

# Analys byggrättsvärden Karlastaden

På uppdrag av Förvaltnings AB Framtiden

*(Arbetsmaterial / internt beslutsunderlag)*

Svefa - 28 augusti 2023

Informationen i detta material är strikt konfidentiellt



# Senaste byggrättsnoteringarna i Göteborg - bostäder



# Bakgrundsmaterial

## Byggrättstransaktioner - Bostäder Göteborg (A-B-lägen), 2022-2023

Byggrätt	Kommun & Område	Läge [A-C]	Köpare	Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)
Bostadsrätt	Fixfabriken	A	Semeke Fastighetsstyring AB	Göteborgs stad	feb-22	Markanvisningstävling med DP med byggrätt för bostäder om cirka 15 170 kvm ljus BTA	15 170	22 600
Bostadsrätt	Eriksberg	A	Nordr	Älvstranden Utveckling AB	nov-22	Kvarter för ca 100 bostäder, delvis utsikt över ny stadsdelspark	8 550	20 025
Bostadsrätt	Krokslätt	B	Bonava	Grandab Fastigheter AB	jun-22	Överlåtelse i tidigt skede inför planstart	18 900	16 508
Bostadsrätt	Eriksberg	A	JM	Älvstranden Utveckling AB	okt-22	Gällande detaljplan, överlåten efter anbud. Ca 130 bostäder samt lokaler och garage	12 664	12 713
Hysesrätt	Sanngegården	B	Estea Omsorgsfastigheter/Reliwe AB	SBT Properties AB/Danaplatsens Fastighets AB	feb-22	Byggrätt om 9 030 ovan mark. Befintlig byggrätt i gällande detaljplan	9 030	11 739
Hysesrätt	Sannegården	B	Magnolia	Danaplatsens Fastighets AB	mar-22	Byggrätt om 9030 kvm BTA ovan mark, föfogandeförbud hyresrätt	1	11 000
Hysesrätt	Stigberget	B	Sydskiffer	Göteborg Stad	apr-22	Beslut om markanvisning	1 400	8 500
Hysesrätt	Eriksberg	B	Framtiden	Magnolia	dec-22	Ca 200 bostäder i flerbostadshus	10 100	8 416
Byggrätt - Bostadsrätt	Gamlestaden	B	JM	Platzer	jul-22	Överlåtelse av gällande byggrätt, ca 330 bostäder i flerbostadshus	26 300	6 008
Byggrätt -Hysesrätt	Göteborg, Gamlestaden	B	JM	Göteborgs kommun	aug-22	Markanvisning inför planstart, fastpris, studentbostäder med hållbarhetsfokus	1	6 000
Hysesrätt	Kallebäck	B	Almlövs, Stena, Wallenstam	Göteborgs Stad	feb-22	Markanvisning, ca 70 bostäder plus bv-lokaler. Komplementmark, ej utvecklas fristående.	1	5 000

Källa: Svefa

## Nyproducerade bostadsrättsprojekt, Karlastaden / Lindholmen

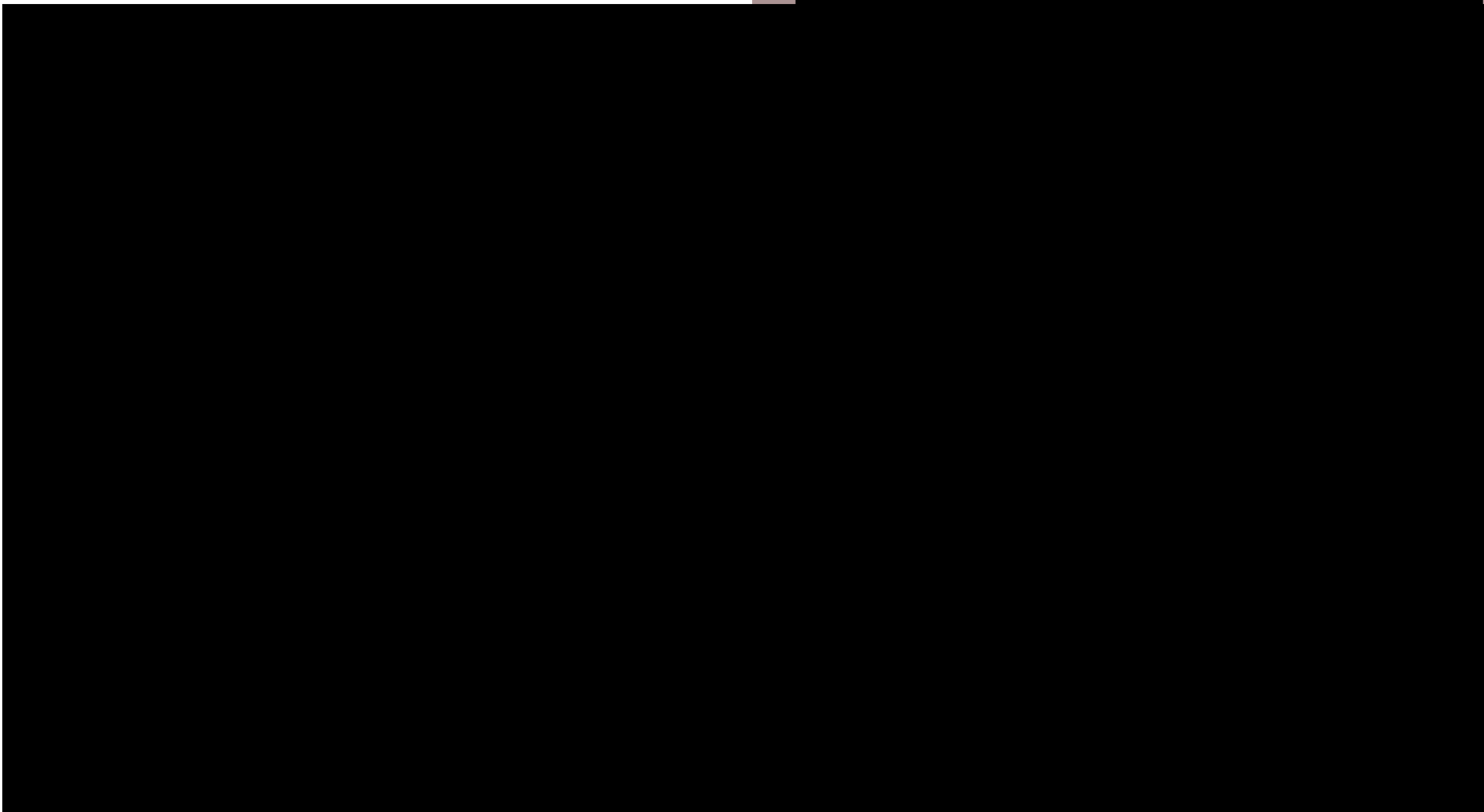
Pågående och avslutade försäljningar i Karlastaden/Lindholmen, med säljstart från januari 2017.

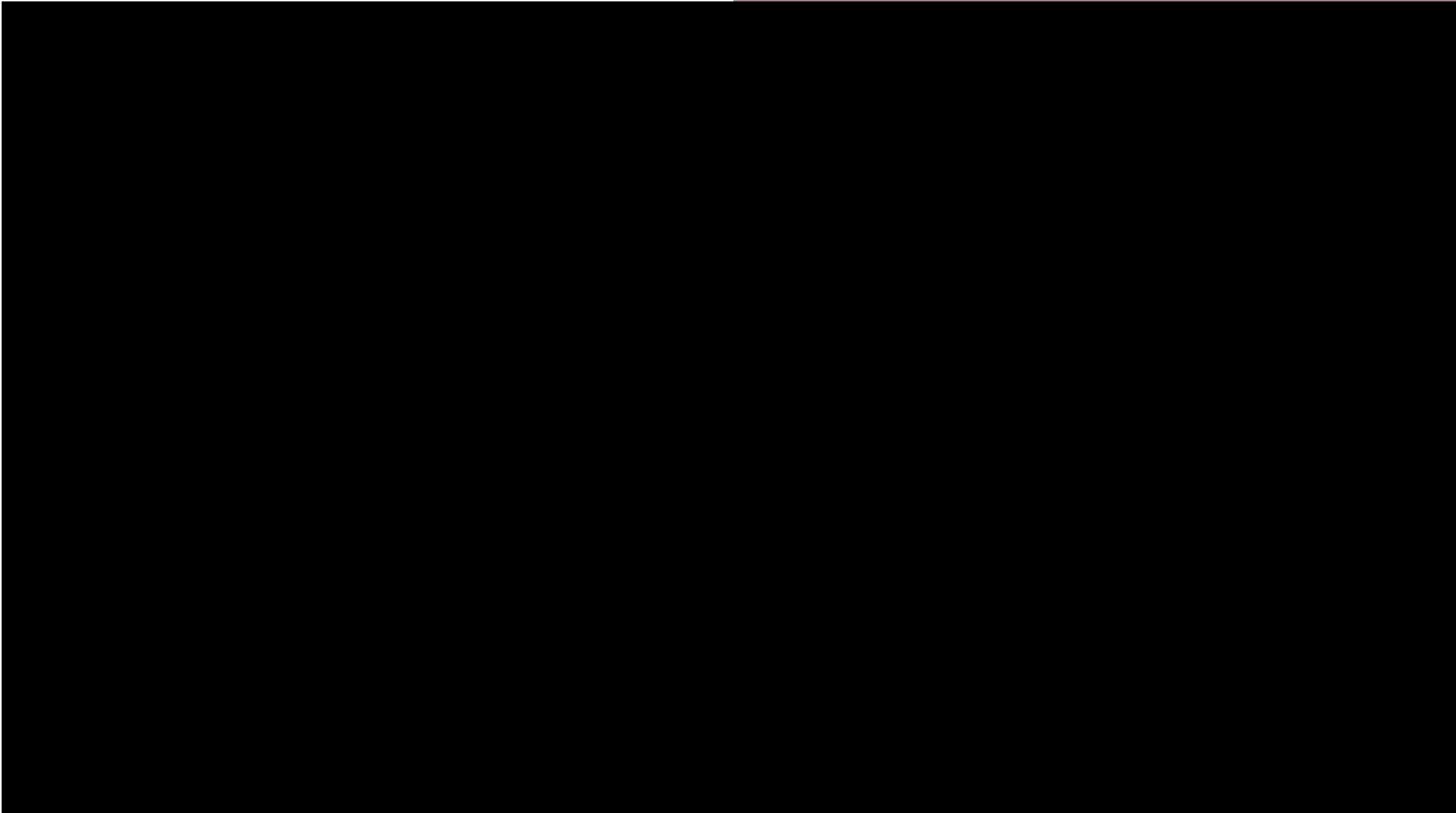
Projekt	Läge	Utvecklare	Antal bostäder	Antal våningar	Andel sålda/bokade	Medelpris (tkr)	Medelpris (kr/kvm)	Årsavgift (kr/kvm/år)	Snittstorlek	Säljstart	Inflyttning
Brf Norrsken	A	Tosito	56	8	52%	3 046	58 700	876	52	2022-04-13	vår 2023
Brf Atmosfär	A	Tosito	125	17	74%	3 455	64 700	819	55	2021-06-02	höst 2023
Brf Futura Lindholmsallén	A	Riksbyggen	91	5-8	56%	3 173	66 500	995	47	2021-05-04	vår 2024
Blanka	A	HSB	122	3-7	slutsålt	3 847	58 800	685	65	2018-02-26	vår 2021
Brf Lindholmsvarvet	A	Peab Bostad	129	3-7	slutsålt	3 812	68 200	768	56	2017-05-17	sommar 2020
Brf Karlatomet	A	Semeke	582	66 (byggnaden 74)	83%	5 742	88 100	830	66	2017-01-11	

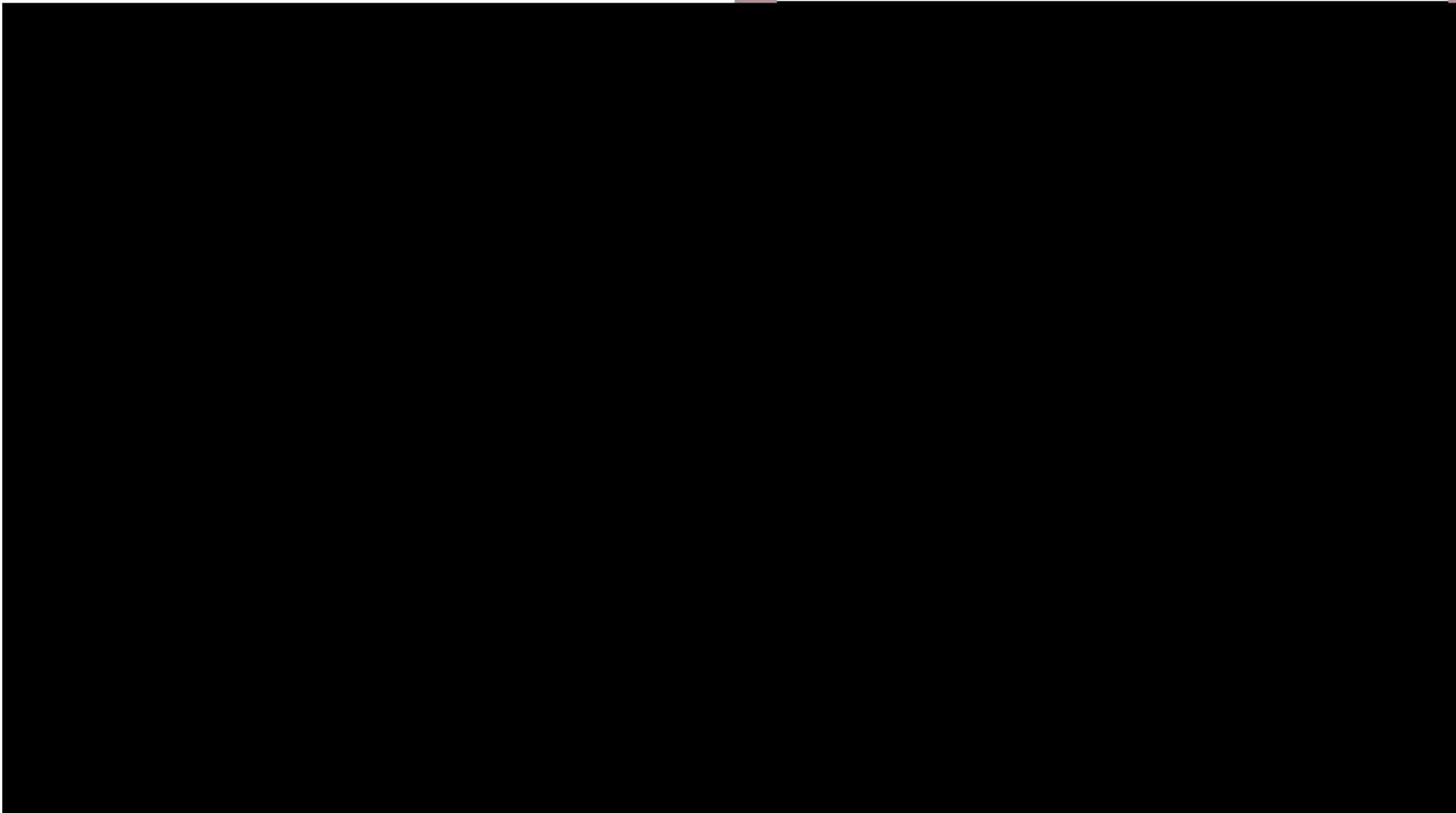
Källa: Booli pro

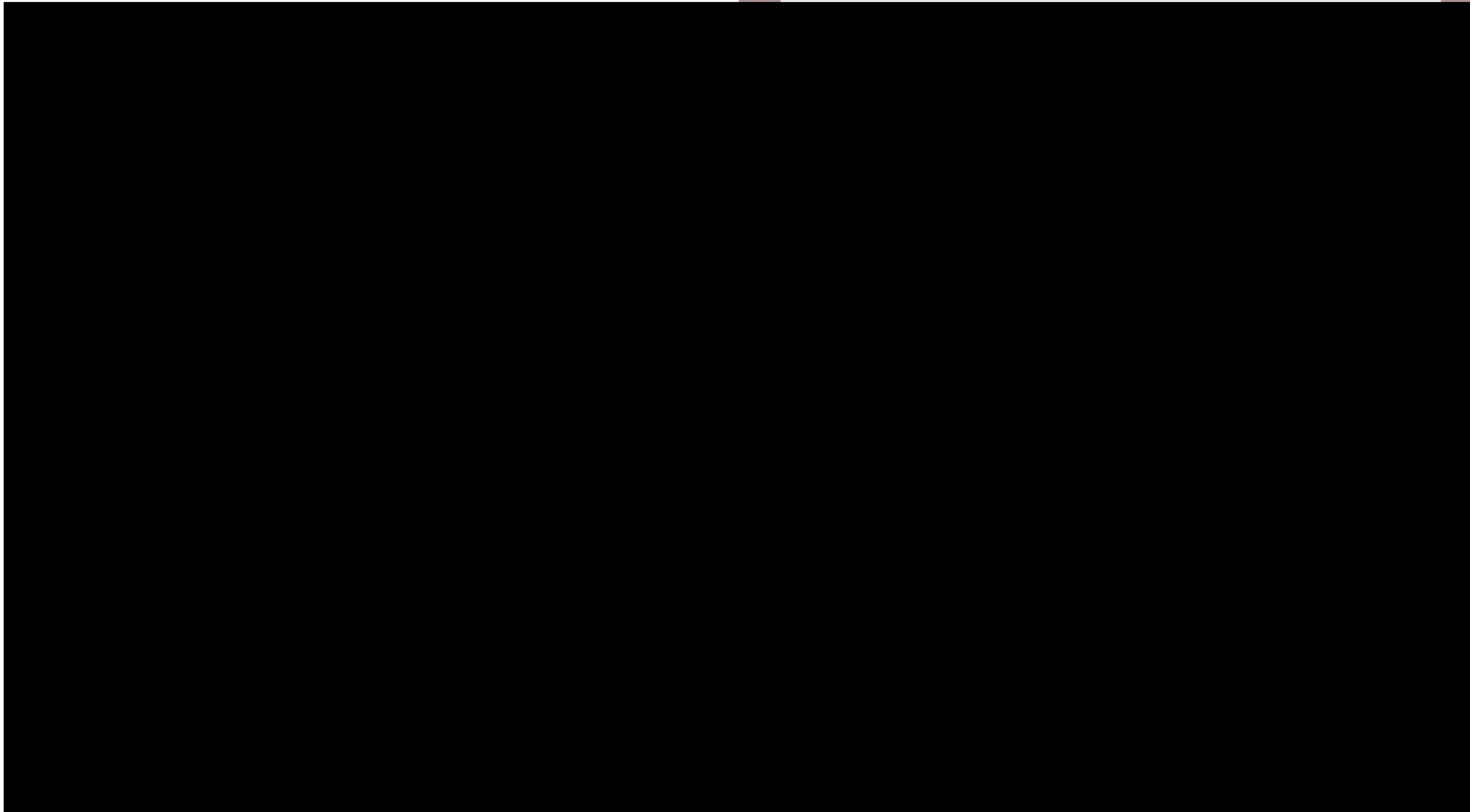


# Analys / indikativ värdebedömning av bygggrätter



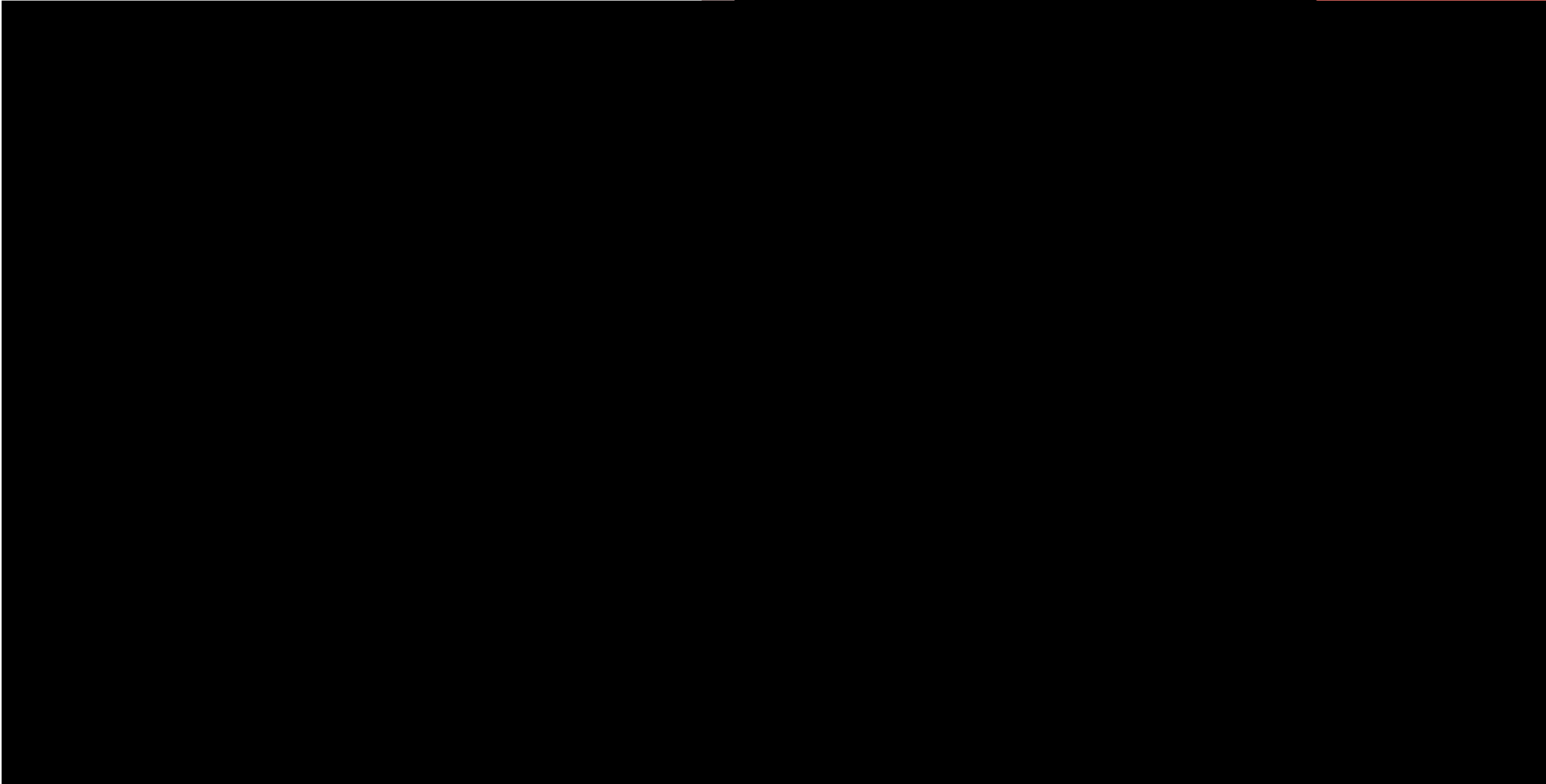


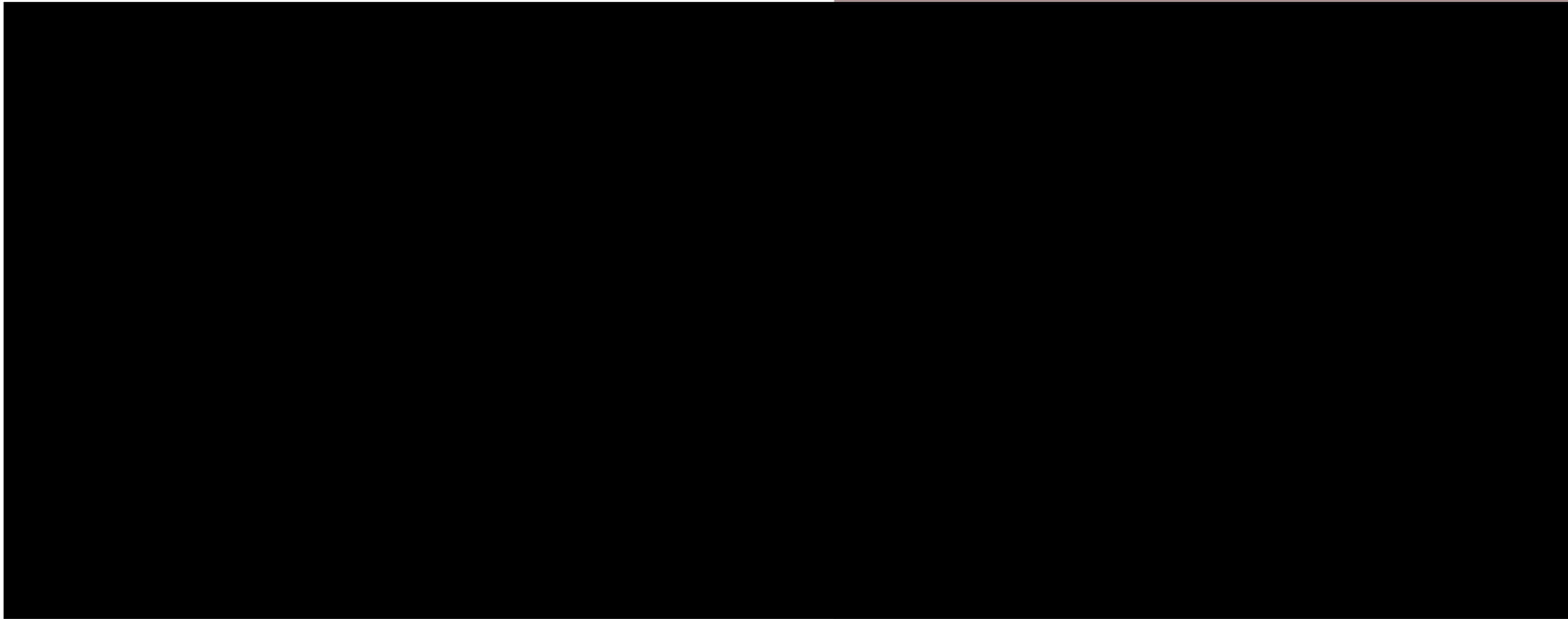






Sørensen og Balder bygger kvarteret Aries i

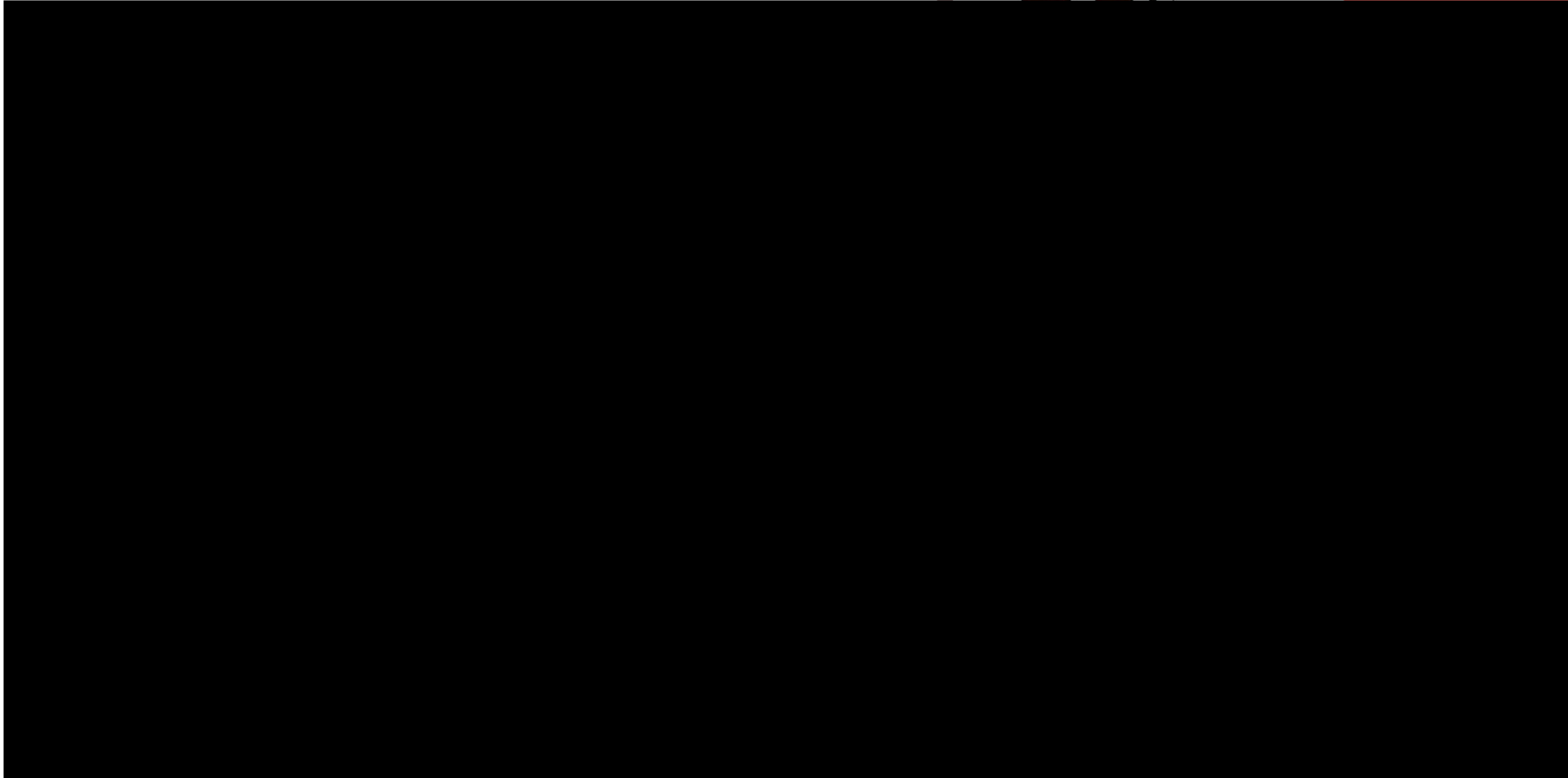




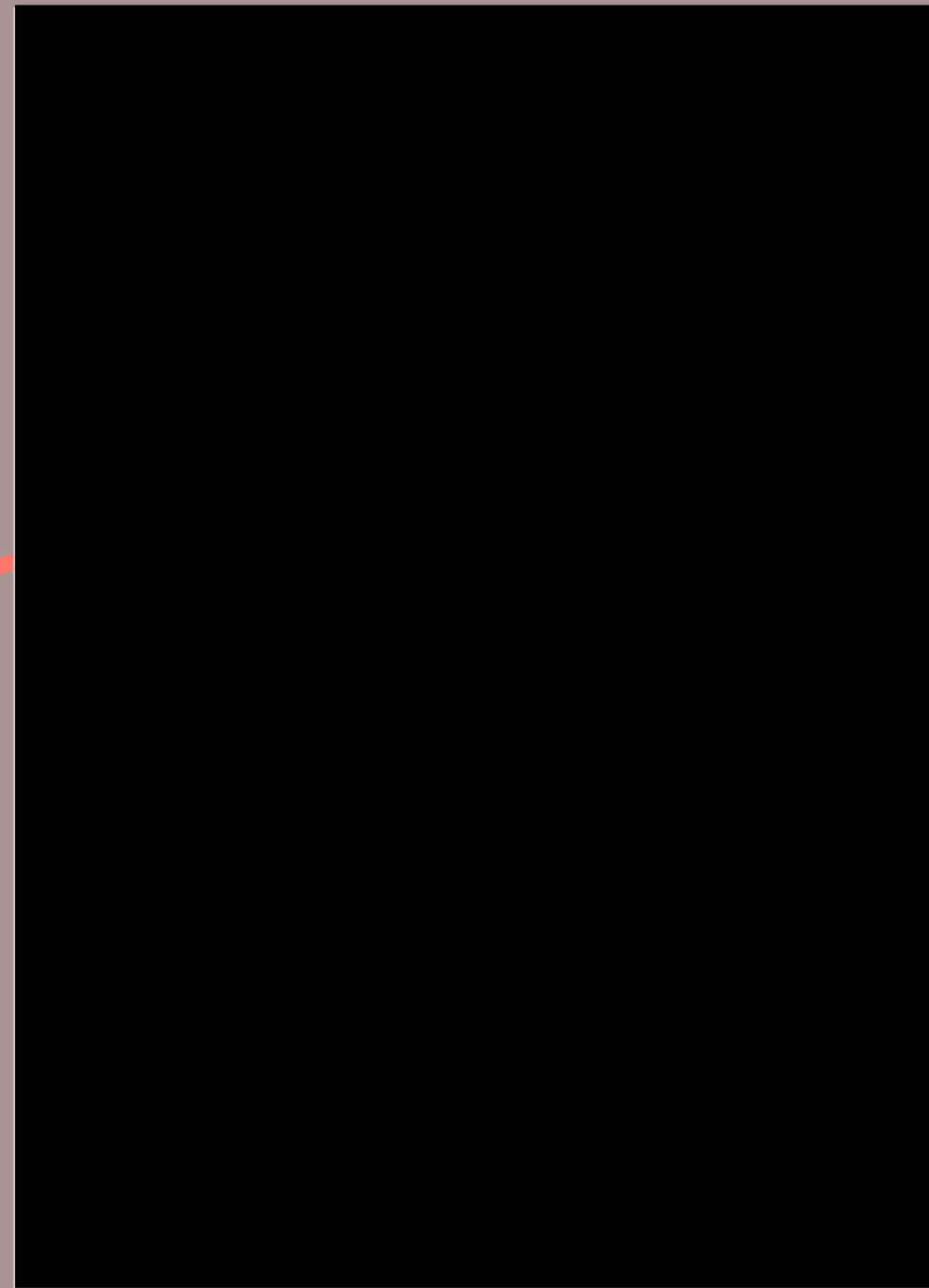
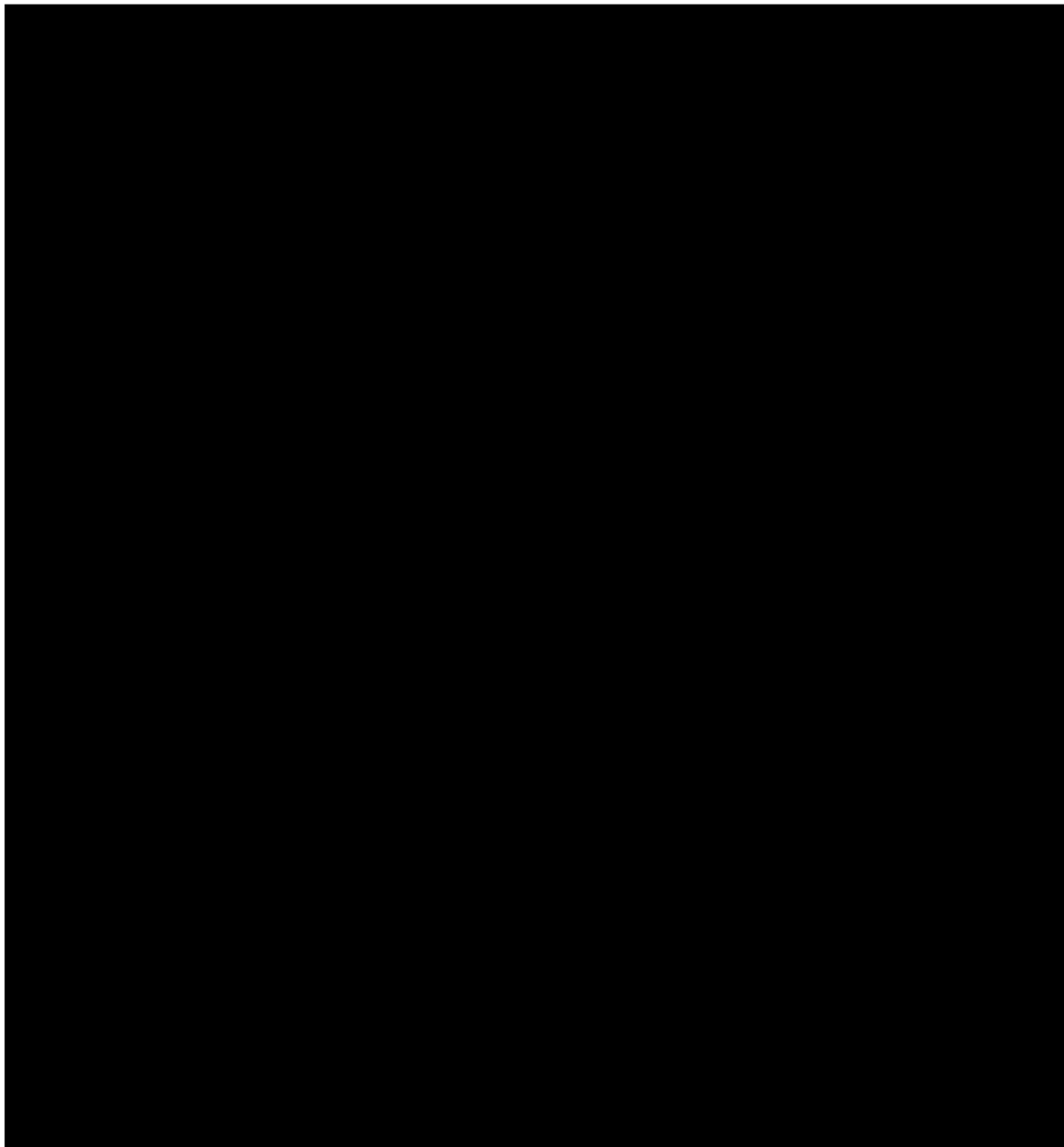
Vilket värde skulle fås med maxutfall bostäder? – ett räkneexempel



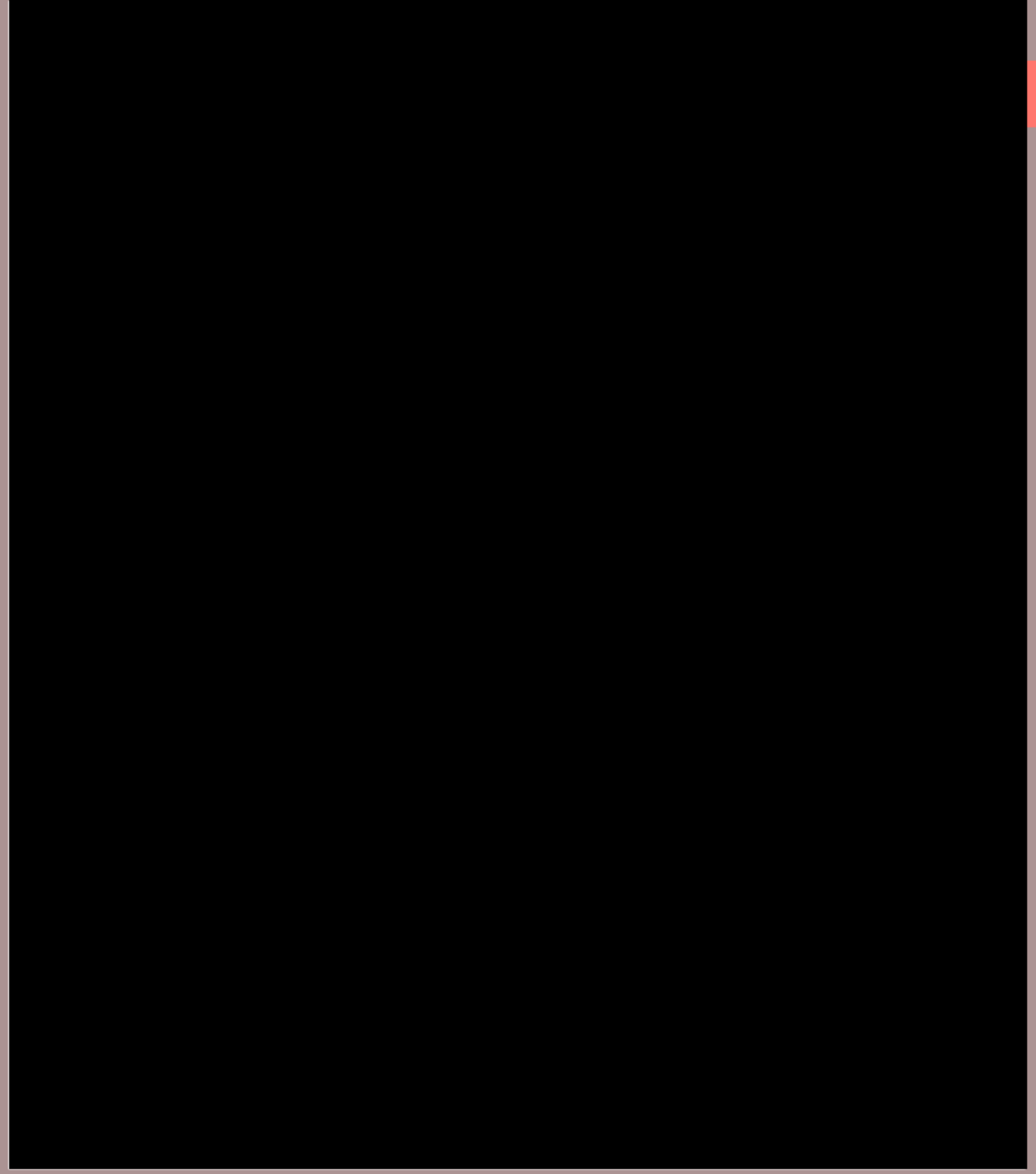
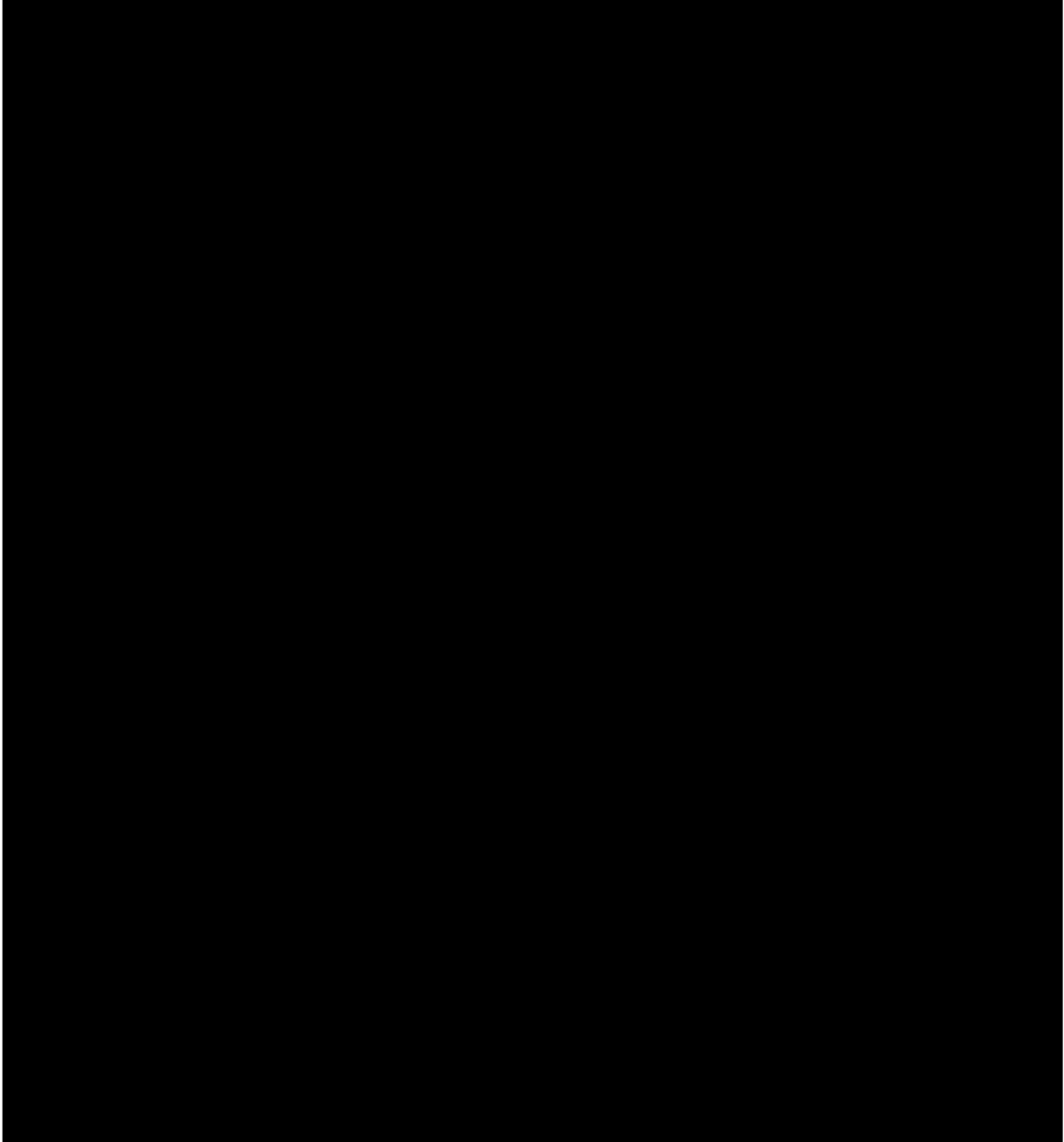
Konfidentiellt



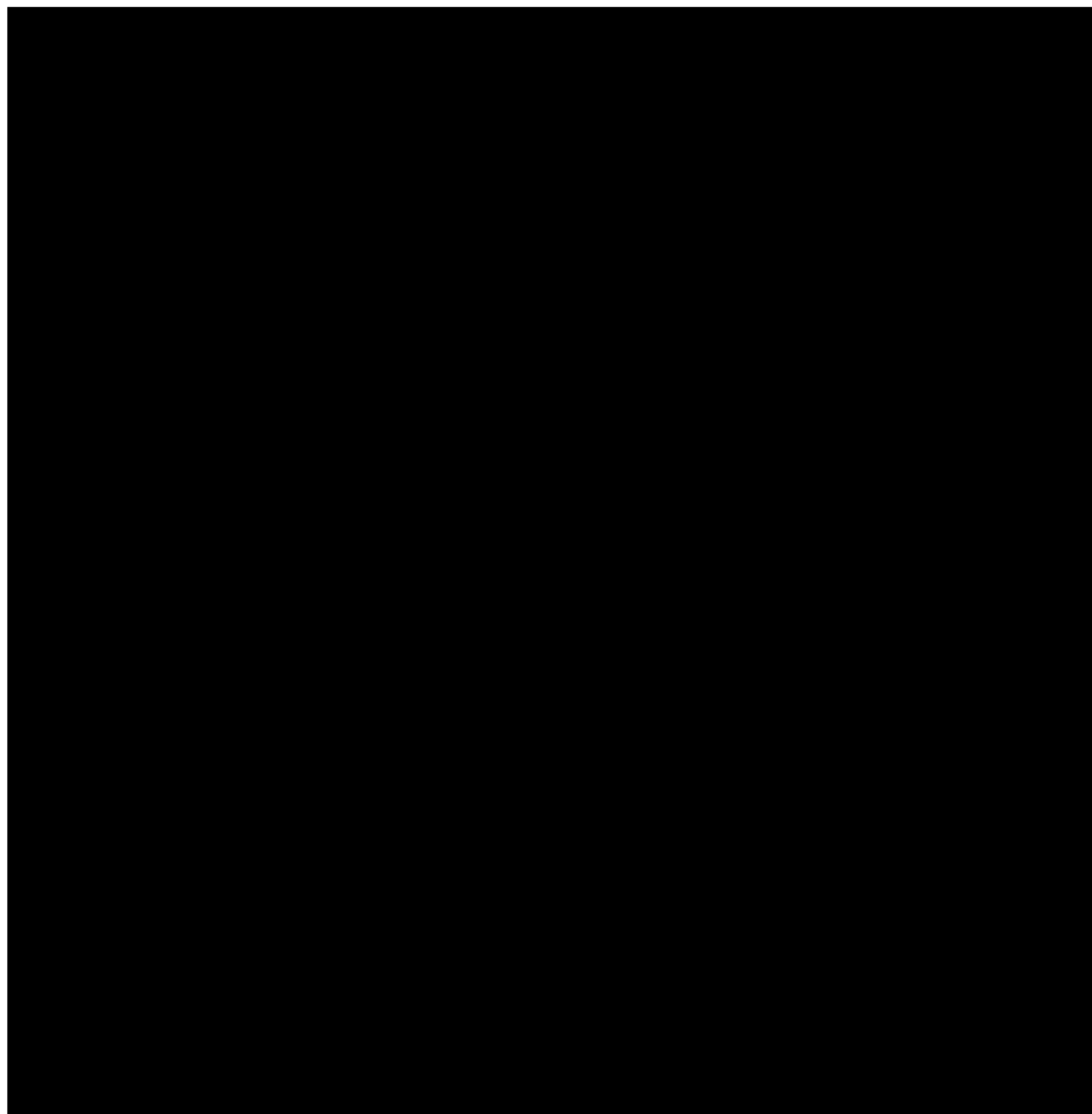
# Second opinion - externvärdering



## Second opinion av externvärdering - Sammanfattning



## Second opinion av externvärdering - Sammanfattning





## Kontaktuppgifter

Erik Norrman, Affärschef Transaktionsrådgivning  
[erik.norrman@svefa.se](mailto:erik.norrman@svefa.se)

