dn_{n+1}}{da_n}$$

Där,

da_n = Direktavkastning, sista kalkylåret

Formel 7.4 Beräkning av restvärde (Fastighetsnytt, 2011)

Då ovanstående parametrar har beräknats kan dessa användas för att bedöma fastighetens marknadsvärde enligt formel 7.1. Det marknadsvärde som i dagsläget har beräknats för Ädelgasen 1 uppgår till 110 000 000 SEK¹⁶.

¹⁶ Bergsten, Emil. (Värderare, DTZ) Intervjuad av författarna den 13 mars 2014.

¹⁷ Frisell, Anders. (Förvaltare, Kungsleden) Intervjuad av författarna 22 april 2014.

8. Marknadsundersökning

Genom att utföra en marknadsundersökning är det möjligt att samla viktig information som behövs för att ta ett välbyggt beslut gällande om den utveckling som är tänkt att genomföras är lönsam eller inte. Detta kapitel ämnar därmed undersöka efterfrågan inom Åbro industriområde, potentiella hyresgäster samt hyresutveckling i området då dessa faktorer har en inverkan på den framtida utvecklingen.

8.1 Efterfrågan inom Åbro industriområde

Åbro är i dagsläget ett präglat verksamhets- och industriområde. De lokaler som framförallt efterfrågas är hantverkslokaler av olika slag, det vill säga lokaler för verkstad, produktion och lager med mindre tillhörande kontor. För närvarande är det brist på denna typ av lokaler inom Åbro samt andra närområden och det råder en vakansgrad på ca 2,5 procent, vilket innebär att det i praktiken inte finns några lediga lokaler att tillgå. Trycket från företag som vill flytta till Fässbergsdalen är stort och de efterfrågar framförallt lokaler i närhet till Söderleden¹⁸. Då Åbro industriområde ligger nära Söderleden medför detta att lokaler i området är eftertraktat.

Lokalerna som efterfrågas föredras ha en totalyta mellan 200 till 500 kvadratmeter och tillgången på lokaler utformade med denna yta är liten. Vidare finns även ett behov av något större lokaler med motsvarande funktion, dessa skall befinna sig inom ett storleksintervall mellan 1 500 till 2 500 kvadratmeter totalyta. Större lokaler, så som Ädelgasen 1 med en totalyta på ca 15 423 kvadratmeter, har även dessa en efterfrågan. Det krävs dock större tålamod och kan dröja innan en verksamhet som vill hyra hela lokalen kan finnas. Större verksamheter tenderar att söka långvariga etableringar och rör sig mer sällan jämfört med mindre företag. Detta stämmer särskilt överens med produktionsföretag då kostnaderna för att flytta verksamheten är betydande. Att äga och hyra ut en sådan typ av lokal i större skala är därmed svårare och fastighetsägaren bör se över möjligheten att dela upp lokalen i mindre enheter för att nå ut till fler tänkbara kunder samt för att minska vakansrisken. I enlighet med Mölndals stads vision inom Fässbergsdalen anser Lars Ekberg¹⁸, näringslivschef på Mölndals stad, att Åbro industriområde delvis håller på att omvandlas då hyresnivåer och bättre tillgänglighet till infrastruktur gör att mer personalintensiva verksamheter söker sig till området. Detta medför att efterfrågan på kontor även kommer att öka på längre sikt.

Fastighetsägaren Kungsleden har ingen utarbetad strategi gällande antal hyresgäster i en fastighet utan vill ständigt arbeta för att hitta det alternativ som är bäst lämpat för fastigheten och området i fråga¹⁹. Detta gör det möjligt att strukturera om fastigheten för att kunna möta och tillgodose den efterfrågan som finns i området. Det rekommenderas därmed att fastigheten delas upp i mindre enheter för att kunna attrahera hyresgäster. Vidare föreslås även att de funktioner som finns inom fastigheten idag, det vill säga lokaler för produktion, lager och kontor, behålls.

8.2 Potentiella hyresgäster

Att utnyttja fastighetens nuvarande utformning samt ta tillvara på fastighetens befintliga tillgångar minskar investeringskostnaderna för fastighetsägare och hyresgäst, vilket är gynnsamt för båda parter (Hedskog, 1982). Att hitta en hyresgäst som kan utnyttja fastigheten med dess nuvarande anpassning till livsmedelstillverkning skulle därmed vara förmånligt. För att utreda möjligheterna till att hitta en sådan hyresgäst kan en

¹⁸ Ekberg, Lars. (Näringslivschef, Mölndals stad Stadsbyggnadskontor) Intervjuad via mail av författarna den 1 april 2014 samt den 22 april 2014.

¹⁹ Frisell, Anders. (Förvaltare, Kungsleden) Intervjuad av författarna 22 april 2014.

marknadsundersökning genomförs för undersöka om lämpliga företag går att hitta på den aktuella marknaden.

Ett företag som är under snabb tillväxt inom livsmedelsmarknaden är företaget Yollibox, tillverkare av frozen yoghurt. Företagets grundare vann år 2013 utmärkelsen årets unga företagare och under år 2014 förväntas antalet återförsäljare av Yollibox att fördubblas (Fransson, 2013). Företaget är därmed i ett expansivt skede och har ett potentiellt behov av ytterligare produktionsanläggningar.

Vid årsskiftet 2013/2014 genomfördes en sammanslagning av OLW och Göteborgs Kex, som nu går under namnet Orkla Confectionery & Snacks Sverige AB. Enligt företagets VD Jonas Nordqvist kommer nya produkter att produceras samtidigt som de befintliga sortimenten för OLW och Göteborgs Kex kommer att behållas. Detta skapar ett tryck på de produktionsanläggningar som redan finns inom koncernen och nysatsningen öppnar upp för möjligheten till produktion i nya lokaler (Vikingsson, 2014). Göteborgs Kex har för närvarande produktionsanläggningar i Kungälv men har under en längre tid haft platsbrist. Detta har medfört att företaget tvingats förlägga produktionen av den populära produkten Baddaren till endast två tillfällen per år (Larsson, 2014). Att flytta till en större lokal skulle gynna produktionen och försäljningen av produkter samt avlasta deras befintliga anläggningar i Kungälv.

Den utveckling som sker inom Vision Älvstaden kan även ha en inverkan och skapa potentiella hyresgäster för Ädelgasen 1. En viktig aspekt att ta i beaktning inom den utvecklingsvision som finns gällande Vision Älvstaden är utvecklingen på Lindholmen och Ringön. Utvecklingen som planeras på Hisingen samt byggnationen av den nya Götaälvsbron kommer att påverka de företag som bedriver verksamhet i området och vissa av dessa företag kommer att behöva tvångsinlösas för att möjliggöra för utvecklingen²⁰. Företagen måste därmed hitta nya lokaler och kan vara möjliga hyresgäster i Åbro industriområde.

Att genomföra en undersökning av de företag som finns på marknaden skapar ett bra underlag för att bedöma om fastigheten kan behålla sin nuvarande utformning eller måste utvecklas för att fortsätta vara lönsam och kunna attrahera andra typer av verksamheter. Den utveckling som utreds i detta examensarbete har tagit hänsyn till den marknad som finns att tillgå men kommer inte att närmare undersöka potentiella hyresgäster för fastigheten.

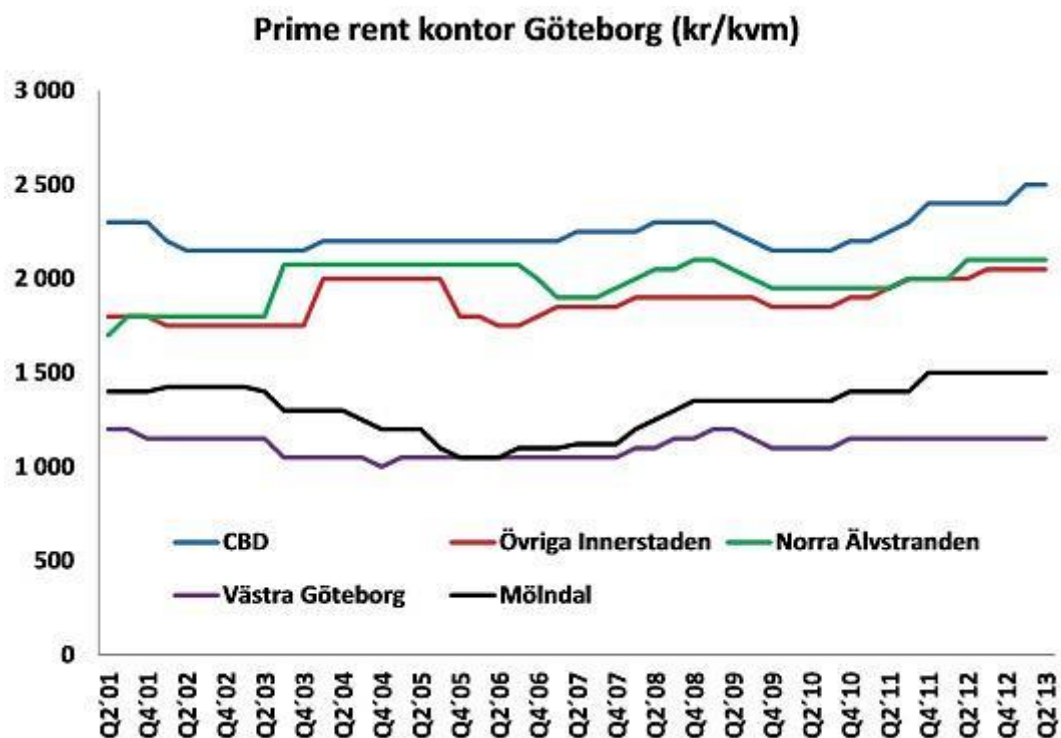
8.3 Hyresutveckling inom Mölndal

Hyresnivåer för en lokal är en viktig aspekt i fastighetsbranschen då det är genom dessa som fastighetsägaren får sina intäkter. Prime rent är den översta marknadshyra som betalas för en lokal av högsta standard och på bästa läge inom ett område och bestäms oftast efter lokaler med en yta över 500 kvadratmeter²¹. Göteborg är den stad som har lägst vakansgrad inom Europa gällande kontorslokaler och denna uppmättes år 2013 till 6,3 procent, vilket tyder på att marknaden för kontor är stark inom området. Vakansgraden är dock något högre för vissa delmarknader, däribland Mölndal där vakansgraden beräknas till 7,8 procent. Under år 2012 uppgick prime rent för kontorslokaler inom Göteborgsregionen till rekordhöga nivåer på grund av bland annat få nybyggnationer och den låga tillgången på nuvarande lokaler. Enligt studier av den

²⁰ Molander, Ann-Sofie. (Fastighetsutvecklare, Älvstranden Utveckling) Intervjuad av författarna den 7 maj 2014.

²¹ Cedéus Olauson, Christina. (Office leasing agent, Jones Lang LaSalle) Intervjuad av författarna den 24 april 2014.

rådande marknadssituationen förväntas ytterligare ökning av prime rent att ske under år 2013 (Business Region Göteborg, 2013).



Figur 8.1 Prime rent i kr/kvm för kontor i Göteborgsregionen (Jones Lang LaSalle, 2013)

Prime rent för kontorslokaler i Mölndal registrerades år 2013 som 1 500 SEK per kvadratmeter och år. Ett hyresspänn för detta område har även identifierats och nivåerna ligger på ett intervall mellan 900 till 1 500 SEK per kvadratmeter och år.

Hyresspänn kontor (kr/kvm)	Lägsta	Högsta
CBD	1650	3200
Övriga Innerstaden	1100	2100
Norra Älvstranden	800	2300
Västra Göteborg	800	1200
Mölndal	900	1500

Figur 8.2 Hyresspänn i kr/kvm för kontor i Göteborg (Jones Lang LaSalle, 2013)

Kontorslokalerna inom Ädelgasen 1 har i dagsläget en hyra på 535 SEK per kvadratmeter och år, vilket gör att lokalerna ligger under det hyresspänn som gäller i Mölndal. Detta beror bland annat på att kontorets nuvarande skick och uppbyggnad inte uppgår till den höga standard som krävs för prime rent samt att Åbro industriområde är ett präglat verksamhets- och industriområde där efterfrågan på kontor inte är lika stor.

Göteborg räknas till ett av Sveriges främsta lägen för logistik och flera verksamheter ser fördelarna med att etablera sig inom området. Då synnerligen lite fastigheter för industri och lager byggs på spekulation innebär det att vakansgraden för denna typ av lokaler är låg, 3 till 5 procent. Vidare tenderar företag som bedriver denna typ av verksamhet att skriva långvariga kontrakt på mellan 10-15 år vilket resulterar i att det finns ytterst få nybyggda vakanta fastigheter. Detta medför att det fortfarande finns intresse för äldre

industri- och lagerfastigheter då efterfrågan är större än utbudet och detta kan ses som en fördel för fastighetsägaren som kan hålla hyresnivåerna uppe för sina gamla objekt. Hyresnivåer för logistikfastigheter i Sverige tenderar att ha en stabil utveckling och påverkas inte nämnvärt av konjunkturen. Göteborg har efter Stockholm de näst högsta hyresnivåerna för industri- och lagerlokaler. För lokaler under 5 000 kvadratmeter kan en prime rent tas på ca 700 SEK per kvadratmeter och år medan prime rent för större lokaler med en yta över 10 000 kvadratmeter kan beräknas till 550 SEK per kvadratmeter och år. Skillnaden i hyresnivå mellan äldre och nybyggda logistikfastigheter är väldigt liten då efterfrågan är så pass stor (Business Region Göteborg, 2013).

Prime rent logistik i Europa (EUR/kvm)	Q2 2012	Q2 2013
London	173,0	162,2
Oslo	145,8	152,1
Stockholm	100,8	100,8
Helsingfors	96,0	96,0
Amsterdam	90,0	85,0
Göteborg	83,5	83,5
Köpenhamn	77,3	77,1
Malmö	74,9	74,9
Frankfurt	72,0	72,0
Hamburg	66,0	67,2
Berlin	56,4	56,4
Bryssel	55,0	55,0
Rom	57,0	55,0
Paris	52,0	52,0

Figur 8.3 Prime rent i EURO/kvm för logistikfastigheter i Europa (Jones Lang LaSalle, 2013)

De ca 12 000 kvadratmeter industri- och lagerlokaler som återfinns inom Ädelgasen 1 har i dagsläget en hyra på 654 SEK per kvadratmeter och år, vilket innebär att hyran ligger över den prime rent som identifierats för lokaler med en yta över 10 000 kvadratmeter. Då utvecklingen av hyresnivåer för logistikfastigheter håller en relativt stabil nivå och har legat inom samma intervall sedan finanskrisen år 2008/2009 anses att den nuvarande hyran inte kommer att kunna öka nämnvärt (Business Region Göteborg, 2013). För att kunna höja hyresnivån för dessa lokaler krävs därför en omstrukturering för att anpassa fastigheten till mindre enheter där en prime rent på ca 700 SEK per kvadratmeter och år kan tas.

9. Fokus på hyresgäst i fastighetsutveckling

Under 1980-talet köptes fastigheter främst för att utgöra kapitalplaceringar, där värdestegringar av fastigheten var incitamentet för inköp och ägande. Att fokusera på hyresgästerna och anpassa lokalerna efter deras affärsverksamhet var därför inte något som eftersträvades. Det var vanligt att hyresgäster fick reducerade hyror och att fastighetsägare var nöjda med den värdestegring som utföll av fastigheten. Idag ses fastigheter i större utsträckning som en produktionsresurs av fastighetsägare och där den värdeskapande verksamheten är hyresgästen samt användningen av lokalerna. Vikten av att förstå hyresgästens krav samt att anpassa dessa krav till lokalerna ökar och anses idag som en grund till fastighetsägarens avkastning. Fokus har därmed flyttats från att fastigheterna ansågs som den största tillgången till att hyresgästerna nu ses som den primära tillgången som bör beaktas med stor omsorg.

För att en fastighetsägare ska lyckas med uthyrning av lokaler krävs en lyhördhet i vad hyresgäster efterfrågar samt en öppenhet i den individuella anpassning av lokaler som önskas av hyresgästen. För hyresgästen är det viktigt att fastighetsägaren tar hänsyn till dess uppsatta krav och förväntningar för att de ska kunna utöva sin kärnverksamhet på bästa sätt. Detta gäller i flexibiliteten av att möjliggöra önskad yta, tekniska anpassningar samt den kostnad för lokalhyra som ges. Hyresgästen har en hög förhandlingsstyrka i att kunna välja andra alternativa lokaler och på grund av detta är ovanstående parametrar viktiga att ta hänsyn till för att i större mån kunna nå framgång vid uthyrning av lokaler.

Fastigheter byggs vanligen med en förväntad livstid på 50-100 år, medan företag som hyr lokalerna endast kan planera sin verksamhet för tre till fem år framåt i tiden. Det är därmed viktigt att utforma fastigheten på så sätt att den är flexibel för ändringar och anpassningar för nya hyresgäster.

Att fokusera på en långsiktig förvaltning där utveckling av fastigheten bidrar till minskade drift- och underhållskostnader i kombination med en fortlöpande optimering av lokalerna för att tillgodose hyresgäster är numera ett primärt förhållningssätt för fastighetsförvaltare. Genom att bygga in olika former av kvaliteter som förhöjer värdet för hyresgäster medför det även att en högre hyra kan erhållas (Fernström, 1998).

10. Detaljplan och myndighetskrav

En detaljplan är ett skriftligt dokument som anger hur mark- och vattenområden får brukas och bebyggas. Planen beskriver riktlinjer gällande både nybyggnation samt förändring av bebyggelse. Kommunerna ansvarar för att ta fram detaljplanen för ett visst område och utgår från plan- och bygglagen samt miljöbalken för att se till att allmänna intressen uppfylls. De åtgärder som sedan skall genomförs på en fastighet måste därmed följa de lov och den detaljplan som fastställts. De faktorer som berörs är bland annat begränsningar i hushöjd och byggnadsstorlek, fasadmaterial, andel av fastigheten som får bebyggas samt trafikförsörjning och vatten- och avloppshantering (Boverket, 2012). Den nu gällande detaljplanen för Ädelgasen 1 är från år 1997 och utformades för att tillgodose de behov av förändring som dåvarande fastighetsägare Nordfalks AB önskade genomföra inom fastigheten.

De begränsningar som framgår av detaljplanen är bland annat att det vid fastighetens samtliga ytterkanter, med förbehåll till den fastighetsgräns som vetter mot Pepparedsleden, finns mark som inte får bebyggas då dessa i nuläget utgörs av bland annat planteringar. Detaljplanen anger inte något maximalt fotavtryck som byggnationerna får uppgå till. Detta innebär att marken kan bebyggas till fullo så länge intrång inte sker på den yta längs fastighetsgränsen som inte får bebyggas samt att parkeringsnormerna uppfylls²². Vidare finns angivelser till att byggnaderna på Ädelgasen 1 endast skall bestå av industri och kontor.

Ytterligare begränsningar som anges är att byggnaderna på fastigheten får uppgå till en höjd på maximalt 36 meter från grundkartans nollplan, dock finns ett undantag i detaljplanen som anger att 3 000 kvadratmeter av byggnationerna får uppföras till en höjd på 40 meter. Skorstenar och ventilationshuvor som endast påverkar höjden marginellt samt har en ringa area får dock byggas över denna höjd. Detaljplanen tydliggör att den fasad som uppförs mot Pepparedsleden får uppgå till en höjd på maximalt 36 meter.

Stadsbyggnadskontoret har vidare fastställt vissa ramar som gäller för fastigheten vid en eventuell om- och tillbyggnad. Där framgår att särskild beaktning bör tas till utformningen av den fasad som vetter mot Pepparedsleden. Fasaden skall till största del bestå av betong och glas, där minst 40 procent skall utgöras av glas. Det fasadmaterial som huvudsakligen skall användas inom fastigheten är av behandlade betongelement. En variation av byggnadernas höjd på fastigheten ses med fördel genom varierande byggnadsvolymer samt att fönster och burspråk används för att på så sätt förhindra stelhet och monoton i byggnadernas utformning. Stadsbyggnadskontoret poängterar även att byggnaderna på respektive fastighet i området skall ha en egen karaktär. Fasaden mot Pepparedsleden skall vidare delas in i maximalt 36 meter långa byggnadsvolymer och de skall skiljas från varandra med en längd på 4 meter breda indrag.

Marken inom planområdet har tidigare genomgått ett flertal geotekniska undersökningar. Sammantaget framgår det att marken består av lera med varierande mäktighet. Stadsbyggnadskontoret erfordrar en utförlig geoteknisk utredning då om- och tillbyggnationer skall ske för att säkerställa val av grundläggningsmetod. Påning rekommenderas som grundläggningsalternativ vid detta område då närliggande

²² Rydström, Bo. (Kommunarkitekt och bygglovschef, Mölndals stad Stadsbyggnadsförvaltningen) Intervjuad via mail av författarna den 14 april 2014 samt den 9 maj 2014.

fastigheter valt att tillämpa denna metod. De restriktioner som finns uppställda angående grundläggning är att det inte får utföras på ett sätt som kan skada omkringliggande byggnader. Om källare önskas där dränering måste ske djupare än till två meter under nuvarande markyta måste en utredning genomföras som fastställer att omkringliggande mark inte kommer att påverkas av dräneringen.

Detaljplanen behandlar även störningsskydd där byggnaden skall utformas på ett sådant sätt så att en ljudvolym på maximalt 40 dB uppnås i arbetslokalen. Då anläggning av nya interna vägar samt parkeringsplatser sker skall hänsyn tas till de bullerstörningar som detta kan åstadkomma. Vidare får inte reklamanordningar som har störande inverkan på trafiken uppföras på den fasad som är riktad mot Pepparedsleden. Då Ädelgasen 1 innefattas i kommunens hemskyddsområde 10 skall även skyddsrummet undersökas i samband med ombyggnationer av större omfattning.

Parkeringsbehovet är även en aspekt att ta i beaktning då utökning av byggnadsyta önskas. I detaljplanen framgår att den aktuella parkeringssituationen uppfyller behovet av parkeringsplatser. Vid varje ansökan om bygglov, som är av större omfattning, skall dock en parkeringsutredning genomföras. Mölndals kommun har fastställt de parkeringsnormer som gäller i området (Mölndals kommun Stadsarkitektkontoret, 1988).

11. Utvärdering

Potentiella scenarion utvärderas för att identifiera vilka åtgärder som kan genomföras för att fastigheten ska bli så lönsam som möjligt för fastighetsägaren. Utredningarna sker i enlighet med myndighetskrav, vad marknaden efterfrågar samt rådande fastighetsförutsättningar. Därefter kommer dessa scenarion att jämföras med varandra för att evaluera vilket alternativ som är mest fördelaktigt.

De scenarion som utreds är:

- Nuvarande tillstånd
- Nybyggnation
- Renoveringar och förbättringsåtgärder

11.1 Analysmodell

För att kunna jämföra de olika scenarion som utreds har en analysmodell arbetats fram. Syftet med analysmodellen är att ta fram ett underlag utifrån vilket de olika alternativen kan evalueras med samma förutsättningar. Modellen består av fyra faktorer som alla påverkar huruvida lönsam den aktuella utvecklingen av fastigheten är. Faktorerna är investeringar, tid, hyresnivåer samt marknadsvärde och dessa beskrivs mer ingående nedan. Sambandet mellan dessa faktorer är avgörande för om de insatser som genomförs resulterar i en tillräcklig ökning av fastighetens totala värde.

Tabell 11.1 Analysmodell för jämförelse och evaluering av möjliga fastighetsutvecklingsprojekt

	Investeringar	Tid	Hyresnivåer	Marknadsvärde
Scenario 1				
Scenario 2				
Scenario 3				

Investeringar

Investeringar är nödvändiga för att kunna utveckla en fastighet. Med investeringar avses i denna analysmodell kostnader för bland annat ansökan om lov, rivning, renoveringar och nybyggnation. De totala investeringskostnaderna för varje scenario som utreds kommer att sammanställas och redovisas i modellen. Den totala värdeökning som sedan kan beräknas för fastigheten kommer påvisa hur mycket fastighetsägaren kan investera på utvecklingen utan att förlora kapital, och de beräknade investeringskostnaderna kan jämföras med denna summa för att kunna bedöma om investeringen är lönsam eller inte.

Tid

Med tid avses den tid det tar att genomföra den tänkta utvecklingen. Den tid som spenderas på att planera och utveckla en fastighet är av stor betydelse då en väl bearbetad och noga förberedd tidsplan är viktig för att ett projekt ska lyckas. Tiden har även en direkt inverkan på investeringsfaktorn, som kan påverkas både positivt och negativt. I ett byggnadsprojekt kan tid anses som pengar och om planeringen brister och projektet tar mer tid att genomföra än väntat innebär detta ökade kostnader och vice versa²³. Tiden kan även avse den tid det tar innan en ny hyresgäst hittas. Hyrorna kommer även att påverkas under den tid som utvecklingsprojektet sker och fastighetsägaren kommer att gå miste om hyresintäkter då fastigheten helt eller delvis står outhyrd. Det ligger därmed i intresse att genomföra en god planering för att hålla projekttiden så kort som möjligt.

²³ Thomas, Phil. (Föreläsare, Chalmers tekniska högskola) Föreläsning i kursen Financial management den 10 september 2013.

Hyresnivåer

De insatser som utförs i fastigheten kan leda till förändringar i hyresnivåer och är något som måste tas i beaktning då det påverkar fastighetsägarens intäkter samt även fastighetens totala marknadsvärde. Prime rent gäller uteslutande för lokaler av högsta standard och för att kunna uppnå en högre hyra krävs därför att fastigheten renoveras och håller ett gott skick. Faktorn för hyresnivåer är därmed sammankopplad med den tidigare faktorn för investeringar och berörs direkt av de satsningar som läggs in i fastigheten.

Marknadsvärde

Ett marknadsvärde kommer i analysmodellen att bedömas för varje utrett scenario. Detta för att kunna bedöma om de åtgärder som genomförts har haft någon inverkan på fastighetens totala värde. För att uppskatta det nya marknadsvärdet används tidigare beskrivna metod i kapitel 7.2.1 samt de värden som identifierats i anslutning till metodbeskrivningen. Som komplement används även en beräkningsmodell som inhämtats hos fastighetsägaren Kungsleden.

11.2 Nuvarande tillstånd

Fässbergsdalen står inför en framtida utveckling där antalet arbetstillfällen väntas att fördubblas inom tio år. Det finns i dagsläget en liten andel outnyttjad mark för verksamheter omkring Åbro industriområde vilket innebär att en ökning av antalet fastigheter som erbjuder verksamhetslokaler kommer att vara begränsad²⁴. Inom Åbro industriområde finns framförallt en efterfrågan på lokaler för verkstad, produktion samt lager och trycket från företag som vill flytta till området är stort. I dagsläget råder en brist på denna lokaltyp²⁵ och då nuvarande hyresgästen Santa Maria flyttar sin verksamhet från fastigheten lämnas fastighetsägaren Kungsleden med tomma lokaler. Då efterfrågan är stor resulterar det i att det finns goda möjligheter för Kungsleden att kunna hyra ut lokalerna direkt. Vidare innebär detta även att Kungsleden kan minimera förlusten av hyresintäkter om de kan hyra ut lokalerna så snabbt som möjligt. Ett scenario som utreds är därmed att fastigheten behålls i sitt nuvarande tillstånd vilket möjliggör för att en ny hyresgäst kan flytta in omgående.

11.2.1 Investeringar

Då fastigheten önskas hyras ut omgående planeras inte för några åtgärder och renoveringar. Detta innebär att det inte förekommer några investeringar och ingen vidare utredning av denna aspekt kommer att ske.

11.2.2 Tid

Eftersom fastigheten hyrs ut i sitt nuvarande tillstånd utan insatser för åtgärder kommer den tid som har en inverkan i detta scenario att vara tiden det tar för fastighetsägaren att hitta en ny hyresgäst. Då vakansgraden på industrilokaler ligger på 2,5 procent inom Åbro finns få lediga lokaler att tillgå, vilket kan ge en antydning på att en hyresgäst snabbt skall kunna hittas. Lokalerna inom fastigheten uppgår dock till en total yta på ca 15 423 kvadratmeter och då efterfrågan inom området är på mindre lokaler kan det innebära svårigheter att hitta en hyresgäst som begär ett sådant stort utrymme. Det kan därmed kräva ett stort tålamod samt ta tid innan en verksamhet återfinns och risken att lokalen blir vakanta under en längre tid är betydande. Tiden det tar att hyra ut en lokal kan

²⁴ Börnin, Elisabet. (Översiktsplanerare, Mölndals stad Stadsbyggnadskontor) Intervjuad av författarna den 19 mars 2014.

²⁵ Ekberg, Lars. (Näringslivschef, Mölndals stad Stadsbyggnadskontor) Intervjuad via mail av författarna den 1 april 2014 samt den 22 april 2014.

variera beroende på lokalen och vad för åtgärder som har genomförts inom fastigheten. I normala fall tar det ca ett år att hyra ut en attraktiv lokal²⁶. En fastighet av detta slag där efterfrågan från en enda stor hyresgäst är liten kan processen att få fastigheten uthyrd ta betydligt längre. Att exakt beräkna den tid det tar att hyra ut en lokal är inte möjligt men det kan uppskattas att ta uppåt fyra till fem år om fastigheten lämnas i sitt nuvarande tillstånd²⁷.

11.2.3 Hyresnivåer

Om fastigheten behålls i sitt nuvarande tillstånd kommer hyresnivåerna för lokalerna att påverkas. Lokalerna kommer hyras ut i befintligt skick utan att några minsta möjliga åtgärder genomförs, så som omfattande städning och reovering av ytskikt. Detta har en negativ påverkan på lokalerna som kan uppfattas vara i ett sämre skick och ett resultat av detta är att hyresnivåerna sjunker. För att kunna attrahera en ny hyresgäst till en lokal av detta slag kan hyran behövas sänkas ytterligare. Enligt Sven Fraenkel²⁶, VD på Göteborgs Lokallots, är ett problem som kan uppstå vid en sådan hyressänkning att fastigheten endast attraherar företag med sämre ekonomi där risken för konkurs är stor och sannolikheten att lokalerna återigen står tomma är betydande.

Efter intervjuer genomförts med uthyrare och lokalförmedlare från företagen Göteborgs lokallots, Colliers samt Relier i Göteborg kan ett konstaterande göras att hyresnivåerna för samtliga lokaler inom fastigheten kommer att minska om inga åtgärder genomförs. För att kunna hyra ut lokalerna förväntas hyran för kontoret att uppgå till maximalt 500 SEK per kvadratmeter²⁶. Lager- och produktionslokalerna påverkas även negativt och ytor med olika våningshöjder inom lokalerna förväntas enligt Nils-Åke Rydqvist²⁷, leasing manager på Colliers, att uppgå till olika hyresnivåer. Bottenvåningen med en takhöjd på ca 7 meter upp till balk beräknas ligga inom ett intervall mellan 550 till 650 SEK per kvadratmeter. Hyrorna för entresolplan samt ytorna under entresol med en takhöjd på endast ca 3 meter bedöms vara betydligt mindre och uppskattas vara ca 0 till 400 SEK beroende på skick och attraktivitet hos hyresgästen. För lokaler av detta slag som uthyrs i befintligt skick är det dock vanligt att fastigheten istället påförs med ett snittpris för alla lokaltyper och ytor för att attrahera hyresgäster. Snittpriset för Ädelgasen 1 har bedömts att vara ca 500 SEK per kvadratmeter och år.

11.2.4 Marknadsvärde

Fastighetens marknadsvärde kommer att påverkas då förändringar sker på lokalernas hyresnivåer. Likt hyresnivåerna kommer marknadsvärdet att påverkas negativt och om fastigheten ska hyras ut i sitt nuvarande tillstånd förväntas värdet att uppgå till ca 80 200 000 SEK, se bilaga 3. Detta är en minskning från det nuvarande värdet och vid en försäljning av fastigheten skulle det innebära en stor förlust för fastighetsägaren.

11.3 Nybyggnation

Ytterligare ett scenario som utvärderas är rivning av samtliga byggnader på fastigheten och uppförandet av en nybyggnation. Detta alternativ anses som lämpligt att utreda då fastighetens nuvarande tillstånd lämnar mycket att önska. Problem så som ostrukturerade tillbyggnader, dålig yteffektivitet samt undermålig isolering kan alla åtgärdas genom en nybyggnation och skapa bättre förutsättningar för nya hyresgäster. Image är även en viktig aspekt för många verksamheter och företag. Genom att det byggs nya industri- och lagerlokaler skapas det kontinuerligt möjligheter för hyresgäster att hyra mer effektiva och moderna lokaler. Detta medför att det blir svårare för de äldre

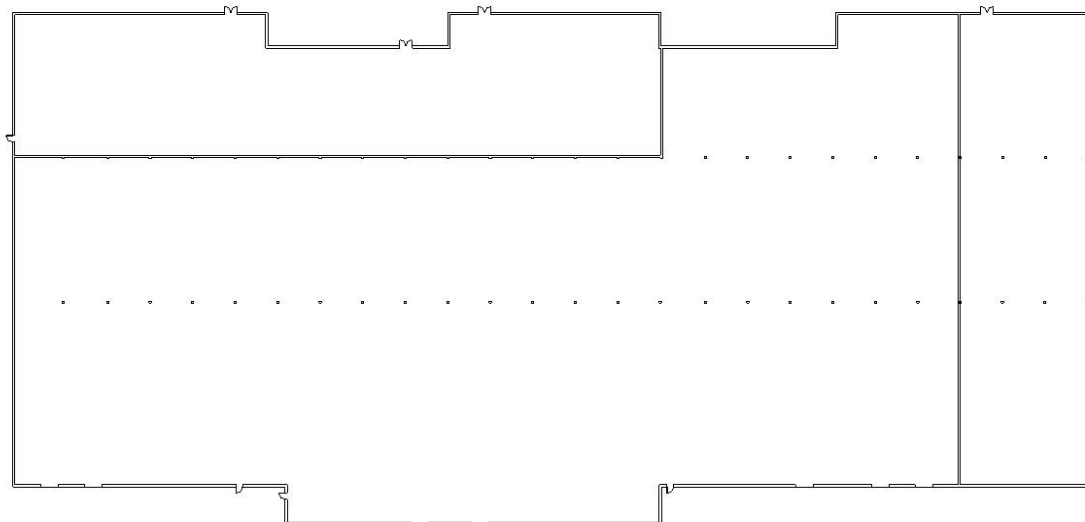
²⁶ Fraenkel, Sven. (VD, Göteborgs Lokallots) Intervjuad av författarna den 25 april 2014.

²⁷ Rydqvist, Nils-Åke. (Leasing manager, Colliers) Intervjuad av författarna den 25 april 2014.

fastigheterna att konkurrera på marknaden och hyresnivåerna måste därmed sänkas²⁸. En ny modern byggnad kan därför lättare attrahera företag och på ett bättre sätt spegla den image som företaget vill utstråla.

För att tillgodose den efterfrågan som finns i området bör hela den nya fastigheten utgöras av lokaler för verkstad, produktion och lager med små tillhörande kontor. Byggnation av en separat kontorsbyggnad kommer därmed inte att genomföras. Detta för att Åbro industriområde är ettpräglat verksamhets- och industriområde där efterfrågan från företag som endast söker efter kontor är liten. Att som i dagsläget erbjuda kontor till en yta av totalt ca 3 330 kvadratmeter är därmed en situation som kan visa sig vara svår för fastighetsägaren. Det kan ta tid att attrahera en hyresgäst till kontorslokalerna och då det finns andra lediga kontor inom och i närheten av området är risken stor att lokalerna förblir vakanta. Risken att inte kunna hyra ut lokalerna kan komma att förvärras ytterligare då AstraZeneca planerar för att lämna en del av sina kontorslokaler och detta medför att ytterligare kontorsyta kan finnas tillgänglig på marknaden²⁹. För att inte hamna i en situation med en stor yta kontorslokaler som inte kan hyras ut anses det som ett bättre alternativ att välja bort kontor vid en nybyggnation och istället utöka den totala ytan av verkstads-, produktions- och lagerlokaler som det i dagsläget är en brist av inom området.

Den nybyggnation som ämnas att uppföras ska motsvara en totalyta på ca 14 055 kvadratmeter och är tänkt att delas in i mindre verksamhetsenheter för att fler hyresgäster ska kunna inhysas i fastigheten.



Figur 11.1 Nybyggnation av lager- och produktionsbyggnad

Den nybyggda fastigheten kommer att anpassas för att attrahera de verksamheter och företag som söker sig till området. Lokalerna kommer därmed att konstrueras på ett sådant sätt att de blir flexibla och kan användas som verkstads-, produktions- eller lagerlokaler. Dessutom kommer de olika verksamhetsenheterna att utgöras av lokaler med ytor mellan ca 2 100 till 5 100 kvadratmeter för att möta den efterfrågan som råder på mindre lokaler. Nybyggda lager- och produktionsfastigheter brukar vanligtvis byggas med en takhöjd på 11,7 meter upp till balk för att kunna klassas som höglager³⁰ och för

²⁸ Cedérus Olauson, Christina. (Office leasing agent, Jones Lang LaSalle) Intervjuad av författarna den 24 april 2014.

²⁹ Fraenkel, Sven. (VD, Göteborgs Lokallots) Intervjuad av författarna den 25 april 2014.

³⁰ Rydqvist, Nils-Åke. (Leasing manager, Colliers) Intervjuad av författarna den 25 april 2014.

att attrahera fler användare kommer även denna fastighet att byggas till denna höjd, det vill säga en ökning med ca 4 meter i takhöjd från den nuvarande byggnaden. Då omfattande ombyggnationer kräver en utredning av skyddsrum enligt de krav som gäller inom kommunens hemskyddsområde 10 kommer den i dagsläget existerande källarvåningen med tillhörande skyddsrum på ca 988 kvadratmeter i hus 1 att behållas för att tillgodose behovet av skyddsrum. Detta medför att endast ca 13 067 kvadratmeter av nybyggnation kommer att tilläggas för att uppnå den totala ytan på 14 055 kvadratmeter.

Detaljplanen anger ingen gräns för det maximala fotavtryck som byggnaden kan ha. Det som sätter begränsningar för hur byggnaden kan konstrueras är de rådande parkeringsnormerna och antalet parkeringsplatser som måste uppfyllas för de olika verksamheter som skall inhysas. Då fastighetens tomt är relativt liten innebär det att byggnadens totala yta begränsas om endast ett våningsplan skall konstrueras. För att tillgängliggöra mer uthyrbar yta samt för att ge extra utrymme för kontor, omklädning eller flervåningsproduktion och lager kommer en del av lokalerna att utformas med entresolplan. Vidare redogör även detaljplanen riktlinjer för den fasad som vetter mot Pepparedsleden. Fasaden har därmed konstruerats i maximalt 36 meter långa byggnadsvolymer som åtskiljes med 5 meters indrag. Alla verksamhetsenheter kommer även att utrustas med lastportar som vetter mot Neongatan.

Utöver ovan nämnda åtgärder tar nybyggnationen även hänsyn till övriga begränsningar som enligt detaljplanen gäller inom området.

11.3.1 Investeringar

Att riva de nuvarande byggnationerna på fastigheten och bygga nya är en process som kräver stora investeringar. Genomförandet av detta scenario kräver bland annat både tillstånd från myndigheter och stora ekonomiska resurser. För att kunna riva de nuvarande byggnaderna krävs ett rivningslov enligt plan- och bygglagen 2010:900, som anger att rivningslov krävs för byggnader inom ett område med detaljplan (SFS 2010:900). En ansökan skickas till byggnadsnämnden i kommunen och beräknas ta cirka 10 veckor för ett godkännande. Vidare krävs även bygglov för att uppföra nybyggnation på fastigheten. Enligt plan- och bygglagen avser nybyggnad upprättande av en ny byggnad eller förflyttning av existerande byggnader till annan plats. Beskrivningen redogör även för en byggnad som en varaktig konstruktion som är permanent placerad på mark och ska enligt lag vara konstruerad med syfte att människor kan vistas i den. Dessa handlingar ska liksom rivningslovet anmälas hos byggnadsnämnden (Boverket, 2013). Bo Rydström³¹, kommunarkitekt och bygglovschef på Mölndals stad Stadsbyggnadsförvaltning, beräknar att en ansökan om rivningslov kostar ca 4 500 SEK och ett bygglov för att uppföra ca 13 067 kvadratmeter nybyggnad på fastigheten kan uppgå till ca 400 000 SEK. Detta innebär att en ansökan om rivningslov är en liten investering sett till hela nybyggnationsprojektet och behöver därmed inte tas i beräkning. Kostnaderna för bygglov uppgår däremot till en större summa och kommer att beräknas som en investeringskostnad.

Kostnader som uppstår vid nybyggnation på fastigheter där befintliga byggnader redan finns är kostnader för rivning. Dessa varierar beroende på vad för typ av lokal som ska rivas samt hur mycket sanering och avfallshantering som tillkommer. Enligt Henrik Melkstam³², avdelningschef industri på AF Dekom, kan ett schablonvärde för rivning av

³¹ Rydström, Bo. (Kommunarkitekt och bygglovschef, Mölndals stad Stadsbyggnadsförvaltningen) Intervjuad via mail av författarna den 14 april 2014 samt den 9 maj 2014.

³² Melkstam, Henrik. (Avdelningschef Industri, AF Dekom) Intervjuad av författarna den 5 maj 2014.

byggnader beräknas till 325 till 350 SEK per kvadratmeter exklusive sanering. Detta värde anses som tillräckligt för en övergripande beräkning av de kostnader för rivning som uppstår vid det utvärderade projektet och de besparingar som görs genom att den befintliga plattan i lager- och produktionslokalerna återanvänds behöver inte tas i beaktning. De totala kostnaderna för rivning uppgår därmed till en summa mellan ca 5 000 000 till 5 400 000 SEK.

Då marken inom fastigheten utgörs av lera med varierande mäktighet innebär det att stora investeringar kommer att behöva läggas på grundläggning och pålning. Den grundplatta som finns i den nuvarande fastigheten är i gott skick utan några sättningar³³ och det anses därmed vara fördelaktigt att återanvända denna platta i nybyggnationen. Detta innebär besparingar då grundläggning och gjutning av ny platta endast behöver göras på den del av marken som tidigare inte har varit bebyggd, viken motsvarar ca 2 618 kvadratmeter. Grundläggning och pålning inom Åbro industriområde i Mölndal beräknas kosta 1 500 SEK per kvadratmeter och för att klara en belastning av 2 000 kg per kvadratmeter måste även 1 500 SEK per kvadratmeter investeras i plattan, vilket medför att hela grunden kostar 3 000 SEK per kvadratmeter³⁴. Kostnaderna för plattan brukar dock beräknas med i kostnaderna för resterande konstruktion och de totala investeringar som kommer att läggas på grund och pålning beräknas därmed till ca 3 930 000 SEK. Nästa investering berör konstruktionen av byggnaden. Kostnaderna för att bygga ett varmlager uppgår till mellan ca 10 000 till 12 000 SEK per kvadratmeter och investeringar för produktionslokaler förväntas vara detsamma då hyresgästen vanligtvis själv står för ytterligare kostnader som uppkommer vid produktion så som speciella installationer. Den investeringskostnad som har identifierats för konstruktionen innefattar kostnader för platta. Då den befintliga plattan ska återanvändas till en del av byggnaden kan en summa på 1 500 SEK per kvadratmeter exkluderas för den yta som redan har platta, en yta på ca 7 500 kvadratmeter³⁴. Den totala investeringskostnaden för byggnadskroppen uppgår därmed till en summa mellan ca 115 000 000 till 141 140 000 SEK.

³³ Rice, David. (Facilities and risk manager, Santa Maria) Intervjuad av författarna den 18 mars 2014 samt intervjuad via mail den 16 maj 2014.

³⁴ Lindberg, Peter. (Projektledare och delägare, Akuro) Intervjuad av författarna den 28 mars 2014 samt den 28 april 2014.

Tabell 11.2 Investeringskostnader för nybyggnation

Åtgärd	Pris/kvm (SEK)	Pris/styck (SEK)	Yta (m ²)	Totalt (SEK)
Rivningslov	-	4 500	15 423	4 500
Bygglov	-	400 000	13 067	400 000
Rivning <i>Kontor, lager- och produktion</i>	325 - 350	-	15 423	5 000 000 – 5 400 000
Grund- läggning och pålning	1 500	-	2 618	3 930 000
Byggnation Varmlager och produktion inklusive platta	10 000 - 12 000	-	2 618	26 180 000 – 31 420 000
Byggnation Varmlager och produktion exklusive platta	8 500 – 10 500	-	10 449	88 820 000 – 109 720 000

Den totala investeringen för nybyggnationen uppgår till en summa mellan ca 124 330 000 till 150 880 000 SEK. Detta innebär att scenariot är ett kostsamt alternativ och fastighetsägaren bör noga se över projektet samt göra en utförlig planering innan ett beslut kan tas för att riva de befintliga byggnaderna och uppföra nya. Vidare måste det även tas i beaktning att den befintliga byggnaden som rivs har ett bokfört värde på ca 110 000 000 SEK. Detta värde kommer därmed att gå förlorat vid en rivning och måste således adderas på de investeringskostnader som projektet innebär. De totala investeringskostnaderna skulle då uppgå till ca 234 330 000 till 260 880 000 SEK.

11.3.2 Tid

Uppförandet av en nybyggnation är en omfattande och tidskrävande process. För att byggnadsprojektet ska lyckas krävs en väl bearbetad och noga förberedd tidsplan som anger projektets start- och sluttid samt tidsåtgång för huvudaktiviteter. Vidare krävs även att de kritiska aktiviteterna inom projektet identifieras för att minska risken för förseningar och att eventuella extra kostnader uppstår. Det behövs därmed god planering innan ett projekt av denna karaktär påbörjas. I det utredande skedet för detta scenario har endast en övergripande tidsåtgång identifierats och projektet bedöms ta ca 12 till 24 månader³⁵. Inom detta tidsintervall tas hänsyn till den tid det tar att få rivningslov och bygglov. Vidare innefattar dessa månader även tidsåtgången för projektering samt rivning av befintliga byggnader och nybyggnationen. Om detta scenario ska genomföras behöver dock en mer djupgående tidsplanering genomföras för att säkerställa projektets framgång.

³⁵ Pettersson, Fredrik. (Regionchef, PEAB Fastighetsutveckling Sverige AB) Intervjuad av författarna via mail den 15 maj 2014.

11.3.3 Hyresnivåer

Vid nybyggnationen av denna byggnad för verkstads-, produktions- och lagerlokaler kommer hyresnivåerna inom fastigheten att förändras. Då vakansgraden inom området är låg, ca 2,5 procent³⁶, innebär det att i princip en liknande hyresnivå skulle kunna uppnås för nybyggda såväl som äldre lokaler. En ny byggnad kommer därmed inte att inbringa en stor ökning i hyra. Prime rent för industri- och lagerlokaler inom Mölndal med en totalyta under 5 000 kvadratmeter har beräknats till ca 700 SEK per kvadratmeter och år (Business Region Göteborg, 2013). Då nybyggnationen resulterar i en modern byggnad med eftertraktad takhöjd på 11,7 meter upp till balk innebär det att prime rent kan tas inom lokalerna.

Den hyra som kan tas för en ny modern lager- och produktionsbyggnad i Mölndal varierar enligt uthyrare och lokalförmedlare verksamma inom Göteborg. Christer Backman³⁷, VD på Relier, anser att ett höglager i Åbro industriområde med en takhöjd på 11,7 meter kan inbringa en hyra på 800 SEK per kvadratmeter och år. Likt Backman menar Fraenkel³⁸ att 800 SEK per kvadratmeter är en relevant hyresnivå, dock tror han att en hyra uppåt 900 SEK kan uppnås om lokalen är avsedd för produktion. Storleken på lokalerna har även en inverkan på den hyra som kan tas, påpekar Fredrik Jagersjö³⁹, Project manager på Colliers. Han menar att mindre lokaler mellan 500 till 1 000 kvadratmeter kan inbringa en hyra uppåt 900 SEK per kvadratmeter medan lokaler större än så troligen har en hyresnivå mellan 650 till 700 SEK per kvadratmeter och år. Då enheterna i nybyggnationen i första hand rekommenderas att utformas för att möta efterfrågan på lokaler med en totalyta mellan 2 000 upp till 5 000 kvadratmeter kommer den nya hyresnivån troligtvis att bli mellan ca 700 till 800 SEK per kvadratmeter.

11.3.4 Marknadsvärde

En nybyggnation resulterar i en mer attraktiv byggnad som kan möta den efterfrågan som finns på lager- och produktionslokaler inom området. Detta resulterar i ökade hyresnivåer som påverkar marknadsvärdet som i detta scenario har beräknats att uppgå till en summa mellan ca 83 150 000 till 96 060 000 SEK, se bilaga 3.

11.4 Renoveringar och förbättringsåtgärder

För att attrahera nya hyresgäster till fastigheten har olika typer av renoverings- samt förbättringsåtgärder arbetats fram för de befintliga byggnaderna. Åtgärderna har som primär uppgift att höja den visuella attraktiviteten av fastigheten samt möjliggöra för en mer flexibel uthyrning. Vidare anses även att åtgärder som delar byggnaden i mindre uthyrbara enheter bör genomföras för att i större utsträckning möta den efterfrågan som råder på marknaden. Då flera potentiella förbättringsåtgärder samt renoveringsmöjligheter ses i de byggnader som finns på fastigheten idag har detta resulterat i att scenario 3 delats in i en utredning av två olika utvecklingsalternativ, vilka kommer benämnas som alternativ 1 samt alternativ 2. De åtgärder som tagits fram har till syfte att förbättra och nyttja de befintliga byggnadernas tillgångar och potential.

³⁶ Ekberg, Lars. (Näringslivschef, Mölndals stad Stadsbyggnadskontor) Intervjuad via mail av författarna den 1 april 2014 samt den 22 april 2014.

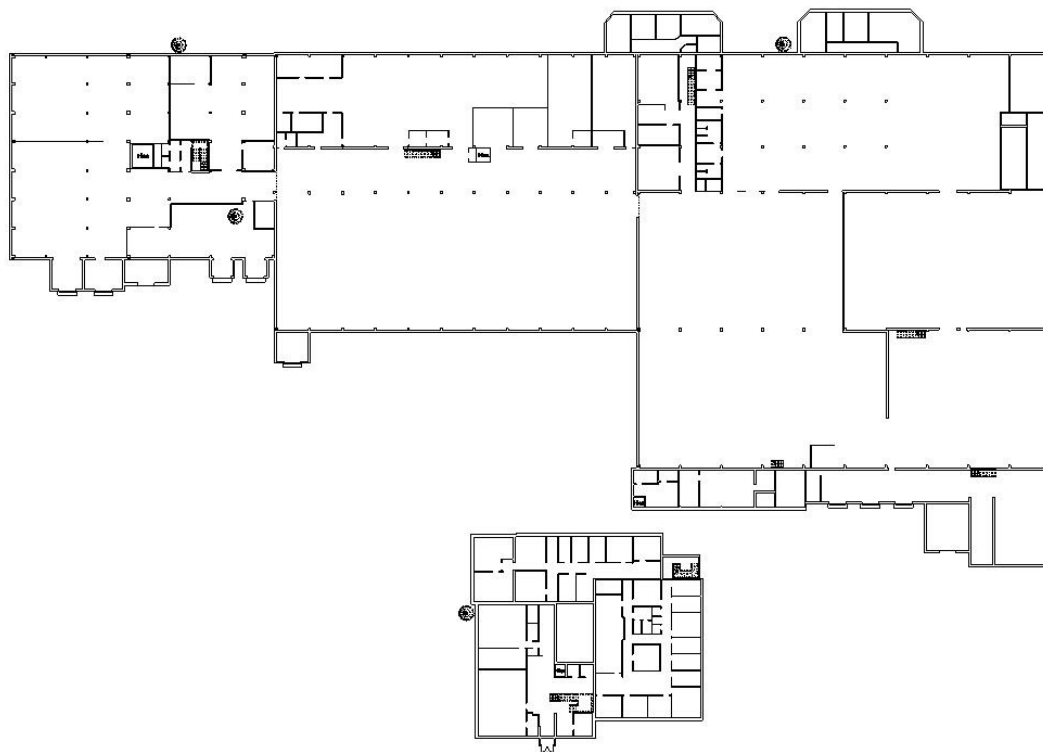
³⁷ Backman, Christer. (VD, Relier) Intervjuad av författarna den 5 maj 2014.

³⁸ Fraenkel, Sven. (VD, Göteborgs Lokallots) Intervjuad av författarna den 25 april 2014.

³⁹ Jagersjö, Fredrik. (Project manager, Colliers) Intervjuad av författarna den 25 april 2014.

Alternativ 1

I alternativ 1 avses ett mindre åtgärdsprogram genomföras och det huvudsakliga syftet med programmet är att ta tillvara på den potential som finns i samtliga byggnader på fastigheten. Alternativet fokuserar därmed på att genomföra åtgärder som tillför mervärde till de befintliga byggnaderna till låga investeringskostnader. Se bilaga 2 för planritningar med redogörelse av genomförda åtgärder.

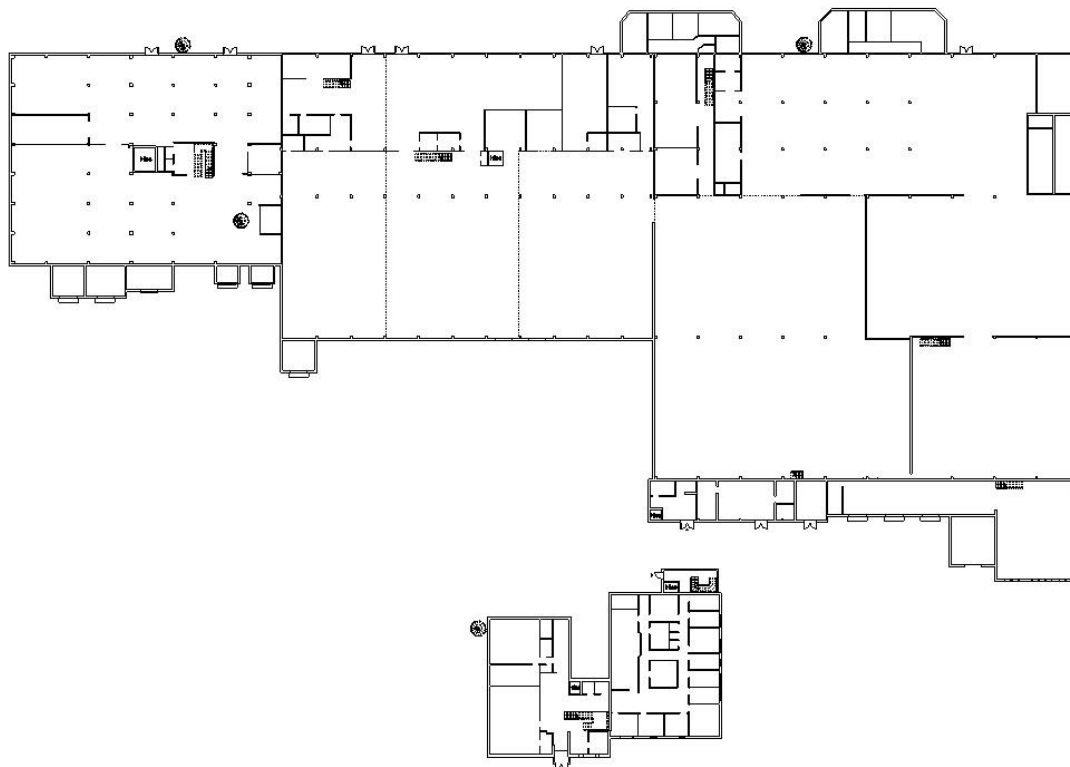


Figur 11.2 Renoveringar och förbättringsåtgärder alternativ 1

Den primära åtgärden i detta alternativ är att tilläggsisolera den existerande tillbyggda kontorsdelen på markplan i hus 2. Detta då de nuvarande hyresgästerna upplever denna del som kall med drag under vintermånaderna. Att utföra åtgärder som påverkar fastighetens visuella uttryck bidrar till en mer tilltalande byggnad. En åtgärd som har identifierats för att förhöja attraktiviteten är att en mer tilltalande och tydlig entré ska byggas vid den befintliga huvudentrén som vetter mot Neongatan. Ytterligare en utvändigt åtgärd som genomförs är målning av fasaderna på hus 1 och 2 samt kontorsdelen på lager- och produktionslokalerna i hus 4, detta för att skapa ett enhetligt intryck. En invändig renovering kommer även att ske i hus 2. Byggnaden för lager- och produktion är inte i lika stort behov av renovering och minsta möjliga åtgärder kommer därmed att genomföras i dessa lokaler. Då lager- och produktionslokalerna har en stark kryddoft kommer en luktsanering att genomföras. I hus 1 och 3 kommer öppningar att uppstå i golven när den nuvarande hyresgästen flyttar och tar med de maskiner som i dagsläget är gjutna genom våningsplanen för att tillgodose den flervåningsprocess som nyttjats. Dessa öppningar kommer att fyllas igen för att skapa goda förutsättningar för en ny hyresgäst. Då byggnaden ska delas in i mindre verksamhetsenheter för att möta den efterfrågan som råder på marknaden kommer även hus 3 att utrustas med ett lasthus med integrerad vädertätning. Detta då det är den enda del av byggnadskroppen som saknar möjligheter för transport. För att underlätta för angöring av lastbilar på markplan tillkommer även schaktning samt grundläggning vid anläggning av lasthuset. Vidare kommer även avskiljande väggar att installeras för att skilja de olika verksamheterna åt.

Alternativ 2

I alternativ 2 avses ett något större åtgärdsprogram att genomföra för att utveckla fastigheten. Likt alternativ 1 syftar även ombyggnationerna och renoveringsutförandena i detta alternativ till att höja fastighetens attraktivitet samt att anpassa och möjliggöra för fler verksamheter. Se bilaga 2 för planritningar med redogörelse av genomförda åtgärder.



Figur 11.3 Renoveringar och förbättringsåtgärder alternativ 2

De förbättringsåtgärder som primärt har tagits fram för alternativ 2 berör en omstrukturering av kontorslokalerna. Detta påverkar fastighetens totala yta som kommer att minska till ca 15 099 kvadratmeter. Sedan fastigheten byggdes år 1972 har flera tillbyggnader av kontor adderats i anslutning till hus 2 samt på taket av hus 4 vilket har resulterat i lokaler som inte fungerar som en hel effektiv enhet. Då de olika byggnationerna även har varierande höjder samt fasadmateriell gör det att den upplevs som oattraktiv och att kontorslokalerna är spridda i olika delar har även medfört att en dålig yteffektivitet har uppstått. Hus 2 innefattar i dagsläget en undermåligt isolerad envåningsbyggnad samt även en kontorsdel på taket av lager- och produktionslokalerna i hus 4. För att skapa en bättre planerad kontorsbyggnad som dessutom är skild från lager- och produktionslokalerna kommer dessa kontorsdelar att rivras. Rivning kommer även att ske av den gångpassage på våning två som förbinder hus 2 och hus 4. Rivningen av dessa byggnadsdelar anses vara fördelaktig då lokalerna kommer att delas in i mindre verksamhetsenheter. Det kan vara svårt att attrahera hyresgäster till kontorslokalerna på taket då dessa kommer att vara skilda från lager- och produktionsenheten under, vilket kan innebära svårigheter att få denna enhet uthyrd. Vidare anses en delning av kontorsbyggnaden samt lager- och produktionsbyggnaden vara ett lämpligt alternativ för att undvika att emissioner som lukt och andra partiklar kan ta sig från industrin in till kontoren. För att skapa en mer homogen och strukturerad byggnad föreslås även att samtliga våningsplan i de återstående delarna av hus 2 uppförs till våning fyra, vilket resulterar i att två våningar, respektive på ca 265 kvadratmeter, kommer att byggas till på den del av hus 2 som i dagsläget består av

endast två plan. Hela kontorsbyggnaden kommer därmed uppgå till en yta på ca 3 006 kvadratmeter. Med en mer enhetlig utformning kan samtliga kontorsytor sammanföras i en byggnad och på så sätt bli mer estetiskt tilltalande samt att ytanvändningen kan effektiviseras.

För att skapa bättre tillgänglighet i den nya kontorsbyggnaden kommer två entréer att byggas, en utbyggnad av huvudentrén på Neongatan samt en ny entré på baksidan av byggnaden i anslutning till det trapphus som finns. Detta kan vara en fördel vid framtida verksamhetsindelningar då hyresgästerna kan få en egen entré och därmed en ökad känsla av att de inhyser egna separata lokaler. En hiss kommer även att installeras i anknytning till den nybyggda entrén på baksidan. En invändig renovering kommer genomföras i de gamla delarna av kontoret, detta för att öka standarden och göra lokalerna mer moderna så att de bättre kan överensstämma med nybyggnationen.

Ytterligare åtgärd som kommer genomföras på fastighetens yttre är montering av fibercementskivor på fasaderna på hus 1 och 2. Valet av material på fasaderna har beslutats efter de restriktioner som anges i den aktuella detaljplanen och dessa åtgärder planeras för att förbättra byggnadernas estetik och därmed öka deras attraktionskraft. Likt alternativ 1 kommer även ett lasthus med integrerad vädertätning och tillhörande schaktning samt grundläggning att installeras på hus 3. Vidare kommer även två stycken takskyddsportar att installeras på hus 3. Då denna byggnadsdel inte har några större portar i dagsläget öppnar en installation av sådana således upp möjligheter att inhysa fler hyresgäster som har ett behov av transport. Inuti lager- och produktionslokalerna kommer även i detta alternativ åtgärder genomföras för att fylla igen de öppningar som uppstått i golvet i hus 1 och 3 samt montering av avskiljande väggar.

11.4.1 Investeringar

Nedan redogörs de beräknade investeringskostnaderna för alternativ 1 och 2.

Alternativ 1:

En nödvändig investering i detta alternativ är tilläggsisolering av den undermåliga kontorsbyggnaden i hus 2. Det finns två möjliga alternativ att tillgå vid en isolering av detta slag, invändig eller utvändigt. Då den fasad som finns på byggnaden är i bra skick och inte behöver bytas ut är därför en invändig isolering att föredra. Kostnaden för att genomföra en invändig tilläggsisolering av väggar uppgår enligt Roger Aldén⁴⁰ på Bygg-Fast AB, till ca 550 SEK per kvadratmeter och då en total väggyta på ca 130 kvadratmeter ska isoleras kommer den totala kostnaden för denna post att uppgå till ca 72 000 SEK. För att tillgängligheten till kontorsbyggnaden skall bli bättre samt för att skapa en mer tilltalande och tydlig entré kommer den nuvarande huvudentrén även att byggas ut, till en kostnad på ca 100 000 SEK⁴¹.

För att kontorsbyggnaden ska återställas till ett bra skick inför en ny uthyrning måste vissa åtgärder genomföras så som invändig renovering i form av bland annat målning av väggar, byte av innertak och golvmattor. Peter Lindberg⁴¹, projektledare och delägare på Akuro, anser att en snittkostnad för att genomföra dessa åtgärder kan bedömas till ca 4 500 SEK per kvadratmeter och för att renovera de 3 330 kvadratmeter kontor som återfinns inom fastigheten krävs en investering på ca 15 000 000 SEK. I lager- och produktionslokalerna krävs ingen invändig renovering av detta slag. Det som framförallt

⁴⁰ Aldén, Roger. (Bygg-Fast AB) Intervjuad via telefon av författarna den 9 maj 2014.

⁴¹ Lindberg, Peter. (Projektledare och delägare, Akuro) Intervjuad av författarna den 28 mars 2014 samt den 28 april 2014.

måste genomföras för att dessa lokaler ska motsvara den standard som eftersöks är luktsanering, ifyllnad av öppningar i golvet i hus 1 och 3 samt montering av avskiljande väggar. Då den nuvarande verksamheten har medfört att en kraftig kryddoft har satt sig i väggarna måste lokalerna luktsaneras för att det inte ska medföra besvär för framtida hyresgäster. Arbetsledaren Janusz Galik⁴² på Ocab AB Göteborg menar att luktsanering i en industrifastighet på ca 12 000 kvadratmeter bör uppgå till en kostnad mellan 100 000 till 300 000 SEK. Magnus Wanne⁴³ på Betong Renovering i Väst AB bedömer att kostnaden för att fylla igen de öppningar som finns i golvet är relativt liten i jämförelse med andra renoveringsåtgärder, ca 225 SEK per öppning, och anser att kostnaden kan uppgå till ca 4 500 SEK i denna byggnad. Vidare kommer även avskiljande väggar uppåt ca 50 kvadratmeter att monteras i lokalerna för att möjliggöra för att fler verksamheter ska kunna inhysas i fastigheten. Väggarna måste vara brandklassade då de ska fungera som en avskärmning mot respektive verksamhetsenhet och att konstruera sådana väggar förväntas kosta ca 1 000 SEK per kvadratmeter, vilket resulterar i en total investeringskostnad på ca 50 000 SEK⁴⁴.

Då lager- och produktionsbyggnaden kommer att delas in i mindre verksamhetsenheter behöver fler portar som är anpassade för lastbilstransporter byggas in i fastigheten. Hus 3 står i dagsläget helt utan större portar och ett lasthus med integrerad vädertätning kommer därför att installeras, vilken kostar ca 350 000 SEK⁴⁴. Till lasthuset tillkommer även kostnader för schaktning och grundläggning för att möjliggöra att större lastbilar kan angöra till porten vid marknivå. Dessa tilläggsarbeten förväntas uppgå till ca 100 000 SEK⁴⁵.

Att förhöja fastighetens visuella intryck är även att rekommendera och fasaderna på hus 1 och 2 samt kontorsdelen på taket av lager- och produktionsbyggnaden kommer därmed att rustas upp. Fasadernas grundskick är i ett bra tillstånd och en målning av fasaderna anses därför vara ett mer ekonomiskt gynnsamt alternativ. Att måla de ca 3 000 kvadratmeter fasader som omger byggnaderna väntas kosta uppåt ca 1 500 000 SEK⁴⁶.

⁴² Galik, Janusz. (Arbetsledare, Ocab AB) Intervjuad via telefon av författarna via telefon den 9 maj 2014.

⁴³ Wanne, Magnus. (Betongrenovering i Väst AB) Intervjuad via telefon av författarna den 9 maj 2014.

⁴⁴ Lindberg, Peter. (Projektledare och delägare, Akuro) Intervjuad av författarna den 28 mars 2014 samt den 28 april 2014.

⁴⁵ Ehrlin, Fredrik. (Kalkylator, PEAB Sverige AB) Intervjuad via telefon av författarna den 19 maj 2014.

⁴⁶ Wolff, Patrik. (Wolffs måleri) Intervjuad via telefon av författarna den 9 maj 2014.

Tabell 11.3 Investeringskostnader för renovering och förbättringsåtgärder alternativ 1

Åtgärd Alternativ 1	Pris/kvm/meter (SEK)	Pris/styck (SEK)	Yta (st, m ² , m ³)	Totalt (SEK)
Invändig tilläggsisolering Undermåligt isolerad kontorsdel <i>Hus 2</i>	550	-	130 m ²	72 000
Entré	-	100 000	1st	100 000
Lasthus med integrerad vädertätning	-	350 000	1st	350 000
Schaktning samt asfaltering vid anläggning av lasthus	-	-	90 m ²	100 000
Utvändig målning Akrylatfärg på betong och trä <i>Hus 1 och 2 samt kontorsdel på lager- och produktionslokal</i>	-	-	3 000 m ²	1 500 000
Invändig renovering <i>Hus 2 samt kontorsdel på lager- och produktionslokal</i>	4 500	-	3 330 m ²	15 000 000
Avskiljande väggar Brandklassade <i>Lager- och produktionslokal</i>	1 000	-	50 m ²	50 000
Luktsanering <i>Lager- och produktionslokal</i>	-	-	12 000 m ²	100 000 - 300 000
Betongarbete Ifyllnad av öppningar i betonggolvet <i>Hus 1 och 3</i>	-	225	20st	4 500

Den totala investeringskostnaden för att genomföra ovanstående renoveringsåtgärder förväntas enligt övergripande beräkningar att uppgå till ca 17 280 000 till 17 480 000 SEK. Denna kostnad innefattar de åtgärder som enligt utredningen anses vara minsta möjliga insatser för att fastigheten ska kunna behålla en attraktionskraft på marknaden.

Alternativ 2:

För att kunna genomföra de större ombyggnadsåtgärderna i detta alternativ krävs tillstånd från myndigheter. En ansökan måste göras om att riva den undermåligt isolerade kontorsdelen samt kontorslokalerna på taket av lager- och produktionsbyggnaden. En bygglovsansökan måste även inlämnas för att kunna uppföra ytterligare två plan på hus 2. Enligt Rydström⁴⁷ kommer dessa att uppgå till en kostnad på ca 4 500 SEK respektive 50 000 SEK. Dessa lokaler måste sedan rivas och liksom den nybyggnation som utretts i ett tidigare scenario kommer kostnader för rivning att uppgå till mellan 325 till 350 SEK per kvadratmeter⁴⁸, vilket i detta alternativ innebär en total rivningskostnad mellan ca 275 000 till 300 000 SEK. Nästa investering berör konstruktionen av de två våningsplan på totalt ca 530 kvadratmeter som ska adderas på hus 2. Lindberg⁴⁹ anser att kostnaderna för att uppföra kontor uppgår till ca 18 000 till 20 000 SEK, inklusive platta. Då den nybyggnad som tillkommer kontorsdelen kommer att byggas till på våning 3 samt 4 behöver kostnaden för plattan exkluderas och en summa på 1 500 SEK kan uteslutas. Detta innebär att de totala kostnaderna för nybyggnationen uppgår till ca 8 750 000 till 9 800 000 SEK.

Vidare överensstämmer de investeringskostnader som beskrivits ovan i alternativ 1 även för alternativ 2, med några mindre skillnader och undantag. Istället för att endast renovera huvudentrén som vetter mot Neongatan kommer även en entré att uppföra till på baksidan av kontorsbyggnaden för att skapa bättre tillgänglighet och kostnaderna för detta uppgår därmed till totalt ca 200 000 SEK. I den bakre entrén kommer även en hydralhiss med en maximal belastning på 1 000 kg att installeras till en kostnad av 430 000 SEK⁵⁰. För att ytterligare förbättra möjligheterna för framtida verksamheter inom fastigheten kommer två takskyddsportar att installeras intill det tidigare installerade lasthuset i hus 3, vilka enligt Rikard Vedin⁵¹ på Portsystem 2000 AB kostar 35 000 SEK per styck.

En utvändigt renovering kommer att genomföras på fasaderna i hus 1 och 2 men till skillnad från alternativ 1 kommer fasadbeklädnaden i detta fall utgöras av fibercementskivor. Denna lösning är något mer kostsam än målning men anses som ett lämpligt alternativ att utreda då materialet är vanligt förekommande inom fastigheter av detta slag. Att montera fibercementskivor kostar ca 1 000 SEK per kvadratmeter⁴⁹ och då en total fasadyta på ca 2 700 kvadratmeter ska renoveras kommer kostnaderna uppgå till ca 2 700 000 SEK. Både kontorsbyggnaden samt lager- och produktionslokalerna kommer att genomgå samma invändiga åtgärder som i alternativ 1. Kostnaderna för de åtgärder som vidtas i kontoret kommer dock att uppgå till en något mindre summa, ca 11 140 000 SEK, detta då en del av de gamla lokalerna har rivits samt att två våningar är nybyggda och därmed inte är i behov av denna investering. I lager- och produktionslokalerna tillkommer ett betydande belopp på kostnaden för avskiljande väggar då byggnaden i detta alternativ kommer att delas in i flera verksamhetsenheter. Totalt ska ca 690 kvadratmeter avskiljande väggar monteras till en kostnad på ca 690 000 SEK.

⁴⁷ Rydström, Bo. (Kommunarkitekt och bygglovschef, Mölndals stad Stadsbyggnadsförvaltningen) Intervjuad via mail av författarna den 14 april 2014 samt den 9 maj 2014.

⁴⁸ Melkstam, Henrik. (Avdelningschef Industri, AF Dekom) Intervjuad av författarna den 5 maj 2014.

⁴⁹ Lindberg, Peter. (Projektledare och delägare, Akuro) Intervjuad av författarna den 28 mars 2014 samt den 28 april 2014.

⁵⁰ Claesson, Lasse. (ALT Hiss AB) Intervjuad via telefon av författarna den 22 maj 2014.

⁵¹ Vedin, Rikard. (Portsystem 2000 AB) Intervjuad via telefon av författarna den 9 maj 2014.

Tabell 11.4 Investeringskostnader för renovering och förbättringsåtgärder alternativ 2

Åtgärd Alternativ 2	Pris/kvm (SEK)	Pris/st (SEK)	Yta (st, m ² , m ³)	Totalt (SEK)
Rivningslov	-	4 500	850 m ²	4 500
Bygglov	-	50 000	530 m ²	50 000
Rivning <i>Undermåligt isolerad kontorsdel samt kontorsdel på taket av lager- och produktionslokal</i>	325 - 350	-	850 m ²	275 000 – 300 000
Byggnation Kontor <i>Påbyggnad av hus 2</i>	16 500 – 18 500	-	530 m ²	8 750 000 – 9 800 000
Entré	-	100 000	2st	200 000
Personhiss <i>Hydralhiss 1 000 kg</i>	-	430 000	1st	430 000
Lasthus <i>med integrerad vädertätning</i>	-	350 000	1st	350 000
Schaktning samt asfaltering <i>vid anläggning av lasthus</i>	-	-	90 m ³	100 000
Takskyddsport	-	35 000	2st	70 000
Fasadbeklädnad <i>Fibercementskivor Hus 1 och 2</i>	1 000	-	2 700 m ²	2 700 000
Invändig renovering <i>Hus 2</i>	4 500	-	2 475 m ²	11 140 000
Avskiljande väggar <i>Brandklassade Lager- och produktionslokal</i>	1 000	-	690 m ²	690 000
Luktsanering <i>Lager- och produktionslokal</i>	-	-	12 000 m ²	100 000 – 300 000
Betongarbete <i>Ifyllnad av hål i betonggolv Hus 1 och 3</i>	-	225	20st	4 500

Den totala investeringskostnaden för att genomföra de renoveringsåtgärder som planeras för alternativ 2 uppgår till ca 24 860 000 till 26 140 000 SEK. Detta alternativ är därmed mer kostsamt att verkställa än alternativ 1.

11.4.2 Tid

För att kunna genomföra de åtgärder som har identifierats för alternativ 1 och 2 kommer fastigheten helt eller delvis stå tom över en tidsperiod. Att bedöma tiden från den dag då fastigheten står helt tom tills det att fastigheten är fullt uthyrd kan endast baseras på spekulationer. Då efterfrågan på stora industrifastigheter är liten i området anser

Rydqvist⁵² att den verksamhetsindelning som planerats i båda alternativen kommer minska risken för att fastigheten förblir outhyrd över längre tid och att realisera denna åtgärd är därmed fördelaktigt för fastighetsägaren.

Den tid som kan bedömas och som direkt påverkar möjligheterna för nya hyresgäster att flytta in så snabbt som möjligt är tiden som det tar att genomföra de planerade renoveringsåtgärderna. Alternativ 1 beräknas ta ca 52 till 62 veckor medan alternativ 2 förväntas ta något längre, ca 97 till 117 veckor. Vid beräkning av tidsåtgång för båda alternativen har beaktning inte tagits till att en del renoveringar kan ske parallellt. Detta är en övergripande bedömning och den faktiska tid som projektet förväntas ta kan därmed variera. I tabell 11.5 nedan redovisas förväntad tidsåtgång för respektive renoveringsåtgärd.

Tabell 11.5 Beräknad tidsåtgång för renoveringsåtgärder i alternativ 1 samt alternativ 2

Åtgärd	Yta (st, m², m³)	Total tidsåtgång (ca)
Rivningslov/Bygglov <i>Alternativ 2</i>		10 veckor
Rivning <i>Alternativ 2</i>	850 m ²	7-8 veckor
Byggnation Kontor <i>Alternativ 2</i>	530 m ²	6-8 månader
Invändig isolering <i>Alternativ 1</i>	130 m ²	11 dagar
Entré	1st	6 veckor
Hiss <i>Alternativ 2</i>	1st	3 dagar
Lasthus	1st	5 dagar
Schaktning samt asfaltering vid anläggning av lasthus	90 m ³	2-3 dagar
Takskyddsport <i>Alternativ 2</i>	1st	2 dagar
Fasadbeklädnad <i>Alternativ 2</i>	2 700 m ²	3 månader
Målning av fasad <i>Alternativ 1</i>	3 000 m ²	6 månader
Invändig renovering <i>Alternativ 1</i>	3 330 m ²	4-6 månader
Invändig renovering <i>Alternativ 2</i>	2 475 m ²	4-6 månader
Avskiljande väggar <i>Alternativ 1</i>	50 m ²	6 dagar
Avskiljande väggar <i>Alternativ 2</i>	690 m ²	78 dagar
Luktsanering	12 000 m ²	2-4 veckor
Betongarbete Ifyllnad av hål i betonggolv	20st	3 dagar

⁵² Rydqvist, Nils-Åke. (Leasing manager, Colliers) Intervjuad av författarna den 25 april 2014.

11.4.3 Hyresnivåer

Vid ett scenario där renoveringar samt förbättringsåtgärder genomförs kommer hyresnivåerna för kontorslokalerna inom fastigheten att påverkas. Enligt Cedéus Olauson⁵³ kommer investeringar i åtgärder som förbättrar kontorens invändiga och utvändiga visuella intryck samt flexibilitet att öka lokalernas attraktivitet, vilket resulterar i att en högre hyra kan tas.

En trolig hyresnivå som kan uppnås för kontorslokalerna av de åtgärder som genomförs i alternativ 1 ligger mellan ca 600 till 700 SEK per kvadratmeter och år⁵⁴. Rydqvist⁵⁵ anser däremot att om lokalerna rustas upp till att motsvara nästintill en likvärdig standard som en modern nybyggnad kan en hyresnivå uppgå till ca 1 000 SEK per kvadratmeter. De åtgärder som har analyserats och utvärderats i den aktuella utredningen anses dock vara av en sådan karaktär att hyresnivåerna bedöms uppgå till maximalt ca 600 till 700 SEK per kvadratmeter. Hyresnivåerna för alternativ 2 väntas dock bli något högre. Då de mer omfattande åtgärder och renoveringar som genomförs i detta alternativ resulterar i en enhetlig kontorsenhet som är skild från lager- och produktionslokalerna inom fastigheten kan attraktiviteten öka. Hyran kan därmed öka ytterligare och kan väntas ligga inom ett intervall mellan ca 650 till 750 SEK per kvadratmeter.

Hyran för lager- och produktionslokalerna kommer inte att påverkas i stor utsträckning av de åtgärder som genomförs. De investeringar som sätts in i lokalerna kommer att användas för att rusta upp lokalerna till ett uthyrbart skick. Detta medför att hyresnivåerna för både alternativ 1 och 2 väntas förbli minst densamma som i dagsläget eller något högre och ligga i ett intervall mellan ca 650 till 750 SEK per kvadratmeter⁵⁴.

11.4.4 Marknadsvärde

I detta utvecklingsscenario har två marknadsvärden beräknas, ett för alternativ 1 respektive alternativ 2. De renoveringar och förbättringsåtgärder som genomförts har haft en positiv inverkan på hyresnivåerna och därmed även på marknadsvärdet. För alternativ 1 har ett marknadsvärde mellan ca 105 500 000 till 123 650 000 SEK medan värdet för alternativ 2 uppgår till ca 105 200 000 till 123 000 000 SEK, se bilaga 3.

⁵³ Cedéus Olauson, Christina. (Office Leasing Agent, Jones Lang LaSalle) Intervjuad av författarna den 24 april 2014.

⁵⁴ Fraenkel, Sven. (VD, Göteborgs Lokallots) Intervjuad av författarna den 25 april 2014.

⁵⁵ Rydqvist, Nils-Åke. (Leasing manager, Colliers) Intervjuad av författarna den 25 april 2014.

12. Strategiskt underlag för framtida utveckling

Resultatet av arbetet är baserat på den utvärdering som har genomförts av de tre olika scenarierna för utveckling. I utredningen av varje scenario har värden identifierats för de fyra faktorer som tagits fram i analysmodellen och dessa illustreras i tabell 12.1. Sambandet mellan faktorerna är avgörande för om de insatser som genomförs resulterar i en ökning av fastighetens totala värde och de syftar till att skapa ett underlag som leder fram till en framtida utvecklingsplan för fastigheten.

Tabell 12.1 Sammanställning av utvärderade faktorer för respektive utvecklingsscenario

	Investeringar	Tid	Hyresnivåer	Marknadsvärde
Nuvarande tillstånd	-	-	500 SEK/kvm	80 200 000 SEK
Nybyggnation	126 330 000 - 150 880 000 SEK	12-24 månader	700-800 SEK/kvm	83 150 000- 96 060 000 SEK
Renoveringar och förbättrings- åtgärder <i>Alternativ 1</i>	17 280 000 - 17 480 000 SEK	52-62 veckor	Kontor, 600- 700 SEK/kvm Lager och produktion, 650-750 SEK/kvm	105 500 000- 123 650 000 SEK
Renoveringar och förbättrings- åtgärder <i>Alternativ 2</i>	24 860 000 - 26 140 000 SEK	97-117 veckor	Kontor, 650- 750 SEK/kvm Lager och produktion, 650-750 SEK/kvm	105 200 000- 123 000 000 SEK

För att skapa en bra grund till den framtida utvecklingsplanen har de olika scenarierna även analyserats utifrån de aspekter som undersökts i förstudien. Resultatet av dessa har sammanställts i fördelar och nackdelar för respektive scenario och presenteras kortfattat nedan.

Tabell 12.2 Fördelar och nackdelar med respektive utvecklingsscenario

	Fördelar	Nackdelar
Nuvarande tillstånd	- Inga investeringar	- Stor risk att förbli outhyrd - Låg attraktionskraft - Låg hyra - Stora ytor i förhållande till efterfrågan
Nybyggnation	- Attraktiv byggnad - Möter efterfrågan i området - Kan uppnå prime rent - Kan utforma byggnaden efter egna önskemål eller möta kundens behov	- Stora investeringskostnader - Minskning av uthyrbar yta - Stor risk att bygga på spekulation
Renoveringar och förbättringsåtgärder <i>Alternativ 1</i>	- Låga investeringskostnader - Ökad attraktivitet - Högre hyresnivåer jämfört med i dagsläget - Mindre riskfyllt	- Stor andel entresolplan - Dålig yteffektivitet - Liten efterfrågan på kontor
Renoveringar och förbättringsåtgärder <i>Alternativ 2</i>	- Ökad attraktivitet - Separata enheter för kontor samt lager- och produktion - Högre hyresnivåer jämfört med i dagsläget	- Stor andel entresolplan - Liten efterfrågan på kontor - Minskning av uthyrbar yta - Relativt riskfyllt

13. Besiktningsmall

Ytterligare ett resultat som framtagits är två besiktningsmallar för bedömning av fastigheter och dess närområde, vilka illustreras nedan i tabell 13.1 och Tabell 13.2. Dessa mallar syftar till att ge vägledning om vad som är betydelsefullt att belysa hos en fastighet och ämnar att underlätta vid bedömningar av fastigheter i utvecklingsprojekt.

Tabell 13.1 Besiktningsmall med frågeställningar och hänvisningar till information som kan underlätta vid en fastighetsutveckling

Hänseenden	Frågeställningar	Informationen kan sökas hos
Historia	- Vad har fastigheten samt byggnaderna tidigare använts till?	Stadsbyggnadskontoret Fastighetsägaren
Bestämmelser	<i>Detaljplanen</i> - Vilka byggrätter finns? - Vilka begränsningar anges i detaljplanen? - Vilken verksamhetsanvändning är tillåten? - Finns det bevarandeskydd på byggnaderna?	Stadsbyggnadskontoret
Fastigheten	<i>Fastighetens lokalisering i relation till:</i> - Området - Staden	Aktuella kartor
Byggnaden/ Byggnaderna	<i>Faktiskt tillstånd:</i> - Byggnadernas skick? - Byggnadernas placering på fastigheten? <i>Hur upplevs:</i> - Byggnadernas höjd samt placering i förhållande till varandra? Byggnadernas placering på fastigheten?	Besvaras i samband med det besök som avläggs på fastigheten, fastighetsägare samt kartor från detaljplan
Invändiga förhållanden	<i>Hur upplevs:</i> - Byggnadernas interiör - Ljusförhållanden/dagsljus - Inomhusklimat - Orientering och flöde i lokalerna - Dofter inom lokalerna	Besvaras i samband med det besök som avläggs på fastigheten
Marknaden	- Vad efterfrågas på marknaden idag? - Vad säger prognoser om framtida efterfrågan?	Näringslivs- och utvecklingsenheten på aktuell kommun samt fastighetsuthyrare och lokalförmedlare
Området	- Vad karaktäriserar området? - Vilken känsla uppnås i området? - Vilka företag/branscher representeras i området? - Kommunikation (kollektivtrafik, vägar, flygplats, hamn m.m.) - Vilken service levereras i området?	Besvaras i samband med det besök som avläggs på fastigheten, aktuella kartor samt relevant detaljinformation

Tabell 13.2 Besiktningmall för bedömning av fastighetens förutsättningar

Invändigt	Takhöjd	Genomgående	
		Ej genomgående	
	Ytskikt	Skick tak	
		Skick väggar	
		Skick golv	
	Inomhusklimat	Upplevt	
		Faktiskt system	
Trapphus	Antal		
	Lokalisering		
Yteffektivitet (kvm/anställd)			
Utvändigt	Fasad	Skick	
		Detaljplanen	
	Tak	Skick	
		Detaljplanen	
	Parkering	Skick	
		Antal	
		Handikapp P	
		Effektivitet	
		Detaljplanen	
	Grönområde	Tillför/tillför ej	
		Detaljplanen	
Tillgänglighet	Entréer		
	Portar		
	Infarter		
Brand	System		
	Utrymningsvägar		
	Brandtrappor		
Tekniska installationer			

14. Diskussion

I början av examensarbetet var det huvudsakliga syftet att genomföra en fastighetsutveckling för att öka fastighetens värde. Under arbetets gång har dock relevansen och vikten av tidiga skeden inom ett fastighetsutvecklingsprojekt uppdagats och ett stort fokus har därmed legat på att utföra en omfattande förstudie som kan ligga till grund för utvecklingen av fastigheten. Om tid och resurser investeras på goda förstudier kan grunden för ett lyckat projekt skapas. Det som har framgått under de intervjuer som genomförts är att uppbyggnaden av det tidiga skedet kan se olika ut beroende på projektets karaktär. Beroende på vad för typ av utveckling som ska genomföras kan det krävas olika omfattande förstudier med varierande fokus på ingående delar. Projektets mål och strategi kan också vara av betydelse och påverka så att mer tyngd bör läggas på vissa specifika aspekter för att säkerställa att målen kan uppnås. Detta resulterar i att ingen generell mall kan användas vid ett utvecklingsprojekt. Alla projekt är individuella och förstudierna måste anpassas för att ett bra projektunderlag skall kunna skapas. Det är lätt att påstå att investeringar i form av tid och resurser ska läggas på förstudier för att säkerställa ett framgångsrikt projekt men vad förstudierna faktiskt uppnår och har för inverkan på projektet är dock svårt att mäta. Det handlar om att hitta en balans mellan innehållet i förstudien och projektets mål, faktorer som en fastighetsägare kan finna relevanta och betydelsefulla att undersöka kan vara utan betydelse för en annan. Erfarenhet inom fastighetsutveckling är därför något som i branschen är avgörande för vilka faktorer som utreds i förstudien och kan variera stort beroende på den individ som är ansvarig för projektet. Således gäller även detta för den förstudie som har identifierats i examensarbetet. De ingående faktorerna har identifierats utifrån samtal med olika individer och sakkunniga inom fastighetsbranschen och har sedan tagits fram genom en bedömning av relevans för det aktuella utvecklingsprojektet. Det finns därmed inget som påvisar att detta är det korrekta utförandet samt enda sättet att genomföra den aktuella förstudien, utan är vad författarna själva ansett vara viktigt att belysa för att skapa ett bra underlag för en framtida fastighetsutveckling.

Faktorer som författarna upplevt vara viktiga och som har en stor inverkan på fastigheter är fastighetens förutsättningar samt området där fastigheten är belägen. En fastighet har en viss uppbyggnad där bland annat tekniska förutsättningar och planlösningar är något som en projektledare måste förhålla sig till i utvecklingsprocessen. Att förändra stora delar av byggnadens grundstruktur kan leda till ett kostsamt projekt och det är därför viktigt att genomföra en noggrann analys av objektet för att ta reda på dess ingående förutsättningar. I den objektsanalys som genomförts upplevde författarna det som svårt att bedöma vilka faktorer som var relevanta att belysa inför en vidare utveckling av fastigheten. Detta medförde svårigheter för författarna att kunna skapa en klar bild och förståelse om vad för grundförutsättningar som fanns att tillgå och arbeta med, vilket även upplevdes som ett problem senare i utredningsskedet. För att underlätta vid en sådan bedömning resulterade objektsanalysen i att en besiktningsmall utvecklades som syftar till att ge vägledning och kan användas för att underlätta vid bedömningar av fastighetens förutsättningar i utvecklingsprojekt. Då denna mall uppkom under den senare delen av arbetet har dess relevans och validitet inte hunnit testas på varken detta projekt eller något annat. Författarna anser dock att en mall av denna karaktär skulle underlätta avsevärt för bland annat andra studenter eller verksamma inom fastighetsbranschen i liknande utvecklingsprojekt i framtiden och har därmed valt att publicera resultatet utan att det har kontrollerats och rekommenderar därför att mallen vidare studeras för att bedöma dess relevans.

Utöver fastighetens förutsättningar har området där fastigheten är belägen stor betydelse. För att genomföra ett fastighetsutvecklingsprojekt måste kommunen ge godkännande till de utvecklingsplaner som tagits fram. Hänsyn måste därför tas till kommunens planer och visioner om utveckling i det aktuella området. Mölndals stad har som vision att framtida utveckling inom Fässbergsdalen ska resultera i att fler bostäder byggs i de centrala delarna av området samt att en förtätning sker av verksamhets- och industriområden i Åbro och Balltorp. Då dessa planer förväntas genomföras på lång sikt bör detta vägas in vid planering av den fastighetsutveckling som ska ske. Att kommunens planer realiserats är ingen självklarhet och om allt för stor vikt läggs vid dessa planer kan det medföra en risk i utvecklingsprojektet. Reviderade planer från stadsbyggnadskontoret kan för den enskilde fastighetsägaren innebära att denne får investera i ett nytt utvecklingsprojekt för fastigheten, vilket leder till ökade kostnader. En fastighetsägare måste därför ta ställning till i hur stor utsträckning de skall väga in kommunens visioner och planer i sitt utvecklingsprojekt. Att helt följa visioner innan de verkställs är riskfyllt då det inte går att garantera att planerna faktiskt blir av. Men om fastighetsägaren däremot inte tar hänsyn till kommunens framtidsplaner finns en risk att fastigheten betraktas som utdaterad och minskar i värde när resten av området gör goda framsteg.

En aspekt som endast berördes lätt i förstudien var undersökningen av potentiella hyresgäster. Detta examensarbete har fokuserat på att identifiera en lämplig utveckling av fastigheten utan någon tilltänkt kund i åtanke men att belysa lämpliga och tillgängliga kunder på marknaden kom att bli något som författarna insåg var viktigt. Att genomföra en utveckling på spekulering utan en kontrakterad hyresgäst är en riskfylld process som kan resultera i att fastighetsägaren spenderat stora pengar på en investering som slutligen inte kan attrahera hyresgäster. Det bästa alternativet vid utveckling av fastigheter är därmed att ha en färdig hyresgäst innan projektet startar, men om detta inte kan uppfyllas är det viktigt att studera vilka hyresgäster som kan tänkas vilja flytta in i fastigheten efter den tänkta utvecklingen.

I samband med att olika fastighetsutvecklingsscenarioer utformades behövde dessa kunna vägas mot varandra för att kunna genomföra en korrekt jämförelse och bedömning. Därav utvecklades en analysmodell vilken belyser olika faktorer som känns relevanta för vidare analyser. De faktorer som identifierats och som anses ha en inverkan i projektet är investeringar, tid, hyresnivåer samt marknadsvärde. Viktigt att ta i beaktning är att dessa faktorer som analysmodellen åskådliggör är framtagna utefter vad författarna anser är relevant för en bedömning av det utvecklingsprojekt som genomförts. Andra aspekter som analysmodellen inte berör kan därav vara av större relevans och påverka utvecklingsbeslut i annan riktning än vad analysmodellen anger.

Hyresnivåer är en aspekt som har haft stor betydelse i detta examensarbete. De hyror som fastigheten kan påföras med har en direkt inverkan på fastighetsägarens intäkter samt är avgörande för det marknadsvärde som kan beräknas för fastigheten. För att kunna göra en bedömning av de hyresnivåer som kan uppnås i de olika utvecklingsscenarioerna har omfattande intervjuer genomförts med uthyrare och lokalförmedlare i Göteborg samt att prime rent för de olika lokaltyperna inom området har studerats. Likt innehållet i förstudierna är de hyresnivåer som kan anslås också beroende på erfarenhet och individuella bedömningar. De intervjuer som fullbordats belyser att skilda uppfattningar finns om de hyror som kan förväntas uppnås och det gäller därmed att göra en bedömning av relevansen i deras information. De hyresnivåer som slutligen har anslagits i examensarbetet är baserade på en avvägning mellan prime

rent och de från intervjuerna identifierade hyrorna. Det finns dock ingen garanterad säkerhet i att de hyresnivåer som författarna anslagit är de hyresnivåer som faktiskt kommer att uppnås om något av de olika utvecklingsalternativen genomförs. Svårigheten ligger i att göra en bedömning av vad som är en lämplig och korrekt hyresnivå när det finns indata från flera källor och en exakt hyra kommer således inte kunna bestämmas förrän utvecklingen är färdigställd.

En stor utmaning i arbetet har varit att bedöma lämpliga ingångsvärden till beräkningarna av ett marknadsvärde för varje utvecklingsscenario, varav den svåraste bedömningen har legat i att finna en passande kalkylränta. Kalkylräntan visar avkastningskravet på det investerade kapitalet och bedöms utifrån en riskfri realränta, inflation samt en riskfaktor. Att bedöma dessa ingående parametrar har visat sig vara en svår uppgift och det handlar mycket om spekulationer i vad för värden som kan antas vara lämpliga. Kalkylräntan som används bestäms i största mån av fastighetsägaren själv då riskfaktorn grundar sig på de krav på förräntning som önskas på det investerade kapitalet. Därmed har den kalkylränta som använts i examensarbetet utgått från de värden som Kungsleden vanligen använder i sina egna beräkningar, mellan 10 till 12 procent samt uppåt 15 procent för projekt med hög risk. Om kalkylräntan förändras har det en stor påverkan på det marknadsvärde som beräknas, vilket illustreras i tabell 14.1. Utifrån det kalkylränteintervall som Kungsleden brukar kan förändringar av endast en procentenhet ha en påfallande effekt på det slutgiltiga värdet och det ligger därmed stor vikt i att uppskatta en korrekt kalkylränta.

Tabell 14.1 Kalkylräntans inverkan på det totala marknadsvärdet

tkr	Kalkylränta		
	10 %	11 %	12 %
Marknadsvärde	112 650-132 000	105 500-123 650	98 940-115 960

14.1 Analys av utvecklingsscenarion

Att genomföra ett scenario där fastigheten lämnas i sitt nuvarande tillstånd har i utredningen visat sig vara ett ofördelaktigt alternativ. Fastighetens storlek talar emot att få den uthyrd då efterfrågan i området främst är på mindre lokaler för produktion och lager. Risken att fastighetsägaren står med en tom fastighet över längre tid är därmed övergripande och det skulle innebära stora intäktsförluster. Om inga åtgärder genomförs kommer fastighetens attraktionskraft minska ytterligare då faktorer så som slitna kontorslokaler och en stark kryddoft i lager- och produktionslokalerna inte lockar nya hyresgäster, och fastigheten blir därav svåruthyrd.

Att uppföra en nybyggnation på fastigheten kan vara det utvecklingsförslag som är mest utmanande för fastighetsägaren då det innefattar betydande planering och åtgärdsutföranden. Genom att uppföra en nybyggnation kan fastigheten anpassas till den efterfrågan som råder och kan byggas på ett sådant sätt som fastighetsägaren själv önskar. Alternativet innebär dock stora investeringskostnader och det krävs att genomgående utredningar utförs för att säkerställa att alternativet är gångbart. Investeringskostnaderna som identifierats överstiger det ökade marknadsvärdet och författarna anser därmed att risken i förhållande till den ökade lönsamheten är allt för stor. Dessutom måste det tas i beaktning att de nuvarande byggnaderna som rivs har ett bokfört värde och denna summa måste beräknas med i investeringskostnaderna. Detta medför att projektet blir än mer kostsamt. Att bygga på spekulation är dessutom riskfyllt och att genomföra ett sådant projekt i Mölndal där marknadshyrorna inte är nämnvärt höga gör det svårt att räkna hem projektet. Uppförandet av en nybyggnation rekommenderas därför endast att genomföras om fastigheten har en tilltänkt hyresgäst,

detta för att minska risken att spendera stora summor på en nybyggnation som sedan inte blir uthyrd. Det finns förutom detta scenario andra alternativ som har lägre risk men som ändå ger en förhållandevis god avkastning och ett ökat marknadsvärde. Dessa alternativ har berört olika renoveringar och förbättringsåtgärder som enligt författarna är nödvändiga för att öka fastighetens attraktionskraft på marknaden. Åtgärderna har uppkommit från författarnas egna åsikter efter ett besök i fastigheten samt utredningar av den aktuella marknaden. Det kan därav inte med all säkerhet garanteras att alla dessa åtgärder tillsammans kommer att krävas för att attraktionskraften skall öka. Det är därför av väsentlig betydelse att noga väga fördelarna samt relevansen av de åtgärder som önskas genomföras med de investeringskostnader som det innebär. Detta för att i en högre grad kunna hålla nere kostnaderna och endast utföra de åtgärder som har relevans och bärighet i projektet.

Två alternativ har utretts där alternativ 1 berör minsta möjliga åtgärder för att återställa och förbättra fastigheten. Investeringarna för alternativet är relativt låga och resulterar i ett ökat marknadsvärde som helt täcker de investeringar som lagts in. Alternativ 2 ger likt det första alternativet även ett ökat marknadsvärde men då investeringarna är något större finns en risk att dessa inte kommer täckas av den ökning som sker i marknadsvärde. Det utvecklingsscenario som därmed har minst risk och som ändå ger en god avkastning är alternativ 1. Då fastigheten inte har något tilltänkt kund är det mest förmånligt att genomföra ett så riskfritt utvecklingsprojekt som möjligt och författarna anser till följd därav att det mest lönsamma alternativet för utveckling är alternativ 1.

Alla alternativ som har utretts kan dock anses som relevanta beroende på vad som vill uppnås med utvecklingen och det finns fördelar samt nackdelar med alla scenarion, vilket gör att inget alternativ egentligen är mer givet än det andra. Det är upp till fastighetsägaren att göra en bedömning om vad som är bäst lämpat för dem och författarna hoppas att det arbete som genomförts och det strategiska underlag som tagits fram ska ge vägledning och fungera som ett bra underlag som leder till en framtida utvecklingsplan för fastigheten.

15. Slutsats

Syftet med arbetet har varit att utvärdera fastigheten Ädelgasen 1 och ta fram ett strategiskt underlag för framtida utveckling. Ett flertal utvecklingsmöjligheter har därmed analyserats och utvärderats för att kunna identifiera ett lämpligt alternativ för utveckling av fastigheten.

Arbetet har resulterat i en insikt att det är viktigt att kartlägga faktorer så som fastighetens förutsättningar samt nuläge och framtidsutsikter i det område där den aktuella fastigheten är belägen. Med dessa faktorer som utgångspunkt skapas goda möjligheter för att fastigheten skall bibehålla eller öka sin lönsamhet och även sitt marknadsvärde. För att underlätta arbetet i ett fastighetsutvecklingsprojekt kan användandet av ett besiktningsdokument vara att föredra. Genom att på ett strukturerat sätt kartlägga och belysa de olika faktorer som kretsar kring fastighetens nuvarande tillstånd och framtida potentialer kan idéer utvecklas i ett tidigt skede samt att en högre effektivitet kan uppnås vid insamlandet av data till förstudien.

Genom de intervjuer som har genomförts har en slutsats dragits att innebörden av begreppet tidiga skeden samt att omfattningen av den tid och det arbete som investeras på en förstudie varierar beroende på vad för projekt som ska genomföras och tidigare erfarenhet inom liknande fastighetsutvecklingsprojekt. Det finns därmed ingen given mall att följa och den förstudie som ska genomföras baseras på individuella uttalanden om vad som anses vara viktigt i den aktuella fastighetsutvecklingen.

Vid genomförandet av ekonomiska kalkyler är tillförlitligheten av de brukade ingångsvärdena av yttersta vikt för att beräkna ett så säkert utfall som möjligt. Resultatet som utfaller från de genomförda beräkningarna bör dock alltid ifrågasättas och kritiskt granskas för att kunna bedöma dess trovärdighet i förhållande till verkligheten.

Då olika utvecklingsmöjligheter ska utredas i ett fastighetsutvecklingsprojekt är det av yttersta vikt att utvärdera respektive alternativ utifrån förstudiens resultat. Fördelar och nackdelar kommer dock med största sannolikhet att finnas i alla utvecklingsalternativ, vilket medför att fastighetsägarens personliga bedömning kommer ligga till grund för beslutet om vilket alternativ som bör genomföras.

För att kunna jämföra olika utvecklingsmöjligheter är det fördelaktigt att använda sig av en analysmodell för att på ett likvärdigt sätt kunna evaluera de olika alternativen utifrån samma faktorer. Den analysmodell som tagits fram i detta arbete anses vara ett lämpligt alternativ för en sådan jämförelse. Med hjälp av denna kan viktiga faktorer så som kostnader, intäkter och fastighetens värde belysas för att hitta det alternativ som är den mest lönsamma utvecklingen av fastigheten. Analysmodellen har endast provats på den utredning som genomförts i detta arbete och det rekommenderas därmed att vidare studier genomförs och modellen appliceras på andra fastighetsutvecklingsprojekt för att säkerställa validiteten i analysmodellen samt dess ingående faktorer.

Det strategiska underlag som framtagits i detta arbete kan användas som en grund för fastighetsägaren vid deras beslut om framtida utveckling. Den utredning som lett fram till underlaget är av övergripande karaktär och flera ingångsvärden är baserade på spekulation samt individuella antaganden av sakkunniga inom fastighetsbranschen. Det krävs därmed fördjupade ekonomiska studier från fastighetsägarens sida för att påvisa det alternativ som är mest lönsamt.

16. Referenser

16.1 Litteratur

Axelsson, B, Agndal, H. (2012). *Professionell marknadsföring*. Upplaga 3. Lund: Studentlitteratur AB

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

Fernström, G. (1998) *Fastighetsföretagaren inför 2000-talet*. Stockholm: Byggförlaget

Hallin, A, Karrbom Gustavsson, T. (2012) *Projektledning*. Solna: Liber AB

Hedskog, B. (1982) *Återanvändning av industri- och specialbyggnader: Fastighetsekonomiska, tekniska och funktionella aspekter på val av ny användning*. Stockholm: Institutionen för fastighetsekonomi, KTH

Lind, H. (2012) *Ekonomi för arkitekter: Introduktion till lönsamhetskalkylering och fastighetsvärdering vid planering och byggande*. Stockholm: Arkus

Mölnadal kommun Stadsarkitektkontoret. (1988) *Mölnadal parkeringsnormer*. Mölnadal kommun.

Ryd, N. (2008) *Tidiga skeden – i planering, bygg och förvaltning*. Stockholm: Sveriges Arkitekter och Byggherrarna

Tonnqvist, B. (2012) *Projektledning*. Upplaga 4. Stockholm: Sanoma Utbildning AB

Wramsby, G, Österlund, U. (2008) *Företagets finansiella miljö*. Upplaga 12. Borås: Wramsby/Österlund

16.2 Elektroniska källor

Almi. (2014) SWOT-analys. *Almi Kunskapsbank*.
<http://www.almi.se/Kunskapsbank/Information-och-fakta/SWOT-analys/> (2014-05-12)

American Institute of CPA. (2014) International Financial Reporting Standards. *The American Institute of Certified Public Accountants*.
http://www.ifrs.com/updates/aicpa/ifrs_faq.html#q1 (2014-03-12)

Boverket. (2013) Bygglov för byggnader. *PBL Kunskapsbanken*.
<http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Lov--byggande/Lov--anmalan/Bygglov/Bygglov-for-byggnader/> (2014-04-02)

Boverket. (2012) Vad är en detaljplan. *PBL Kunskapsbanken*.
<http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Detaljplaneinstrumentet/Vad-ar-detaljplan1/> (2014-04-08)

Business Region Göteborg. (2013) *Läget i Göteborgsregionen 2013*.
http://www.businessregion.se/download/18.2ff66df41411318b488c53/1389234301449/L%C3%A4get_i_G%C3%B6teborgsregionen_2013_web.pdf (2014-04-18)

Diligentia. (2013) *Årsredovisning 2012*.
http://www.diligentia.se/Documents/Finansiell%20info/Diligentia%20%C3%A5rsredovisning%202012_2.pdf (2014-05-18)

European Commission. (2014) IAS regulation. *European Commission The EU Single Market*.
http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/legal_framework/ias_regulation/index_en.htm (2014-03-12)

Expowera. (2012) Investeringsberäkning. *Expowera*.
http://www.expowera.se/mentor/ekonomi/kalkylering_investering_berakning.htm
(2014-05-21)

Fransson, M-S. (2013) Yolibox är årets unga entreprenörer. *Driva eget*.
<http://www.driva-eget.se/nyhe%20ter/foretag/yolibox-ar-arets-unga-%20entreprenorer>
(2014-05-20)

Göteborgs hamn. (2014) Om hamnen. *Göteborgs hamn*. <http://goteborgshamn.se/Om-hamnen/> (2014-01-31)

Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret, Mölndals stad, Stadsbyggnadskontoret. (2012) *Översiktsplan för Göteborg och Mölndal, fördjupad för – Fässbergsdalen*.
<http://www.molndal.se/download/18.5e35cb0e13b91ab67f780001797/1359837290190/Antagandehandling+2012.pdf> (2014-01-31)

Kungsleden. (2013) Ordlista. *Kungsleden*. <http://www.kungsleden.se/om/finansiell-information/definitioner/ordlista/> (2014-03-24)

Larsson, S. (2014) Bättre kvalitet på kakorna sätter press på Bräckboden. *GP*.
<http://www.gp.se/nyheter/vastsverige/bohuslan/1.2270930-battre-kvalitet-pa-kakorna-satter-press-pa-brackboden> (2014-05-11)

SFS 1995:1554. *Årsredovisningslag*. Stockholm, Justitiedepartementet.

SFS 2010:900. *Plan- och bygglag*. Stockholm, Socialdepartementet.

Skatteverket. (2014) Fastighetstaxering. *Skatteverket*.
<http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/fastighetstaxering.4.18e1b10334ebe8bc80003523.html> (2014-05-29)

Sveriges Radio. (2014) AstraZeneca i Mölndal borta från Pfizers karta. *Sveriges Radio*.
<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=104&artikel=5856615> (2014-05-11)

Sveriges Riksbank. (2014) Inflationen just nu. *Sveriges Riksbank*.
<http://www.riksbank.se/sv/Penningpolitik/Inflation/Inflationen-just-nu/> (2014-05-21)

SWECO. (2009) *Fässbergsdalen underlagsrapport – trafik*.
<http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/G%C3%B6teborg%20och%20M%C3%B6lndal%20-%20f%C3%B6rdjupad%20%C3%B6versiktsplan%20f%C3%B6r%20F%C3%A4ssberg>

sdalen-%C3%96versiktsplan%20-%20utst%C3%A4llning-Underlagsrapport%20-%20trafik/\$File/Trafikrapport.pdf?OpenElement (2014-02-04)

Vikingsson, K. (2014) Kex och chips går samman. *GP*.
<http://www.gp.se/ekonomi/1.2236954-kex-och-chips-gar-samman> (2014-05-20)

Västtrafik. (2014) Startside. *Västtrafik*. <http://www.vasttrafik.se> (2014-02-04)

16.3 Muntliga källor

Aldén, R. (Bygg-Fast AB) Intervjuad av via telefon författarna den 9 maj 2014.

Backman, C. (VD, Relier) Intervjuad av författarna den 5 maj 2014.

Bergsten, E. (Värderare, DTZ) Intervjuad av författarna den 13 mars 2014 samt intervjuad via mail den 29 maj 2014.

Börlin, E. (Översiktsplanerare, Mölndals stad Stadsbyggnadskontor) Intervjuad av författarna den 19 mars 2014.

Cedéus Olauson, C. (Office Leasing Agent, Jones Lang LaSalle) Intervjuad av författarna den 24 april 2014.

Claesson, L. (ALT Hiss AB) Intervjuad via telefon av författarna den 22 maj 2014.

Ehrlin, F. (Kalkylator, PEAB Sverige AB) Intervjuad via telefon av författarna den 19 maj 2014.

Ekberg, L. (Näringslivschef, Mölndals stad Stadsbyggnadskontor) Intervjuad via mail av författarna den 1 april 2014 samt den 22 april 2014.

Fraenkel, S. (VD, Göteborgs Lokallots) Intervjuad av författarna den 25 april 2014.

Frisell, A. (Förvaltare, Kungsleden) Intervjuad av författarna 22 april 2014.

Galik, J. (Arbetsledare, Ocab AB) Intervjuad via telefon av författarna den 9 maj 2014.

Jagersjö, F. (Project Manager, Colliers) Intervjuad av författarna den 25 april 2014.

Lindberg, P. (Projektledare och delägare, Akuro) Intervjuad av författarna den 28 mars 2014 samt den 28 april 2014.

Melkstam, H. (Avdelningschef Industri, AF Dekom) Intervjuad via mail av författarna den 5 maj 2014.

Molander, A-S. (Fastighetsutvecklare, Älvstranden Utveckling) Intervjuad av författarna den 7 maj 2014.

Peterson Aldergren, J. (VD, JPA Investment) Intervjuad av författarna den 5 maj 2014.

Pettersson, F. (Regionchef, PEAB Fastighetsutveckling Sverige AB) Intervjuad via mail av författarna den 15 maj 2014.

Rice, D. (Facilities and risk manager, Santa Maria) Intervjuad av författarna den 18 mars 2014 samt intervjuad via mail den 16 maj 2014.

Rydström, B. (Kommunarkitekt och bygglovschef, Mölndals stad Stadsbyggnadsförvaltningen) Intervjuad via mail av författarna den 14 april 2014 samt den 9 maj 2014.

Rydvist, N-Å. (Leasing Manager, Colliers) Intervjuad av författarna den 25 april 2014.

Svenungsson, I. (Associate Director, DTZ) Intervjuad av författarna den 13 mars 2014.

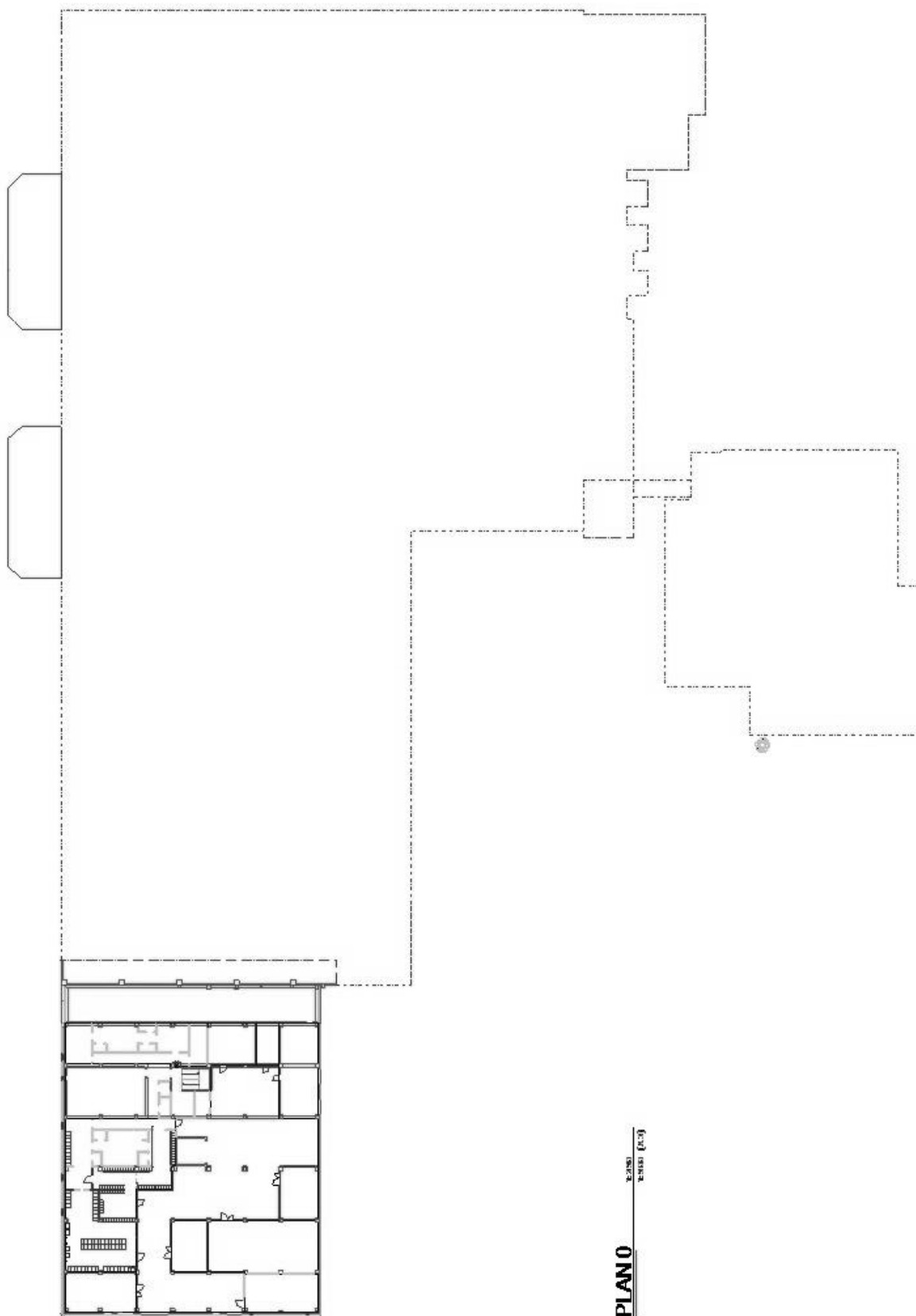
Vedin, R. (Portsystem 2000 AB) Intervjuad via telefon av författarna den 9 maj 2014.

Wanne, M. (Betongreovering i Väst AB) Intervjuad via telefon av författarna den 9 maj 2014.

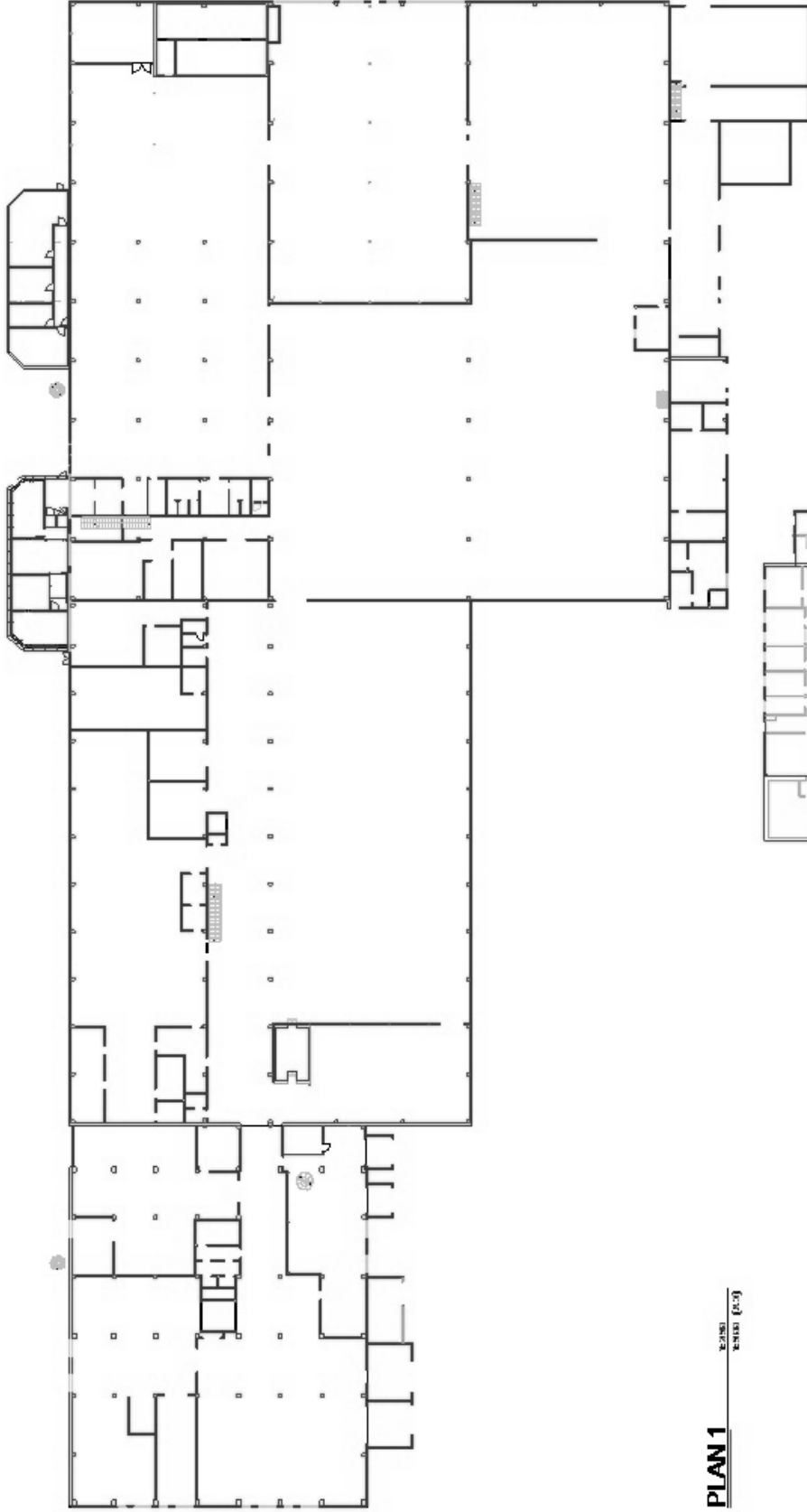
Wolff, P. (Wolffs måleri) Intervjuad via telefon av författarna den 9 maj 2014.

Bilaga 1

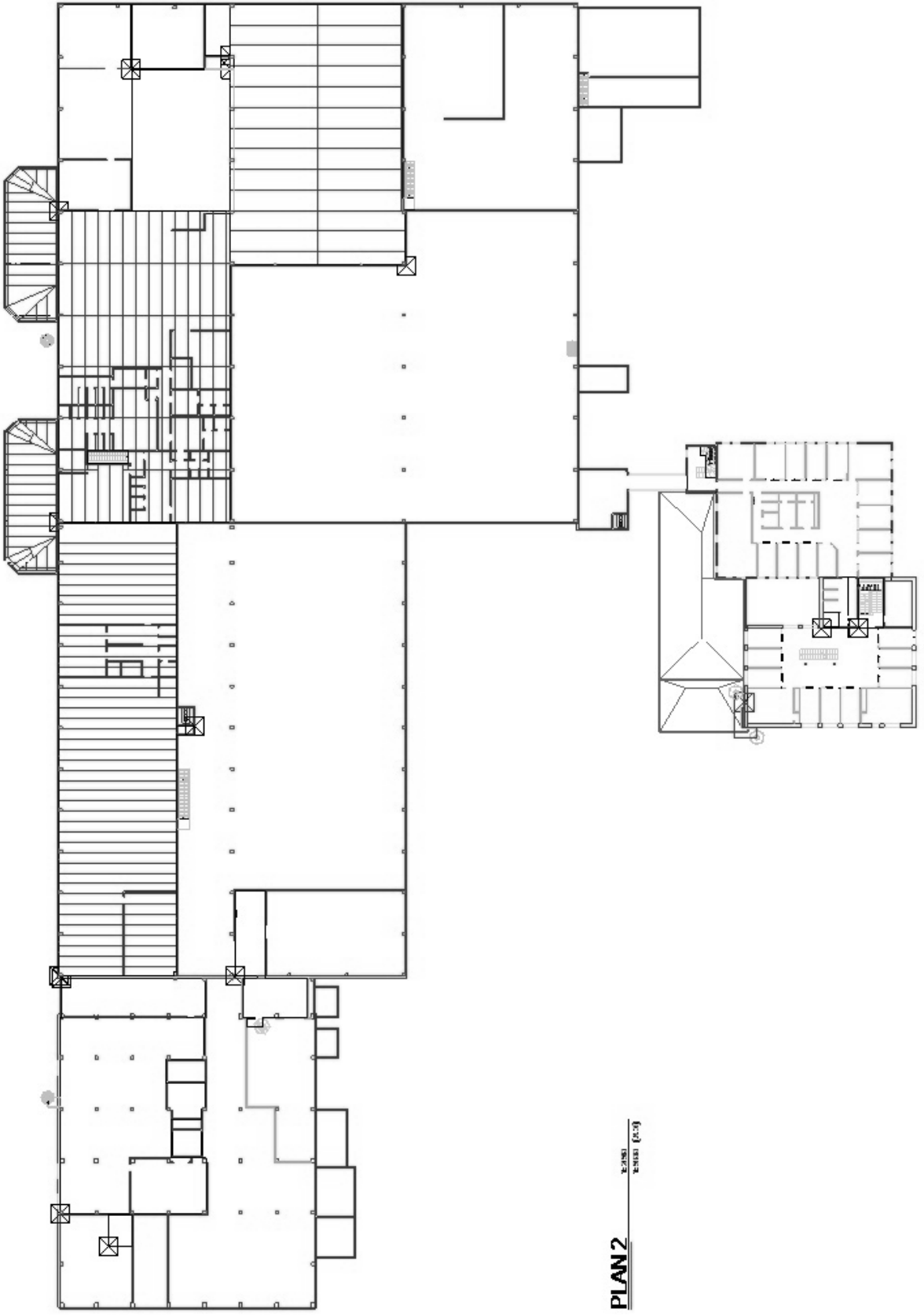
Planritningar Ädelgasen 1



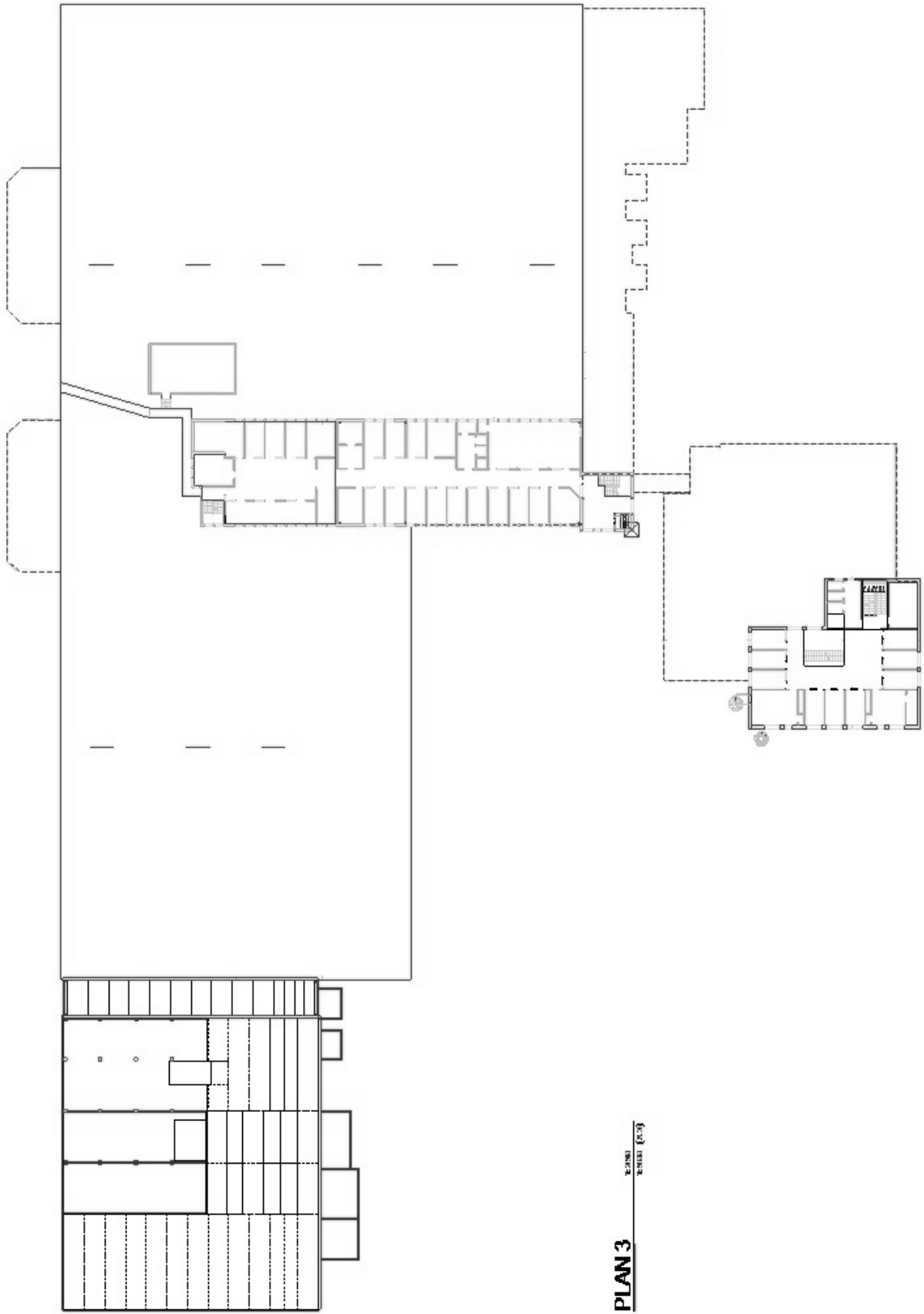
PLAN 0
K 2000
K 2000 (1:50)



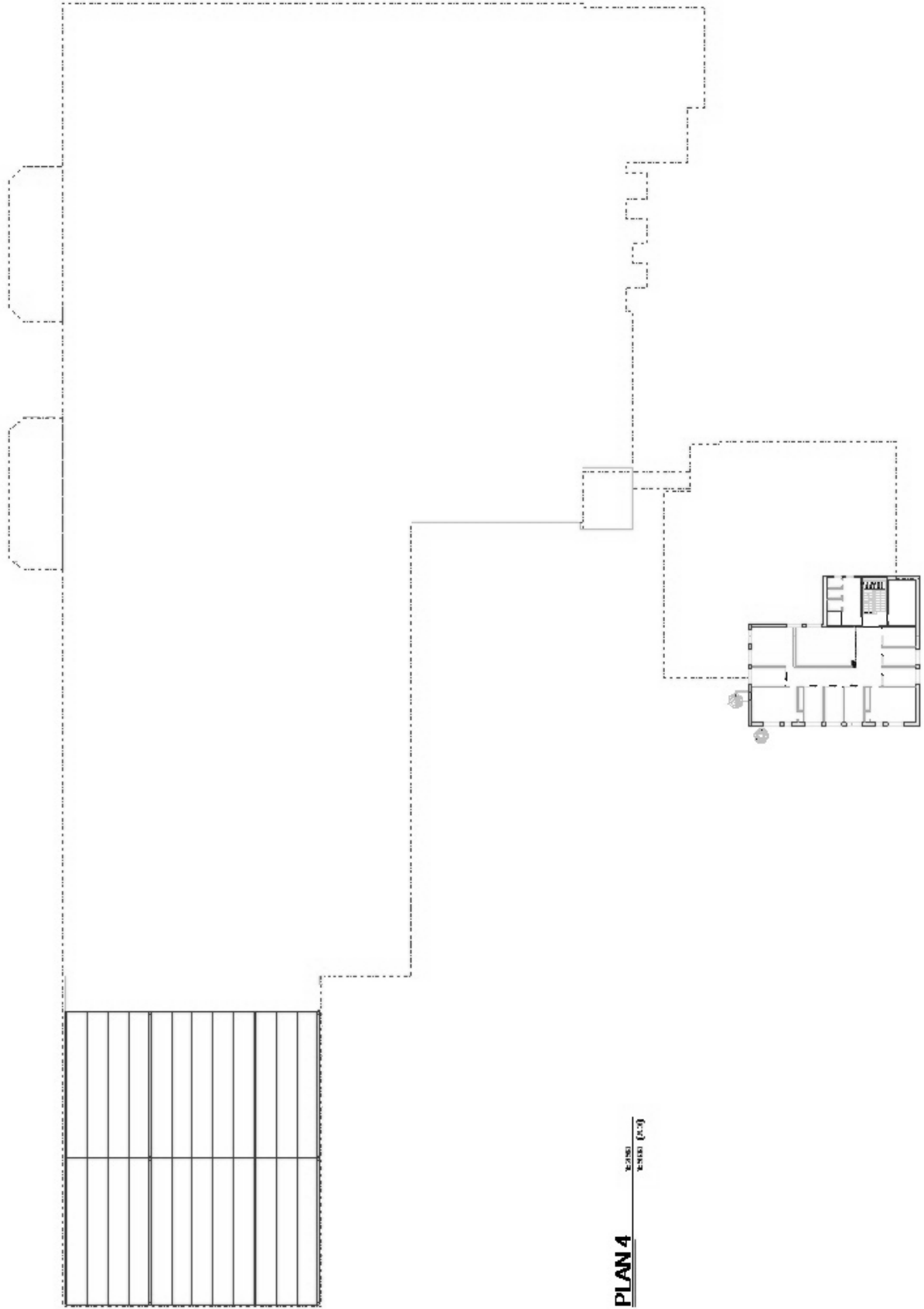
PLAN 1
SCALE 1:500



PLAN 2
E-201
E-201 (1/1)



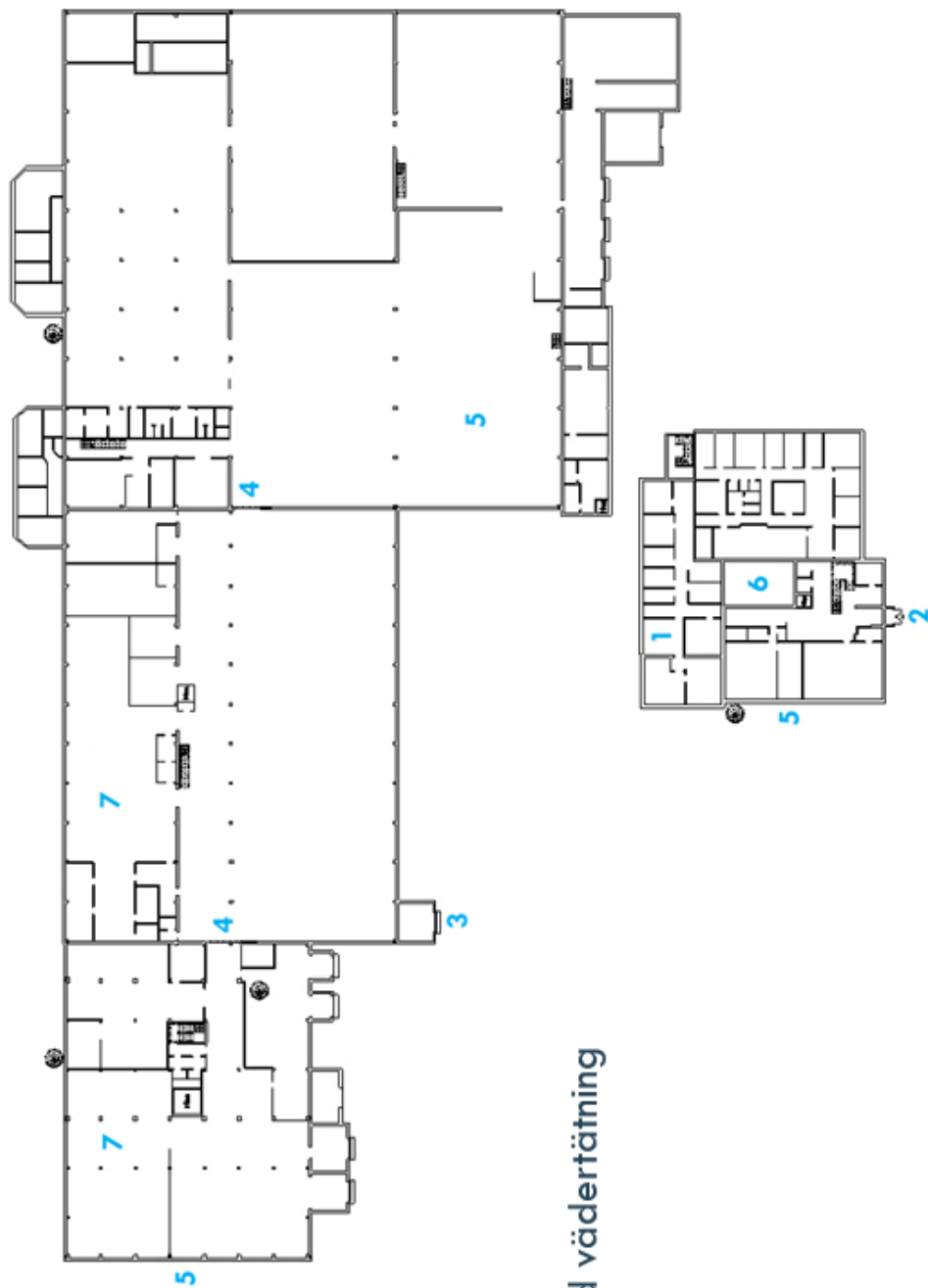
PLAN 3
SCALE 1:50



PLAN 4
K:2000
K:2000 (1:1)

Bilaga 2

Planritning med redogörelse för genomförda åtgärder:
Renoveringar och förbättringsåtgärder Alternativ 1



1. Invändig isolering

2. Entré

3. Lasthus med integrerad vädertätning

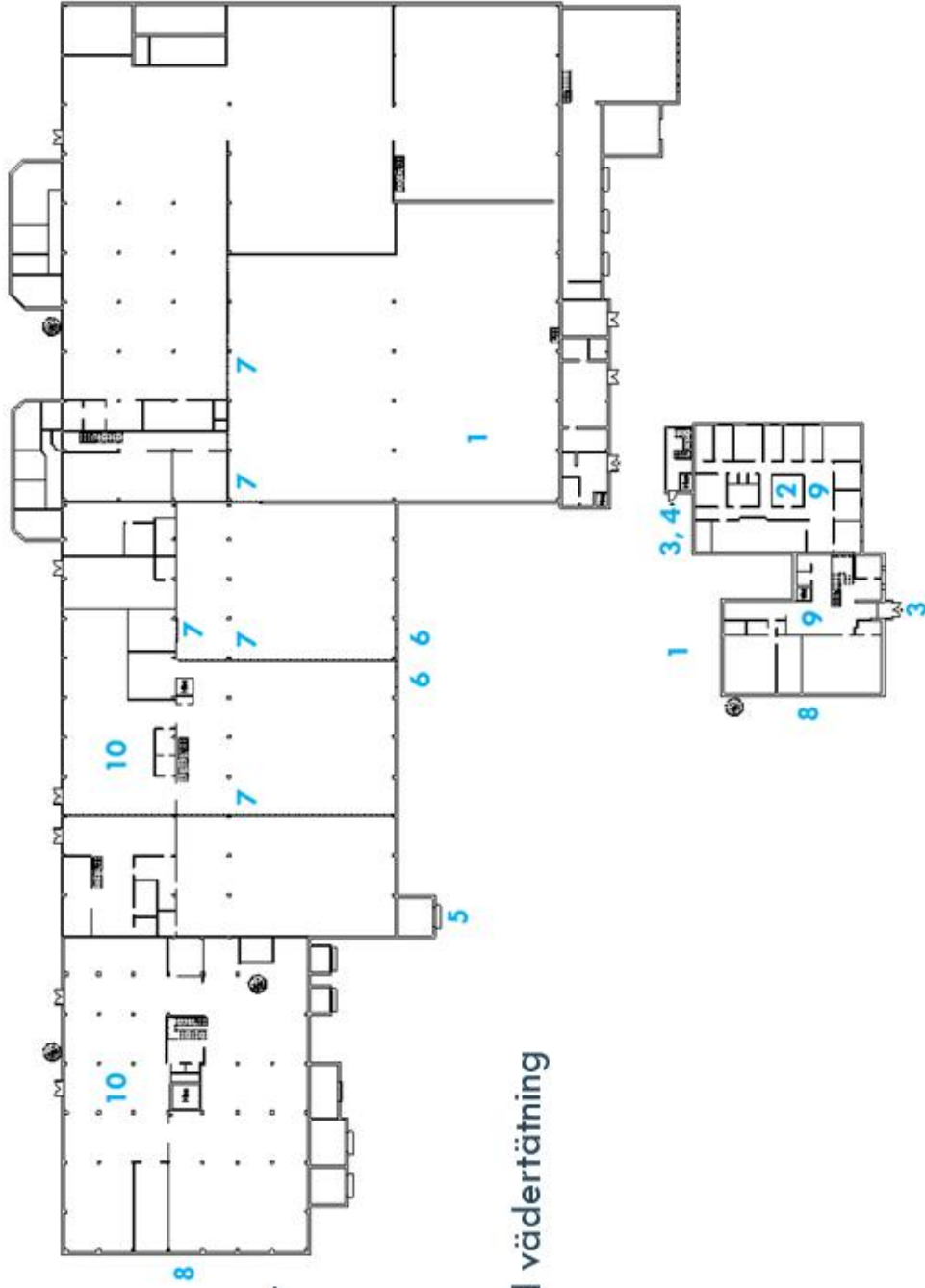
4. Avskiljande väggar

5. Fasad

6. Invändig renovering

7. Betongarbete

Planritning med redogörelse för genomförda åtgärder:
Renovering och förbättringsåtgärder Alternativ 2



1. Rivning
2. Påbyggnad 2 våningar
3. Entré
4. Hiss
5. Lasthus med integrerad vädertätning
6. Takskyddsport
7. Avskiljande väggar
8. Fasader
9. Invändig renovering
10. Betongarbete

Fastighetsbeteckning: **Ådelgasen 1** Kommun: **Mölnådal** Adress: **Neongatan 5**
 Uthyrbar yta: **15 423** KVM

Året då kalkylen startar:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Restvärde
Hysesvärde	11 770 802	12 006 320	12 246 446	12 481 375	12 741 203	12 986 027	13 255 947	13 521 066	13 781 488	14 067 318	14 067 318	14 067 318
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter	11 770 802	12 006 320	12 246 446	12 481 375	12 741 203	12 986 027	13 255 947	13 521 066	13 781 488	14 067 318	14 067 318	
Drift	616 920	629 258	641 844	654 680	667 774	681 130	694 752	708 647	722 820	737 277	737 277	
Löpande Underhåll	650 220	663 224	676 489	690 019	703 819	717 895	732 253	746 898	761 836	777 073	777 073	
Planerat Underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hysesgäst Anpassning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tomträttsavgald	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kostnader	1 267 140	1 292 483	1 318 332	1 344 699	1 371 593	1 399 025	1 427 005	1 455 546	1 484 656	1 514 350	1 514 350	
Driftnetto	10 503 762	10 713 837	10 928 114	11 146 676	11 369 610	11 597 002	11 828 942	12 065 521	12 306 831	12 552 968	12 552 968	161 973 779
Investering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fritt kassaflöde	10 503 762	10 713 837	10 928 114	11 146 676	11 369 610	11 597 002	11 828 942	12 065 521	12 306 831	12 552 968	12 552 968	

Fastighetens Värde 123 648 899 kr

Direktavkastning årligen under kalkyelperioden 8,49 %
 Vakans % av hyresvärdet 0,00 %

Inflation	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Kalkylränta	11,00 %											
Direktavkastning Restvärde	7,75 %											

10,15 %
 0,00 %

