KONVERTERING AV KÄLLARLOKAL

Alternativ 0 - fortsätta som nu	Min Kostnad	Max Kostnad	Min Intäkt	Max Intäkt	Avgift/hyra kr per år
					95 000 kr

Alternativ 1 - sälja två mindre lägenheter			Min (kr/m2) Försäljningspris	Max (kr/m2) Försäljningspris	Min (kr/m2) Byggkostnad	Max (kr/m2) Byggkostnad	Min Kostnad	Max Kostnad	Min Intäkt	Max Intäkt	Avgift/hyra kr per år
Lgh 1	**43,8**	**m2**	80000	100000	20000	24000	876000	1051200	3504000	4380000	14235
Lgh 2	**49,9**	**m2**	80000	100000	20000	24000	998000	1197600	3992000	4990000	16218
	93,7	**m2**									

(Byggkostnad inkl. inredning kök, garderober mm)

Konsulter							200000	250000			
Adm. Jurist							25000	50000			
Stylist							40000	60000			
Mäklarkostnad							74960	93700			
Räntekostnad för lån att täcka projektet							27640	34025			
Hiss							250000	300000			
Hisschakt							75000	100000			
Övrigt							100000	150000			
Fönster							125000	150000			
					Snitt						
Resultat:	**Spann**	**4 059 475 kr**	**–**	**6 578 400 kr**	**5 318 938 kr**		2791600	3436525	7496000	9370000	**30 453 kr**
							29793	36676			

Alternativ 2 - sälja en större lägenhet				Min (kr/m2) Försäljningspris	Max (kr/m2) Försäljningspris	Min (kr/m2) Byggkostnad	Max (kr/m2) Byggkostnad	Min Kostnad	Max Kostnad	Min Intäkt	Max Intäkt	Avgift/hyra kr per år
Lgh	**108**	**m2**		80000	90000	18000	23000	1944000	2484000	8640000	9720000	35100
(Byggkostnad inkl. inredning kök, garderober mm)												
Konsulter								200000	250000			
Adm. Jurist								25000	50000			
Stylist								40000	60000			
Mäklarkostnad								86400	97200			
Räntekostnad för lån att täcka projektet								28454	36412			
Hiss								250000	300000			
Hisschakt								75000	100000			
Övrigt								100000	150000			
Fönster								125000	150000			
					Snitt							
Resultat:	**Spann**	**4 962 388 kr**	**–**	**6 846 146 kr**	**5 904 267 kr**			2873854	3677612	8640000	9720000	**35 100 kr**
								26610	34052	kr/kvm		

Alternativ 3 - sälja en mindre lägenhet och hyra ut en kontorsdel			Min (kr/m2) Försäljningspris	Max (kr/m2) Försäljningspris	Min (kr/m2) Byggkostnad	Max (kr/m2) Byggkostnad	Min Kostnad	Max Kostnad	Min Intäkt	Max Intäkt	Avgift/hyra kr per år	
Lgh 2	**49,9**	**m2**	80000	100000	20000	25000	998000	1247500	3992000	4990000	16218	
Kontor	**43,8**	**m2**			18000	23000	788400	1007400	0	0		
	93,7	**m2**										
Kontorshyra kr/m2 & år	4000	–	5000	Östermalm								
	175 200 kr	**–**	**219 000 kr**									

(Byggkostnad inkluderar inredning kök, garderober mm)

Konsulter							200000	250000				
Adm. Jurist							25000	50000				
Stylist							40000	60000				
Mäklarkostnad							39920	49900				
Räntekostnad för lån att täcka projektet							26413	33648				
Hiss							250000	300000				
Hisschakt							75000	100000				
Hisschakt							100000	150000				
Hisschakt							125000	150000				
				Snitt								
Resultat:	**Spann**	**593 552 kr**	**–**	**2 322 267 kr**	**1 457 909 kr**		2667733,2	3398448	3992000	4990000	**191 418 kr**	**Min**
							28471	36269	kr/kvm		**235 218 kr**	**Max**
											213 318 kr	**Snitt**