

# EXAMENSARBETE

2004:LA19

2005-04-24

## Fastighetsvärdets påverkan av strandnära läge i Stenungsund.

---

**Susanne Rosqvist**

# EXAMENSARBETE

## Fastighetsvärdets påverkan av strandnära läge och utsikten över havet i Stenungsund.

Susanne Rosqvist

### Sammanfattning

Detta är en undersökning på hur närhet till strand och utsiktskvalité påverkar försålda fastigheters marknadsvärde inom riktvärdeområdena i Stenungsunds kommun, Västra Götalands län. Fastigheterna har delats in i olika klasser avseende närheten till strand och utsikt. Sedan har ortsprismaterial analyserats och tillsammans med fältstudier har jag försökt att besvara frågeställningen.

Fastighetspriserna har stigit generellt i området under perioden 2000-01-01 – 2004-04-01 då undersökning skedde.

Jag har delat in fastigheterna i två grupper, en grupp sorterades efter strandnära och en för övriga ej strandnära. De strandnära fastigheterna delades in i undergrupper och undersöktes på plats. Däremot tog jag in öar i en klass för sig. Jag har kommit fram till att fyra klasser är fullt tillräckligt för att göra en rättvis bild av skillnaderna mellan klasserna. Jag har dock en annan indelning angående antal meter än vad som finns i dag.

Efter noga övervägande utslöt jag utsiktsklassificeringen, då det är svårt att mäta rättvist. Se förklaring längre fram i arbetet.

Strand eller närhet till strand påverkar marknadsvärde på en fastighet mer än vad utsikt gör och utsikt kan i många fall vara svårbedömd mer än något annat. Den största skillnaden i normerade köpeskillingar syns här på västkusten i om fastigheten ligger på en ö i närheten av Stenungsund.

Fältarbetet utförde jag med Camilla Hagström som gör ett liknande studie fast på Tjörns kommun. Vi har kommit fram till samma resultat när det gäller klassindelning och när det gäller utsiktsfaktorn.

<b>Utgivare:</b>	Högskolan Trollhättan, Institutionen för teknik Box957,46129Trollhättan Tel: 0520-47 50 00 Fax: 0520-47 50 99 E-mail: Teknik @ htu.se	
<b>Examinator:</b>	Peter Brynte	
<b>Handledare:</b>	Henrik Roos, Lantmäteriet Gävle	
<b>Nivå:</b>	Examensarbete	<b>Poäng:</b> 10
<b>Datum:</b>	2005-04-24	
<b>Nyckelord:</b>	fastighetsvärdering, fastighetstaxering, utsikt, strand, Stenungsund	

# EXAMENSARBETE

## How the nearness to shore and adders affect the value of real estate on Stenungsund.

This is an examination of how nearness to shore and view quality makes a rise in the value for real estates in the area of Stenungsund in Västra Götaland County. The real estates have been classified with regards to location. Information of earlier sold real estates have been analysed and together with field studies the questions of the examination could be answered.

The prices have generally gotten higher within the period, from 2001-01-01—until 04-04-01, that has been studied. Further is the purchase price for weekend cottages higher than those for permanent residents after standardization.

The objects in the area were divided into two groups, one for the nearness to shore and one for the rest. These objects were classified into four different classes regard to their nearness to shore. To get a clear picture of the difference between the classes it was enough with four different classes for each. I have another classification than what is up to date.

After a well considered decisions I excluded view. When it's difficult to measure correctly. Look at explanation further in examination.

Shore or nearness to shore has a greater influence over the price of the real estate than the view over water has. The biggest difference of the price is for the real estates on the island nearest Stenungsund.

<b>Publicher:</b>	Högskolan Trollhättan, Institutionen för teknik Box957,46129Trollhättan Phone: 0520-47 50 00 Fax: 0520-47 50 99 E-mail: teknik @ htu.se
<b>Examinator:</b>	Peter Brynte
<b>Instructore:</b>	Henrik Roos, Lantmäteriet Gävle
<b>Level:</b>	Examination <b>point:</b> 10
<b>Date:</b>	2005-04-24
<b>Keyword:</b>	real estates valuation, rateable value for real estates, view, shore, Stenungsund

## **Förord**

Denna uppsats är ett 10 poängs examensarbete på Lantmäteringenjörsprogrammet på Högskolan i Trollhättan/Uddevalla som gjorts på uppdrag av Lantmäteriverket i Gävle.

Jag vill tacka Henrik Roos på Lantmäteriet i Gävle och Peter Brynte på Högskolan Trollhättan.

## Innehållsförteckning

<a href="#">Sammanfattning</a> .....	i
<a href="#">Förord</a> .....	iii
<a href="#">1 Inledning</a> .....	1
<a href="#">1.1 Bakgrund</a> .....	1
<a href="#">1.2 Syfte och mål</a> .....	1
<a href="#">2 Förutsättningar</a> .....	1
<a href="#">2.1 Metodik</a> .....	2
<a href="#">2.2 Avgränsningar</a> .....	2
<a href="#">2.3 Köpeskillning</a> .....	2
<a href="#">3 Fastighetstaxering</a> .....	2
<a href="#">3.1 Användning av taxeringsvärden</a> .....	2
<a href="#">3.2 Hur bestäms taxeringsvärdet?</a> .....	3
<a href="#">3.3 Taxering av småhusenhet</a> .....	3
<a href="#">4 Värderingar av småhus</a> .....	5
<a href="#">4.1 Allmänt</a> .....	5
<a href="#">4.2 Värderingsmetoder</a> .....	5
<a href="#">5 Resultat</a> .....	7
<a href="#">5.1 Gallring</a> .....	7
<a href="#">5.2 Alla sålda fastigheter inom Stenungsunds kommun</a> .....	7
<a href="#">5.3 Diagram över försålda permanentboende - (220)</a> .....	9
<a href="#">5.4 Diagram över försålda fritidshus- (221)</a> .....	10
<a href="#">5.5 Fastigheter vid kusten</a> .....	11
<a href="#">6 Analys</a> .....	14
<a href="#">7 Slutsatser</a> .....	16
<a href="#">7.1 Begränsningar, fördelar och nackdelar</a> .....	17
<a href="#">Källförteckning</a> .....	18

## Bilagor

- A Kartor
- B Ritvärdeområden
- C Grundmaterial- samtliga objekt
- D Grundmaterial- objekt inom sjöområdet

## **1 Inledning**

Genom att analysera, jämföra ortsprismaterial om försålda fastigheter försöka få reda på hur bra varje fastighets basvärde stämmer överens med vad jag kommer fram till i denna uppsats, och hur fastigheters marknadsvärde påverkas av fastighetens läge i förhållande till havet i Stenungsunds kommun

### **1.1 Bakgrund**

Läges- och områdesanknutna faktorer

Läget är den viktigaste faktorn för en fastighets marknadsvärde förutom fastighetens standard och storlek. Läget påverkas av områdesanknutna faktorer. Det kan vara ett områdes status och attraktivitet, närheten till serviceinrättningar, belägenhet i förhållande till olika miljöpåverkande faktorer såsom buller, kraftledningar etc bestämmer digniteten på läget inom orten. Läget handlar också om hur nära havet man bor, har man havsutsikt eller är det skymd utsikt, har man strandtomt, spelar det någon roll om man äger strandtomten eller inte. Är utsiktsfaktorn viktig?

Inför den allmänna fastighetstaxeringen för småhusenheter 2003 infördes en ny klassificeringsmodell för att beskriva fastighetens strand eller strandnära lägen. Syftet var att den nya modellen skulle på ett bättre sätt än den gamla modellen ta hänsyn till värdepåverkan av närhet till strand.

### **1.2 Syfte och mål**

Syftet med denna undersökning är att för lantmäteriets räkning ta reda på hur läget påverkar fastighetspriserna som sålts under perioden 2000-01-01 till 2004-04-01 och som ligger längs västkusten i Stenungsunds kommun. Hur de påverkas av att de ligger vid strand/strandnära (upp till 300m avstånd till strandlinjen), främst av strandkvalitén och även utsiktskvalitén. Jag skall undersöka om värderingsmodellen som lantmäteriet använder idag är tillräcklig eller om det finns ett annat sätt att bestämma basvärdena för fastigheternas taxeringsvärde.

## **2 Förutsättningar**

Undersökningen görs som examensarbete på Lantmäteringenjörprogrammet vid Högskolan i Trollhättan/Uddevalla på uppdrag av enheten för fastighetsuppdrag vid Lantmäteriverket i Gävle.

## **2.1 Metodik**

Det material som är grunden för mitt arbete är ortsprismaterial över försålda fastigheter samt Lantmäteriets fastighetssök.

I ortsprismaterialet ingår inte avståndet till stranden. Detta avstånd tog jag själv fram på Lantmäteriets fastighetssök. Genom att mäta varje fastighets läge gentemot strandlinjen, och gallra bort fastigheter som hade längre än 300 m till strandlinjen. Aktuella fastigheter markerades på en karta över Stenungsunds kommun. Fastigheters strand- eller utsiktskvalité finns inte heller i ortsprismaterialet. Dessa uppgifter var därför nödvändiga att samla in genom att fysiskt på plats besiktiga fastigheterna, vilket genomfördes under våren 2004, under den ultimata tidpunkten för att studera utsikt, efter snösmältning men före lövsprickning.

När detta var klart matades all data om fastigheterna in i Microsofts kalkylprogram Excel. Därefter började analysarbetet, med beräkningar och diagram. Efter detta var det dags att dra slutsatser.

## **2.2 Avgränsningar**

I första hand gjordes avgränsningar till småhusfastigheter för permanent- eller fritidshus (typkod 220 och 221). Vidare begränsades det geografiskt och tidsmässigt. För att anpassas till 10 poängs examensarbete.

För att arbetet ska vara lättolkat och lätt för att förstå för gemene man har jag valt att arbeta med diagram som är relativt lätta att tyda.

## **2.3 Köpeskilling**

De redovisade köpeskillingarna i ortsprismaterialet är angivna vid tidpunkt för försäljning, värdetidpunkt. Jag har valt att inte normera köpeskillingarna. Då tidsperioden 2000-01-01 till 2004-04-01 är relativt kort, och de statistiska analyserna inte blir märkbara. Med normering menas att man normerar till någon prispåverkande faktor exempel till storleken kronor/ kvadratmeter boarea.

# **3 Fastighetstaxering**

## **3.1 Användning av taxeringsvärden.**

Fastighetstaxeringen styrs av bestämmelserna i fastighetstaxeringslagen (FTL) och fastighetstaxeringsförordningen (FTF). Skatteverket tillsammans med skatteförvaltningen i övrigt dvs de regionala skatteverken är den myndighet som

ansvarar för fastighetstaxeringen. Som komplettering till lagstiftningen utfärdar Skatteverket föreskrifter och allmänna råd som stöd för taxeringsarbetet. Vid sidan om RSV har Lantmäteriverket (LMV) en viktig roll med ansvar för en väsentlig del av det värderingstekniska förberedelsearbetet.

Taxeringsvärden ligger primärt till grund för beskattning av fastigheter, tex fastighetsskatt och förmögenhetsskatt. Taxeringsvärden används också i en mängd andra sammanhang.

Taxeringsvärdet används tex vid fastighetsvärdering för att normera köpeskillingar och därigenom kunna jämföra priser för objekt som har olika egenskaper. Andra sammanhang där taxeringsvärden används är fysisk planering och markförsörjning inom kommunerna.

### **3.2 Hur bestäms taxeringsvärdet?**

Fastighetstaxering är en form av massvärdering av fastigheter med schabloniserade modeller. Taxeringsvärdet skall i princip motsvara 75 % av marknadsvärdet under den period som utgör nivåperioden.

Varje fastighet får en typkod som talar om vad fastighetens huvudsakliga användningsområde är. Vissa typkoder har taxeringsvärdet 0 kr, det gäller till exempel mindre fastigheter med ett byggnadsvärde som understiger 50 000 kronor.

Varje skattepliktig taxeringsenhet skall åsättas ett taxeringsvärde vilket sker i sexårsintervall. Taxeringsvärdet knyter an till den genomsnittliga värdenivån under andra året före taxeringsåret, det sk nivååret, och fastighetens beskaffenhet vid ingången av taxeringsåret, den sk beskaffenhetstidpunkten, är styrande för bestämningen av taxeringsvärdet.

(Nivååret för en allmän fastighetstaxering (AFT) utgörs alltid av det år som ligger två år före den aktuella AFT:en. För t ex AFT03 – småhus utgör således 2001 nivåår).

Förberedelsearbetet påbörjas tredje år före en allmän fastighetstaxering med analyser för värdering av småhus. Efter detta skickas den till fastighetsägaren för ett godkännande av att fastighetsägarens egna uppgifter och registeruppgifter stämmer.

### **3.3 Taxering av småhusenhet**

Vid taxering av småhusenheter används sk riktvärdeangivelser för att bestämma tomtmarkens respektive småhusets värde. Riktvärdesangivelserna kan sägas vara en uppsättning normaltomts- respektive normalbyggnadsvärden vilket lägger fast värdenivån inom det enskilda värdeområdet och som tillsammans med värdetabeller och



andra värderingsregler gör det möjligt att beräkna ett taxeringsvärde i det enskilda fallet. Riktvärdeangivelsen hämtas från den sk riktvärdekartan, en uppsättning kartor över landet med indelning i värdeområden.

#### Tomtmark

Inom varje värdeområde definieras en normaltomt som skall utgöra den mest frekventa inom området. Det finns fem värdefaktorer som måste bestämmas:

- \* Närhet till strand
- \* Storlek
- \* Vatten och avloppsförhållanden
- \* Fastighetsrättsliga förhållanden
- \* Typ av bebyggelse

#### Byggnad

För varje värdeområde anges vilken SV-tabell (värdenivå för ett så kallat normhus) och SO-tabell (anger vilket omräkningsfaktor som skall användas för ett äldre/yngre hus).

Riktvärdet bestäms med hjälp av sex påverkande faktorer vilka är:

1. Storlek
2. Ålder
3. Standard
4. Byggnadskategori
5. Fastighetsrättsliga förhållanden
6. Värdeordning

Där *närhet till strand* indelas i fem klasser:

- 1) *Strand-* vilket innebär att fastigheten skall ha egen strand och byggnadsplatsen ligga högst 75 meter från strandlinjen (belägenhetsklass 1).
- *Strandnära* fastighet finns i tre klasser:
  - 2) - värderingsenheten som inte har en egen strand men där huvudbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen (belägenhetsklass 2).
  - 3) - byggnaden ligger mer än 75 m men högst 150 m från strandlinjen (belägenhetsklass 3).
  - 4) - byggnaden ligger mer än 150 m men högst 250 m från strandlinjen

(belägenhetsklass 4).

- 5) Ej strandnära är klassen för övriga värderingsenheter (belägenhetsklass 5).  
Korrigerig för närhet till strand sker genom att normaltomtens värde multipliceras med en faktor som hämtas från riktvärdeangivelsen.

## **4 Värderingar av småhus**

### **4.1 Allmänt**

Prisbildningen på småhus styrs av tillgång och efterfrågan. För att kunna värdera småhus måste man ha klart för sig vilka faktorer det är som påverkar priset på ett enskilt småhus.

De prispåverkande faktorerna kan delas in i ett antal olika kategorier. Följande kategorier kan urskiljas med exemplifieringar på prispåverkande faktorer:

- \* Samhälls- och omvärldsanknutna faktorer
- \* Fastighetsanknutna faktorer
- \* Individuella faktorer
- \* Läges- och områdesanknutna faktorer

Det sistnämnda *läges-* och *områdesanknutna* faktorer är det viktigaste och fastighetsanknutna faktorer såsom standard och storlek.

### **4.2 Värderingsmetoder**

Ortsprismetoden är den enda tillämpliga metod som finns när syftet är att ta fram ett marknadsvärde för ett småhus.

Vid tillämpning av ortsprismetoden, är det första steget att avgränsa den delmarknad värderingsobjektet kan sägas tillhöra. Avgränsningen gäller exempelvis läget:

- Län, kommun, församling, kvarter osv.
- T ex fastigheter med strand, nära strand eller övriga fastigheter.

När köp på den aktuella delmarknaden tagits fram finns det anledning att göra ytterligare urval respektive en gallring bland köpen. För småhusfastigheter kan följande urval göras:

- Typ av bebyggelse är småhus, kedjehus eller radhus.
- Hustyp tex enplanshus utan källare
- Boarea tex 90-110 kvm BOA
- Nybyggnadsår tex 1970-1980
- Standard (enligt taxering) tex 28-34 poäng

Syftet med detta urval är att få fastigheter som är så jämförbara med värderingsobjektet. Det slutligt gallrade materialet kallas för ett gallrat ortsprismaterial och skall ligga till grund för en jämförelse med värderingsobjektet.

En värderingsman som ständigt arbetar på en delmarknad, håller sig kontinuerligt uppdaterad om nya köp. Därför behövs endast i vissa värderingssituationer göras en mer ingående ortsprisanalys.

Värderingsobjektet skall värderas vid en viss tidpunkt den sk värdetidpunkten. Marknadssituationen kan förändras snabbt. Prisbildningen påverkas av externa faktorer som expanderande tätort eller område, hög- respektive lågkonjunktur, företagsnedläggning mm. Ortspkrimaterial innehåller sannolikt köp från olika tidpunkter. Om man bedömer att en prisutveckling (p g a inflation eller realprisförändring) skett mellan respektive köpetidpunkt och värdetidpunkten bör en omräkning av priserna göras.

För att få en statistiskt säkerställd pristrend fastställd bör man utgå från ett större material, mer än 10-20 köp. Pristrenden kan beräknas i olika fastighetsprissystem.

Det gallrade ortspkrimaterial som gallrats ut görs det normeringar, köpeskillingen relateras till något specifikt för fastigheten, för att fastigheter med olika egenskaper lättare ska kunna jämföras. Vid prisrelatering läggs köpesummorna direkt som underlag, för detta krävs att fastigheterna är identiskt lika exempel vid kedjehusoråden.

Normering används när fastigheterna är egenskapsmässigt avvikande från varandra. Priserna kan göras jämförbara genom att använda köpeskillingen dividerat med taxeringsvärdet, ger den så kallade köpeskillingskoefficienten  $K/T$ . Eller att man normerar köpeskillingen ( $k$ ) dividerat med boarea ger  $kr/kvm$  BOA, eller med hjälp av taxeringsvärdet vilket ger  $k/t$ , de två sistnämnda är vanligast.

All värdebedömning är förenad med en viss osäkerhet. Det slutliga bedömda värdet som sätts på värderingsobjektet anges oftast med ett intervall, till exempel 500 000 kronor +/- 10 %. Värdetidpunkten måste alltid anges med ett datum då det bedömda värde ska motsvara fastighetens marknadsvärde.

## **5 Resultat**

### **5.1 Gallring**

En första gallring gjordes vid utdrag från fastighetsprissystemet. Fastigheter har olika typkoder beroende på vad de används till. Endast försålda småhusfastigheter med typkod 220- permanentboende enfamiljshus, eller 221- fritidshus, inom riktvärdeområden som berör Stenungsunds kommun har jag tittat på. Tidsperioden sattes till 2000-01-01 till 2004-04-01.

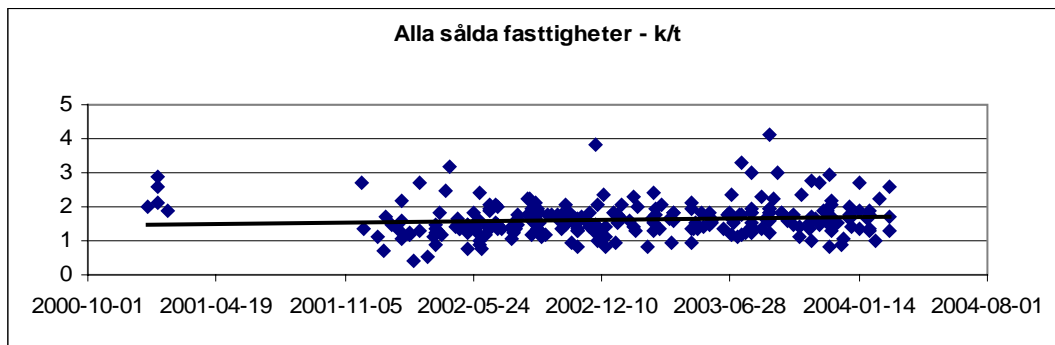
Vid närmare analyser av utdragen gallrades alla försäljningar av fastigheter efter läge. Fastigheterna sorterades efter om de ligger nära kusten eller inte.

De fastigheter som ligger inom 300 meter har blivit *klass ett*. Jag kunde inte i mina undersökningar se någon skillnad i den normerade köpeskillingen mellan de fastigheter där huvudbyggnaden ligger 75 eller 300 meter från strandlinjen. *Klass två* är strandnära 300 meter – ca två kilometer, alltså cykelavstånd till strand. *Klass tre* är övriga fastigheter.

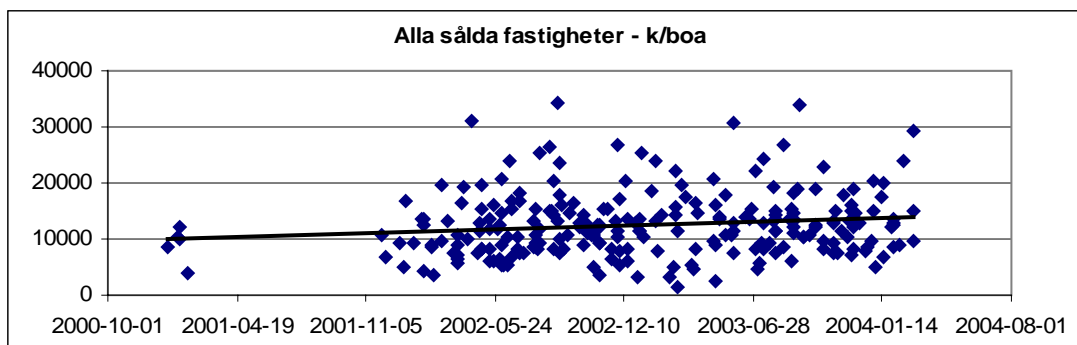
Jag gör en extra analys för försålda fastigheter på Stenungsön och Stora Askerön vilka tillhör Stenungsund för att se om en ö gör någon prisskillnad. *Klass fyra* är öar oavsett var fastigheten är belägen på ön.

### **5.2 Alla sålda fastigheter inom Stenungsunds kommun**

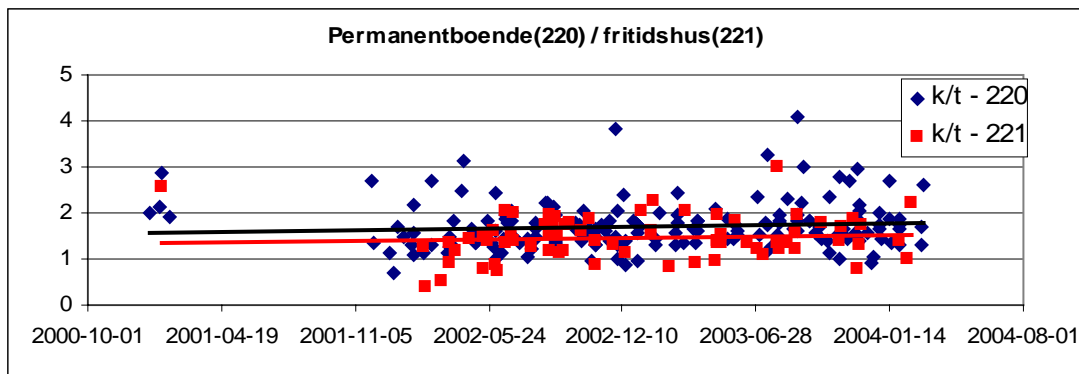
I diagrammet nedan visas alla försålda fastigheter inom Stenungsunds kommun efter gallringen oavsett belägenhet. K/T står för köpeskillning/taxeringsvärde. Det är normeringsmått som räknas fram genom att priset divideras med husets gällande taxeringsvärde. Siffran visar hur bra betalt säljaren fick i förhållande till husets standard. Medelvärdet för perioden är 1,6. Under studerad period har k/T legat strax under 1,5 vid 2001-talets början och vid periodens slut mars 2004 ökat till 1,7.



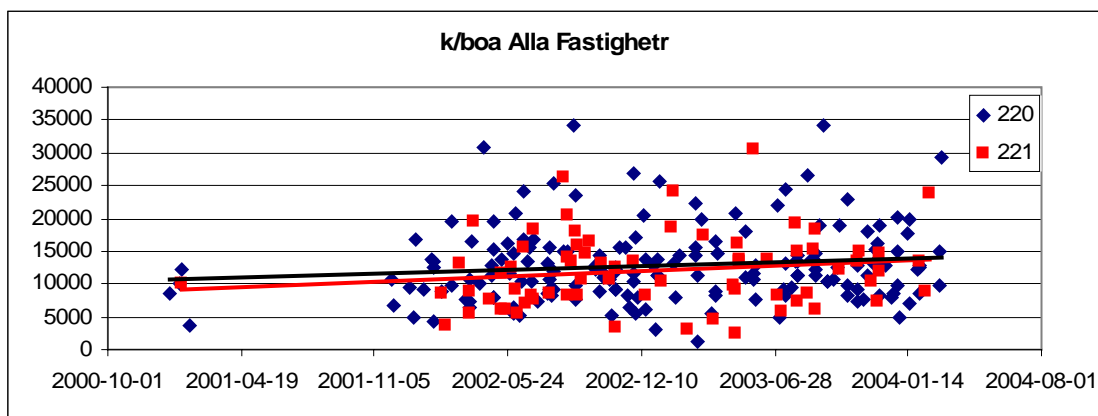
Nedan visas k/boa, köpeskillning i förhållande till boarea, k/boa. Även här har vi en ökning. Priset per kvadratmeter boarea har ökat från 10000 till ca 14000 under perioden. Medeltalet för perioden är 12572 kronor per kvadratmeter boarea. Köpeskillingen utan några nomineringar varierar från 120000 kronor för det billigaste fritidshuset (220) till det dyraste permanentboende 5500000 kronor (221). Medelpriset för sålda hus är under perioden 1278000 kronor.



Nedan delar jag upp permanentboende (220) respektive fritidshus (221) för att se skillnaden mellan dem. Den övre regressionslinjen gäller för 220 och den undre för 221. Nedan visar diagrammet köpeskillningskoefficienten för respektive hus. Där syns att permanentbostäders marknadsvärde är högre i förhållande till dess taxeringsvärde än vad motsvarande förhållande för fritidshus är. Ökningen under aktuell period är något högre för permanentbostäder jämfört med fritidshus.



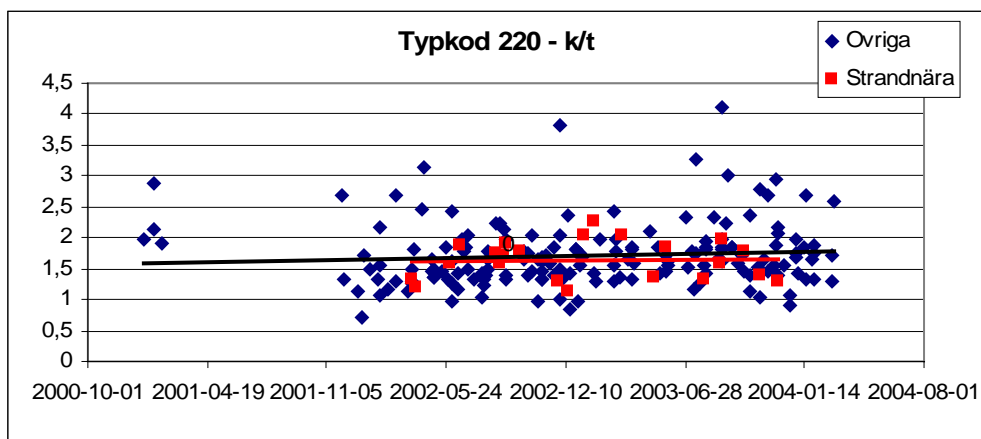
Avseende köpeskillingen per kvadratmeter ser man även här att permanentbostäderna ligger högre än fritidshusen. Utvecklingen har dock varit likvärdig för båda typkoderna.



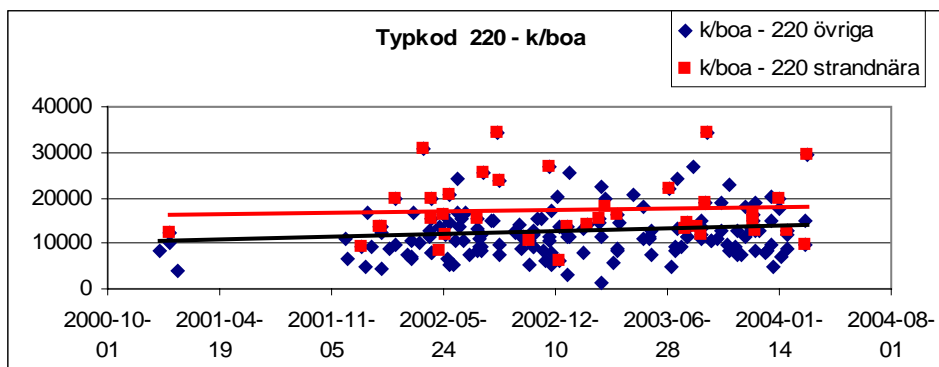
Köpeskillingen i förhållande till boarea är högre för permanentboende i början av perioden, men blir likvärdig för både permanentboende och fritidshus i slutet av perioden. Detta kan förklaras med att fritidshusens boarea är mindre än permanentbostädernas boarea. Genomsnittlig köpeskillning för fritidshus är 755000 kronor, vilket är lägre än för permanentboende 1499000 kronor.

### 5.3 Diagram över försålda permanentboende - (220)

Här visas ett diagram över försålda permanentbostäder inom Stenungsunds kommun. Som ligger strandnära (0- 300 meter) och övriga. Strandnära fastigheter markeras med röda fyrkantiga prickar och övriga fastigheter markeras med blå prickar. Strandnära fastigheter sjunker lite mot slutet av perioden. Vilket kan förklaras med att efterfrågan kanske inte är så stor för permanentboende att bo vid havet, man kanske prioriterar närheten till skolor, kommunikation mm.

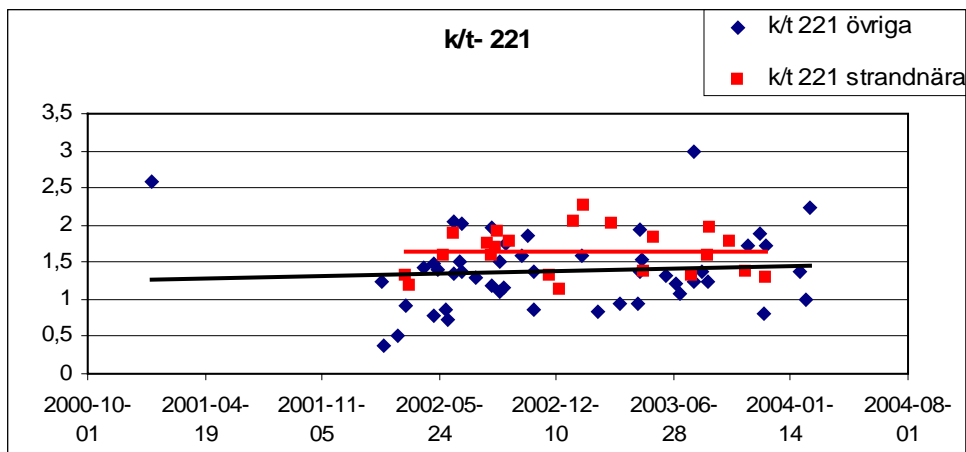


Nedan ser vi en annan trend att permanentbostäder ligger högre redan från periodens början. Anledningen till att köpeskillingen i förhållande till boarea är högre för fritidshus än för permanentboende är sannolikt att de oftast har mindre boarea än permanenthus.



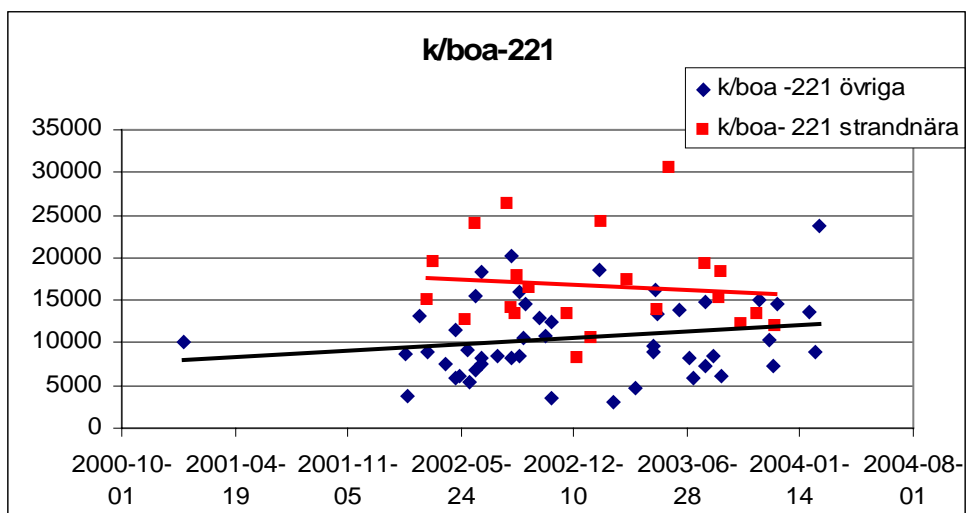
#### 5.4 Diagram över försålda fritidshus- (221)

Här ser man att de strandnära fritidshusens marknadsvärde är högre i förhållande till dess taxeringsvärde än vad motsvarande förhållande för övriga fritidsfastigheter är. Diagrammet visar köpeskillingskoefficienten för fritidshus. Vilket visar att efterfrågan på fritidshus nära havet är eftertraktat.



De fritidsfastigheter som ligger strandnära har haft ett betydligt

högre utgångsläge även om de faller lite i slutet av perioden ligger de högre än övriga fritidsfastigheter. Detta gäller både taxeringsvärdet och antal kvadratmeter boarea, i förhållande till köpeskillingen.



### 5.5 Fastigheter vid kusten

För att skilja på fastigheter nära kusten, har jag efter fältarbete bedömt att man borde ha en annan strandklassificering än den man har i dag. Då vetenskapen att man har havet inom 300 meter eller mindre utgör inte någon större prisskillnad.



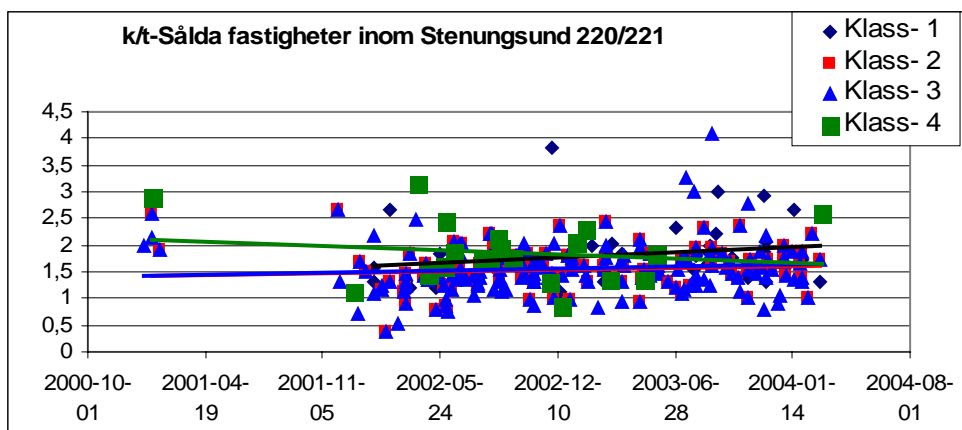
### Klassificeringar vid Väst kusten

Strandklassificeringar	
Klassificering	klass
Strandnära 0-300 meter	1
Strandnära 300-2 km	2
Ej strandnära	3
Öar (oavsett belägenhet)	4

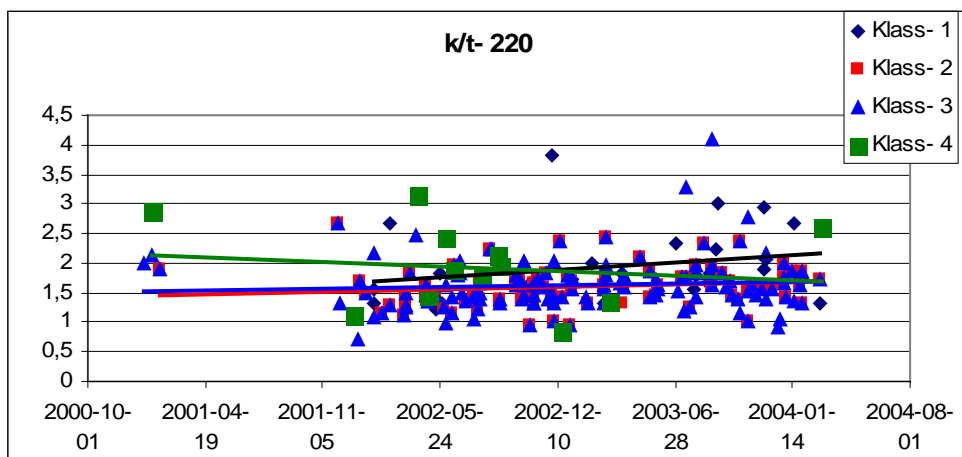
Avståndet beräknas med hjälp av Auto-KaVy där avståndet mäts från fastighetens huvudbyggnad avsedd för bostadsändamål och närmsta vägen till strandlinjen. Som strand räknas endast havets strandlinje. Jag har inte tagit med insjöarna i Stenungsund. Öar har vi tagit för sig, jag har tagit med Stenungsön och Askerön.

Nedan åskådliggörs i diagrammet försålda fastigheters köpeskillingskoefficient. Fastigheterna är indelade i tre klasser med var sin regressionslinje. Medel för k/T är klass: 1- 1,815, klass:2- 1,55. klass: 3- 1,56, klass:4- 1,85.

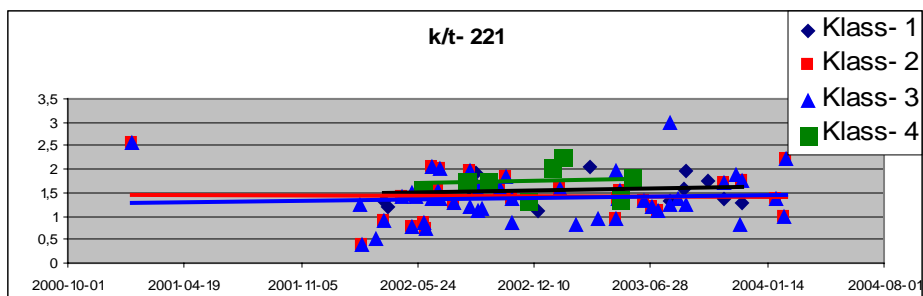
Här ser vi att öarna ligger högst när det gäller k/T, klass 4. Tätt efter kommer strandnära 0-300 meter, klass 1. Klass 2 och 3 är relativt lika.



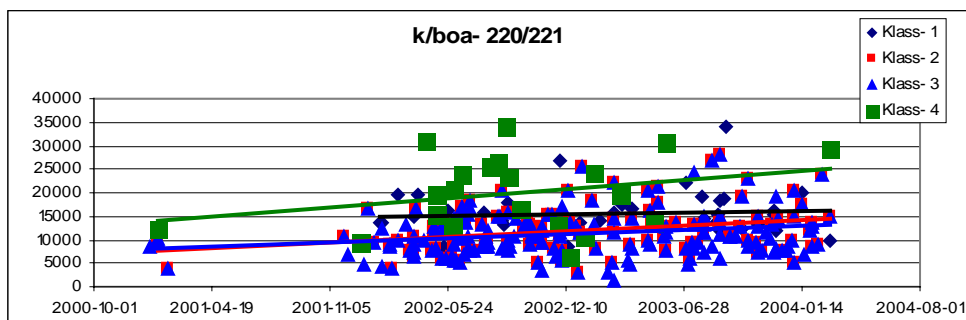
Jag delar upp de sålda fastigheterna på permanentboende (220) respektive fritidshus (221). Här ser vi att öarna börjar högt men sjunker något mot slutet. Strandnära fastigheter ökar konstant hela perioden från 1,6 till 2,1 mot slutet av perioden. Klass 2 och 3 ökar konstant hela perioden från 1,5 till 1,8 mot slutet av perioden.



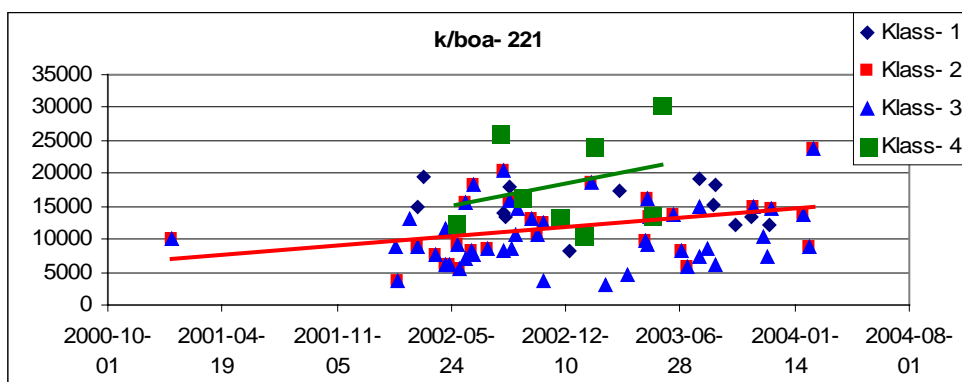
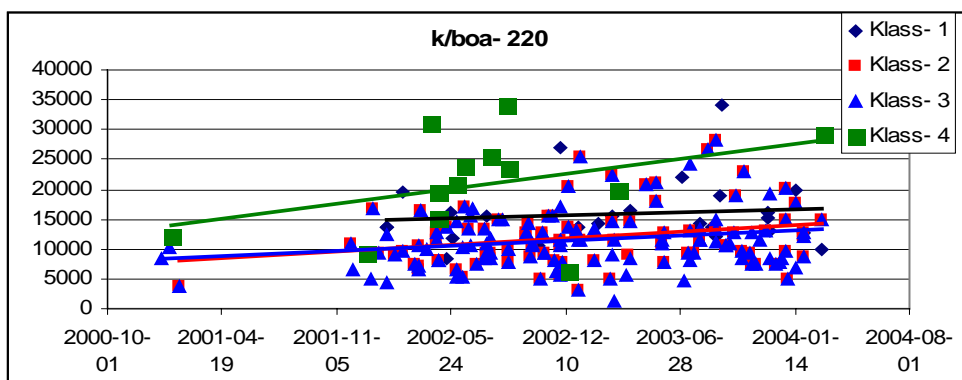
Nedan ser vi en konstant ökning för fritidshus och det är öar och strandnära fastigheter som gäller. Fritidshusen har en mycket högre köpeskilling i förhållande till taxeringsvärdet på öarna.



När man jämför fastigheterna i köpeskilling genom boarea blir det tydligt att det är fastigheter på öarna som ligger högst i prisklass och strandnära på andra plats. Klass 2 och 3 följs åt här med. Se nedan.



Här ser vi att permanentboende på öarna stiger kraftigt i avseendet köpeskilling i förhållande till boarea. Klass 1,2 och 3 ökar också men inte så kraftigt som öarna.



För fritidshus ser vi också här att öarna är i en prisklass för sig, med en kraftigare prisstegring. Klass 1,2 och 3 ligger i samma linje och ökning är markant även här. Anledningen till detta tror jag är att de ökade priserna inne i tätorterna, jag tänker främst då på Göteborg. Köparna letar sig då ut till de fastigheter som ligger inom rimligt avstånd därifrån. Priserna stiger automatisk även för dessa fastigheter.

## 6 Analys

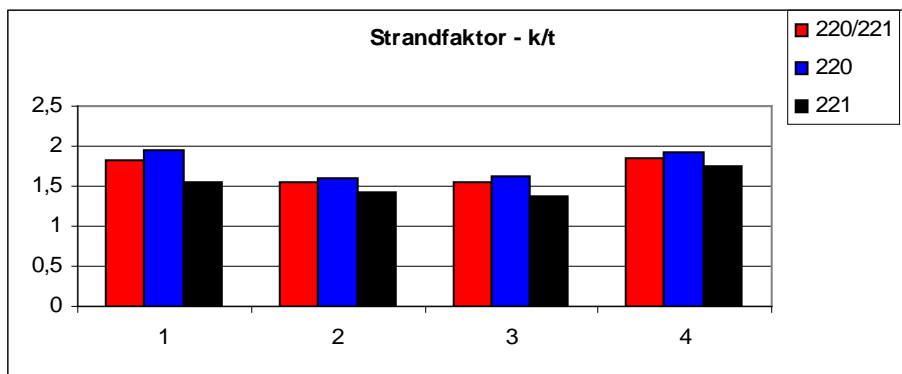
Efter fältarbete har vi kommit fram till att utsikten är svår att klassificera. Exempel är på Stenungsön och Ödsmål, där fastigheter har mindre än 300 meter till stranden och fri utsikt, men det man ser är en stor industri vilket drar ner priset snarare än att öka det. Ett annat exempel är på Tjörns kommun där fastigheter ligger strandnära och med fri utsikt, men där det ligger en fiskfabrik intill och doften är olidlig vilket drar ner priset på fastigheten oerhört. Så vi har kommit fram till, att läget och åter läget är det man kan klassificera och givetvis hur själva fastigheten ser ut. Sedan får marknaden och efterfrågan styra priset på fastigheten.

Samtliga diagram visar att närhet till strand och vatten spelar roll för fastighetens marknadsvärde.

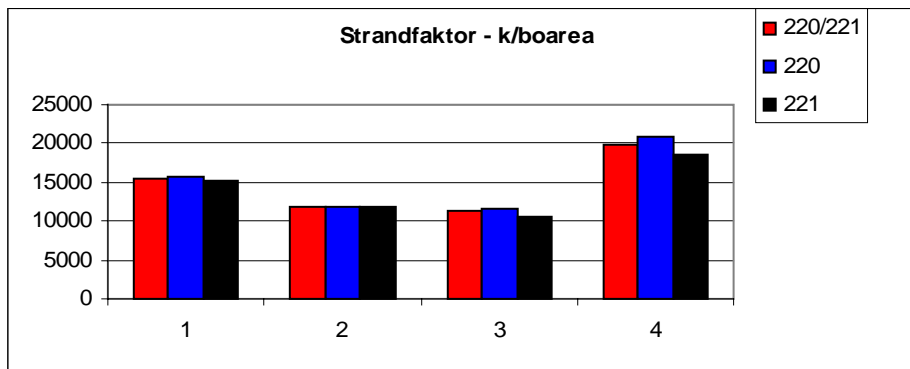
I tabellen nedan visas medelvärdet för k/t och k/boarea för strandklasserna som förekommer i diagrammen. I de första fyra klasserna är permanentbostäder (220) och fritidshus (221) hopslagna. I nästa indelning är permanentbostäder redovisade i fyra klasser och sedan fritidshus i fyra klasser.

Strandfaktor	klass	k/t	220/221	220	221	k/boa	220/221	220	221
0-300 meter	1		1,82	1,94	1,55		15574	15819	15084
300 m- 2 km	2		1,55	1,529	1,42		11909	11955	11762
övriga	3		1,56	1,63	1,38		11247	11502	10532
Öar	4		1,86	1,928	1,743		19926	20829	18458

Här tycker jag det är viktigt att dela upp permanentboende och fritidshus så att det blir en rättvisare bild av boendet. Jämför vi permanentboende med medellinjen för 220 och 221 sammanslaget ser vi att 220 ligger något högre. Det visar också att den håller sig konstant på en jämn linje under perioden på de olika klasserna. Här utmärker sig inte strandklasserna, detta kan bero på att det är lika stor efterfrågan på hus nära skolor mm. Det är som sagt marknaden och efterfrågan som styr.



Strand är den största prispåverkande faktorn, här ser vi att öarna ligger högst. Det kan bli missvisande i linjära diagram om de likvärdiga klasserna ligger långt ifrån varandra. Då strandnära fastigheter här har klass 1 och öarna har klass 4. Jag har därför gjort stapeldiagram för att lättare kunna tyda diagrammen. I diagrammet för köpeskilling i förhållande till boarea ser vi en liten ökning både för permanentboende (220) och för fritidshus (221) mellan klasserna.



## 7 Slutsatser

Jag och Camilla Hagström har valt att begränsat arbetet till att enbart studera närheten till strand och hur priset påverkas av detta. Vi har inte tagit med utsiktens betydelse. Vi har jämfört permanentbostäder och fritidshus och sedan delat in dessa i fyra klasser efter hur nära stranden de är belägna. Vi har dock valt att dela in i andra klasser än de i fastighetstaxeringen. Anledningen till den större indelningen i klass 2 är att jag ville få med de strandnära samhällen som finns längs med Stenungsunds kommun. Även om de inte ligger nära stranden så är det cykel- eller gångavstånd till de flesta och för många betingar även detta ett högt marknadsvärde.

Fastigheter som ligger strandnära eller på öar som tillhör Stenungsunds kommun har ett högre marknadsvärde än övriga fastigheter som jag har undersökt. På öarna förekommer det i stort sett ingen helt skymd utsikt. De flesta har full utsikt eller delvis skymd.

Jag tror inte att man behöver ta någon direkt hänsyn till utsikten över havet vid fastighetstaxering. De fastigheter som ligger nära havet får istället ett stort slitage på sina fastigheter på grund av de delvis hårda vindarna och får istället underhålla sina fastigheter oftare. Det som däremot är intressant är varför utsikten har en så stor betydelse för marknadsvärdet och att man ska ta hänsyn till detta vid fastighetstaxeringen.

För fastigheter som ligger i de undersökta riktvärdeområdena tycker vi att indelningen är för detaljerad. Man ser ingen skillnad i den normerade köpeskillingen i mina undersökningar mellan de fastigheter där huvudbyggnaden ligger 75 eller 300 meter från strandlinjen. Vi trodde att skillnaden skulle vara större mellan klass 1 och 2. Anledningen till att skillnaden är så liten kan bero på att de fastigheter som ligger i klass 2 kan nyttja stranden på samma sätt som fastigheterna i klass 1 på grund av allemansrätten.

Klart är dock att de övriga fastigheterna i klass 3 inte har ett så högt marknadsvärde jämförelsevis med klass 1 och 2.

Klass 4 öarna ligger klart över de andra fastigheterna både vad det gäller köpeskillingskoefficienten och köpeskillingen i förhållande till kvadratmeter boarea. Jag skulle vilja ha denna klass som nummer 1.

## **7.1 Begränsningar, fördelar och nackdelar**

Jag har begränsat arbetet till att enbart mäta strandlinjen till havet. I Stenungsunds kommun har vi många insjöar. Jag har inte tagit hänsyn till hur insjöarna har påverkat fastigheterna som ligger i klass nummer tre. Det kan hända att de som har höga fastighetspriser ligger nära en sjö.

Fördelarna med att arbeta med Camilla är att vi har kommit fram till likvärdiga värderingar angående klassificeringen. Jag tror att det hade varit bra med att ha en klassificering vid havet och en annan klassificering inåt landet mätt från insjöar.

Det skulle vara intressant att få följa undersökningar från andra kuster nära havet kanske ostkusten eller nere vid Hallands län.

Jag känner mig nöjd med det underlag jag har arbetat med, jag tycker att den bild som visas i mina diagram stämmer överens med verkligheten. Det har varit tidsödande med fältarbetet men nödvändigt för att få en uppfattning av verkligheten.

## **Källförteckning**

Fastighetsvärdering, grundläggande teori. Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet (2002)

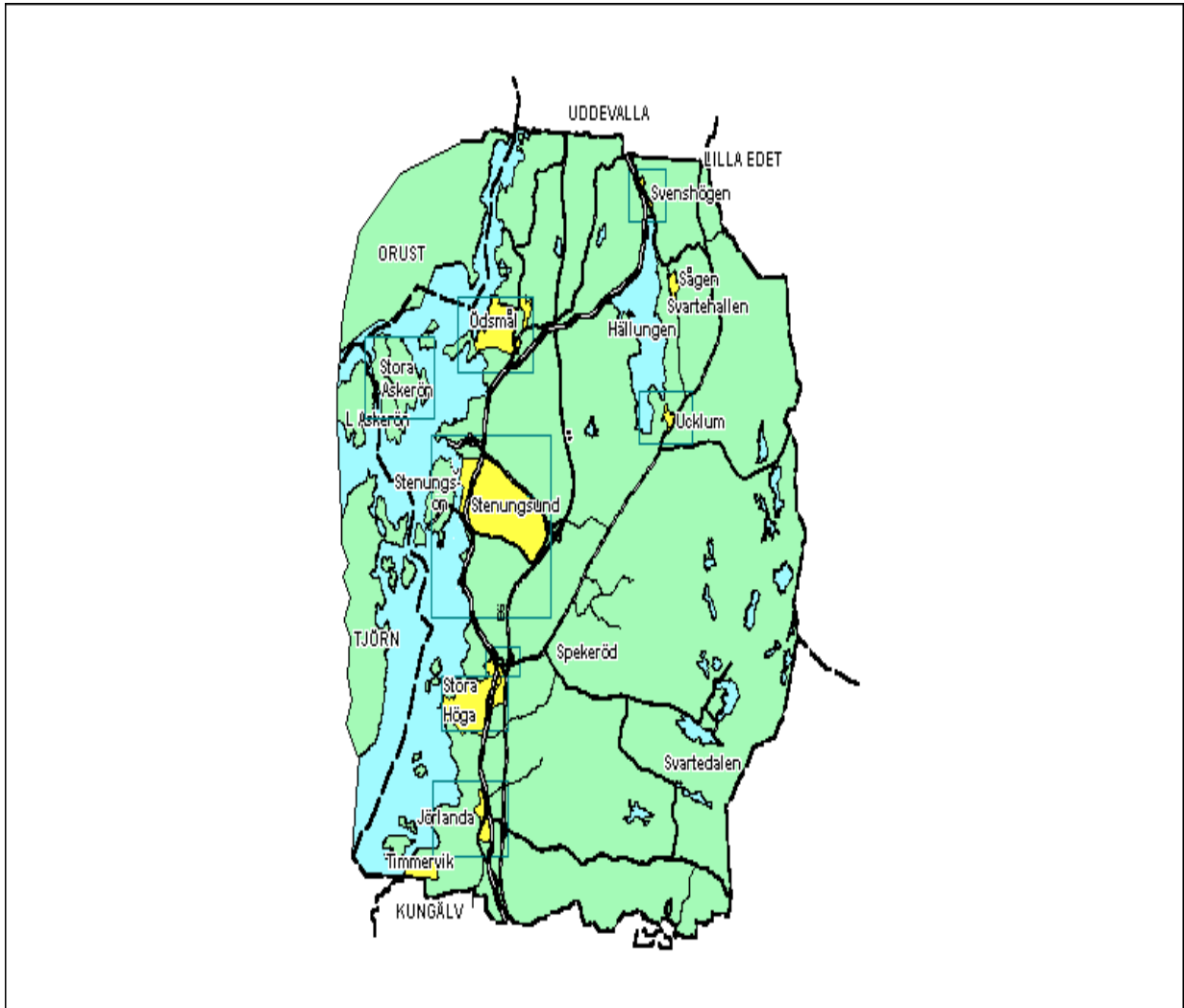
Fastighetsskatt, inkomståret 2003 och framåt, Skv296 utgåva 13, Skatteverket (Jan 2004)

Tillgänglig: <<http://www.skatteverket.se>>

Kartor hämtade från ><http://www.stenungsunds.se/kartor/> godkännande att kopiera dessa av lantmäteriverket och Stenungsunds kommun.

.

## A Kartor





## **B Riktvärdeområden**

**Följande riktvärdeområden ingår i undersökningen**

<b>Kommun</b>	<b>Nummer</b>	<b>Namn</b>
<b>Stenungsund</b>	1415020	Stenungsund
	1415034	Ödsmål
	1415012	Stenungsön
	1415008	Stora Askerön
	1415002	Nösnäs
	1415014	Stenung
	1415004	Strandnorum
	1415024	Stora höga
	1415004	Jörlanda

## C Grundmaterial- samtliga objekt

Datum	Fast	FastPris	kod	k/t	boar	tom	VoA	F.förh	k/boa
2001-01-03	Håberg 1:31	850	220	1,98	100	1	1		8500
2001-01-18	Anrås 1:31	1205	220	2,13	118	3	1	1	10211
2001-01-19	Stenungsön 1:178	1800	220	2,87	147	3	2	1	12244
2001-01-19	Ödsmål-röd 28.1	550	221	2,58	55	3	5	1	10000
2001-02-02	Nösnäs 1:232	925	220	1,9	243	3	1	1	3806
2001-11-30	Stenung 1:92	1100	220	2,68	102	3	1	1	10784
2001-12-04	Hög 1.10	331	220	1,33	50	3	3	1	6620
2001-12-27	Stenungsön 1:270	600	220	1,12	64	3	6	1	9375
2002-01-03	Jörlanda-inlag 1:8	308	220	0,71	63	5	3	1	4888
2002-01-07	Kyrkeby 2:19	600	220	1,7	36	5	3	1	16666
2002-01-17	Ödsmål-Apleröd 1:13	1175	220	1,5	127	5	1	1	9251
2002-01-30	Anrås 48:2	1375	220	1,32	100	5	2	1	13750
2002-02-01	Bräcke 1:43	1365	220	2,18	110	5	3	1	12409
2002-02-01	Lundby 10:1	910	220	1,07	216	5	3	1	4212
2002-02-01	Stenung 2:66	1080	220	1,57	80	5	1	1	13500
2002-02-15	Anrås 48:1	800	221	1,25	92	5	1	1	8695
2002-02-15	Stenung 4:133	1240	220	1,15	140	5	1	1	8857
2002-02-19	Kyrkeby 1:36	175	221	0,39	48	5	5	1	3645
2002-03-01	Stenung 1:144	1165	220	1,3	120	5	1	1	9708
2002-03-01	Stenung 3279	2300	220	2,68	117	4	1	1	19658
2002-03-13	Jörlanda-Berg 1:56	500	221	0,52	38	5	1	1	13157
2002-03-22	Höga 2:86	1100	220	1,12	145	5	1	1	7586
2002-03-27	Näs 1:184	1550	220	1,25	239	5	1	1	6485
2002-03-27	Nösnäs 1:255	1000	220	1,48	139	5	1	1	7194
2002-03-27	Nösnäs1:175	675	221	1,33	45	5	1	1	5625
2002-03-27	Sävelycke 6:42	355	221	0,91	40	5	6	1	8875
2002-03-28	Näs 1.231	1870	220	1,3	175	5	1	1	10685
2002-04-01	Äggestorp 11:54	2250	220	1,82	136	5	3	1	16544
2002-04-04	Viddesgårde 5:1	680	221	1,19	35	2	6	1	19428
2002-04-12	Anrås 5.23	1100	220	2,47	110	3	2	1	10000
2002-04-17	Askerön 1:47	3900	220	3,15	126	1	3	1	30952
2002-04-26	Broan 1:5	350	221	1,42	46	5	4	1	7608
2002-04-29	Stenung 2:143	1200	220	1,64	106	5	1	1	11320
2002-04-30	Nösnäs 1:273	2030	220	1,46	158	5	1	1	12848
2002-05-03	Höga 2.75	1290	220	1,35	160	5	1	1	8062
2002-05-03	Stenungsön 1:240	2490	220	1,5	164	3	3	1	15182
2002-05-03	Stenungsön 1:266	2300	220	1,47	117	4	3	1	19658
2002-05-03	Sävelycke 4:2	1290	220	1,35	160	5	1	1	8062
2002-05-15	Halleby 2:24	895	221	1,48	77	5	1	1	11623
2002-05-15	Tegen 1:12	425	221	0,78	71	5	5	1	5985
2002-05-16	Hällesdalen 12:2	665	220	1,21	80	5	3	1	8312
2002-05-16	Strandnorum 1:36	1350	220	1,46	99	5	1	1	13636
2002-05-22	Ödsmål-Apleröd 2:25	385	221	1,4	64	5	5	1	6015

*Fastighetsvärdets påverkan av strandnära läge i Stenungsunds kommun.*

2002-05-23	Strandnorum 1:56	1465	220	1,84	91	5	3	1	16098
2002-05-27	Nösnäs 1:138	1700	220	1,33	145	5	1	1	11724
2002-05-31	Askerön 2:81	680	221	1,6	54	4	5	1	12592
2002-06-01	Nsnäs 1:222	886	220	1,25	138	5	1	1	6420
2002-06-03	Anrås 1:88	1760	220	1,61	120	5	1	1	14666
2002-06-03	Kleva 1:8	590	220	0,98	110	5	1	1	5363
2002-06-04	Stenungsön 1:201	5500	220	2,42	267	5	3	1	20833
2002-06-04	Strandnorum 1:59	510	221	0,87	56	5	3	1	9107
2002-06-07	Kyrkeby 1:41	235	221	0,74	43	5	5	1	5465
2002-06-12	Nösnäs 1:15	380	220	1,15	73	5	1	1	5205
2002-06-14	Åregren 2:5	550	220	1,43	53	5	3	1	10377
2002-06-17	Stenungsön 1:204	2760	220	1,88	115	5	2	1	24000
2002-06-18	Höga 2:60	1100	220	1,97	65	5	3	1	16923
2002-06-18	Strandnorum 30:8	775	221	2,05	50	5	4	1	15500
2002-06-19	Åregren 2:11	330	221	1,35	48	5	5	1	6875
2002-06-28	Anvik 1:8	695	220	2,04	66	4	3	1	10530
2002-06-28	Ödsmål-Apleröd 2:26	615	221	1,52	75	5	3	1	8200
2002-07-01	Bråland 1:17	500	220	1,5	30	5	3	1	16666
2002-07-01	Höga 2:55	1020	221	2,02	56	5	2	1	18214
2002-07-01	Lasshammar 1:29	345	221	1,37	46	5	5	1	7500
2002-07-08	Äggestorp 5:1	1500	220	1,34	201	5	3	1	7462
2002-07-22	Håberg 1:34	850	220	1,05	101	5	1	1	8415
2002-07-22	Näs 1:193	2400	220	1,44	182	5	1	1	13186
2002-07-25	Stenung 3:149	699	220	1,33	45	4	1	1	15533
2002-07-26	Håberg 1:24	1320	220	1,41	122	5	1	1	10819
2002-07-26	höga 1:130	675	221	1,28	80	5	1	1	8437
2002-07-26	Stenung 1:145	1145	220	1,23	123	5	1	1	9308
2002-07-30	Stenung 4:94	1000	220	1,38	120	5	3	1	8333
2002-08-01	Bråland 3:4	1295	220	1,49	110	5	3	1	11772
2002-08-01	Stenung 4:68	870	220	1,66	94	5	1	1	9255
2002-08-02	Stenungsön 1:153	2800	220	1,77	110	5	2	1	25454
2002-08-16	Stenung 3:297	2150	220	2,22	143	5	1	1	15034
2002-08-16	Stenungsön 1:165	5413	221	1,76	206	3	3	1	26276
2002-08-21	Groland 1:12	2150	220	2,22	143	5	1	1	15034
2002-08-22	Källsby 2:38	650	221	1,96	32	5	4	1	20312
2002-08-22	Strandkärr 1:10	650	221	1,58	46	4	5	1	14130
2002-08-23	Törreby 1:17	340	221	1,18	41	5	5	1	8292
2002-08-28	Sävelycke 1:59	600	221	1,7	45	5	5	1	13333
2002-08-30	Stenungsön 1:264	4000	220	2,13	117	2	3	1	34188
2002-09-02	Doteröd 1:30	1230	220	1,33	125	5	1	1	9840
2002-09-02	Nösnäs 1:181	1030	220	1,38	135	5	1	1	7629
2002-09-02	Stenungsön 1:254	3400	220	1,96	144	4	1	1	23611
2002-09-02	Sävelycke 1:92	680	221	1,9	38	5	5	1	17894
2002-09-04	Höga 1:98	860	221	1,52	54	5	1	1	15925
2002-09-06	Bråland 1:21	335	221	1,11	40	5	5	1	8375
2002-09-12	Sävelycke 6.50	530	221	1,16	50	5	1	1	10600
2002-09-16	Sävelycke 1:18	1100	221	1,75	75	5	5	1	14666
2002-09-23	Stenungsön 1:34	825	221	1,77	50	3	4	1	16500
2002-10-01	Anrås 1:72	1775	220	1,64	146	5	1	1	12157

*Fastighetsvärdets påverkan av strandnära läge i Stenungsunds kommun.*

2002-10-01	Stenung 1:168	1780	220	1,79	139	5	1	1	12805
2002-10-07	Anrås 1:71	1750	220	1,74	123	5	1	1	14227
2002-10-09	Strandnorum 1:99	1700	220	1,38	194	5	1	1	8762
2002-10-11	Sävelycke 2:10	755	221	1,6	58	5	5	1	13017
2002-10-14	Grinstorp 1:32	770	220	2,04	70	5	3	1	11000
2002-10-14	Sävelycke 4:11	1150	220	1,47	99	5	3	1	11616
2002-10-22	Ödsmål-Apleröd 1:61	430	221	1,85	40	5	6	1	10750
2002-10-23	Stenung 3:20	850	220	1,66	80	4	1	1	10625
2002-10-25	Viddegårde 2:1	600	220	0,96	118	5	3	1	5084
2002-10-31	Höga 1:83	810	220	1,67	64	5	3	1	12656
2002-10-31	Stenung 4:152	1600	220	1,47	133	5	1	1	12030
2002-11-01	Kyrkeby 1:47	685	221	1,37	55	5	1	1	12454
2002-11-01	Sandbacka 1:27	330	221	0,85	94	5	3	1	3510
2002-11-01	Strandkärr 1:16	1350	220	1,32	147	5	3	1	9183
2002-11-01	Törreby 2:73	930	220	1,63	76	5	3	1	12236
2002-11-01	Törreby 2:82	1350	220	1,32	147	5	3	1	9183
2002-11-08	Strandnorum 19:1	1055	220	1,72	68	5	1	1	15514
2002-11-15	Stenung 1:93	2250	220	1,59	145	5	1	1	15517
2002-11-20	Stenung 3:123	1300	220	1,84	159	5	1	1	8176
2002-11-22	Sandbacka 1:23	675	220	1,39	107	4	3	1	6308
2002-11-28	Stenungsön 1:200	1250	221	1,31	94	4	3	1	13297
2002-11-29	Höga 2:73	1305	220	1,45	125	5	1	1	10440
2002-11-29	Stenung 1:157	1695	220	1,48	148	5	1	1	11452
2002-11-29	Stenung 3:304	1995	220	3,81	74	4	1	1	26959
2002-12-02	Baggehög 1:7	1300	220	2,03	76	5	3	1	17105
2002-12-02	Stenung 4:77	900	220	1,01	164	5	1	1	5487
2002-12-03	Nösås 1:217	975	220	1,32	125	5	1	1	7800
2002-12-13	Stenung 3:207	1550	220	2,37	76	5	1	1	20394
2002-12-15	Viddegårde 17:1	750	221	1,12	90	5	3	1	8333
2002-12-16	Höga 2:33	875	220	1,41	64	5	1	1	13671
2002-12-16	Stenungsön 1:181	2000	220	0,85	320	1	2	1	6250
2002-12-27	Kyrkeby 1:68	1780	220	1,81	138	5	1	1	12898
2002-12-27	Ödsmål-röd 38:31	1780	220	1,81	138	5	1	1	12898
2003-01-01	Näs 1:164	420	220	0,96	134	5	3	1	3134
2003-01-02	Dälene 1:18	1370	220	1,75	120	5	3	1	11416
2003-01-02	Strandnorum 2:38	2300	220	1,73	168	5	1	1	13690
2003-01-03	Strandnorum 1:142	1600	220	1,55	141	5	3	1	11347
2003-01-05	Stenung 2:60	2475	220	1,68	97	5	1	1	25515
2003-01-09	Askerön 2:31	800	221	2,05	76	5	5	1	10526
2003-01-23	Sävelycke 1:22	1055	221	1,6	57	5	3	1	18508
2003-01-27	Stenungsön 1:223	2650	221	2,27	110	4	3	1	24090
2003-01-28	Törreby 7:29	1450	220	1,42	110	5	1	1	13181
2003-01-30	Nösås 1:225	1000	220	1,31	125	5	1	1	8000
2003-02-05	Strandnorum 2:37	2475	220	1,98	174	5	2	1	14224
2003-02-18	Krontofta 1:15	350	221	0,83	115	5	1	1	3043
2003-02-26	Jordhammar 9:2	700	220	1,63	138	5	1	1	5072
2003-02-28	Stenung 3:149	700	220	1,31	45	4	1	1	15555
2003-02-28	Stenung 4:112	1645	220	1,55	114	5	1	1	14429
2003-03-01	Stenung 4:116	2600	220	2,43	117	5	1	1	22222

*Fastighetsvärdets påverkan av strandnära läge i Stenungsunds kommun.*

2003-03-03	Rinnela 1:4	120	220	1,97	91	5	3	1	1318
2003-03-03	Stenung 1:71	1305	220	1,78	115	5	1	1	11347
2003-03-10	Stenungsön 1:274	3000	220	1,36	167	4	1	1	19764
2003-03-14	Strandkärr 1:28	1575	221	2,03	90	5	1	1	17500
2003-03-25	Sköllunga 2:13	770	220	1,66	140	3	3	1	5500
2003-03-28	Nordängen 2:6	475	221	0,93	102	4	3	1	4656
2003-03-31	Starrkärr 2:46	2470	220	1,83	150	3	1	1	16466
2003-04-01	Lundby 10:1	1450	220	1,81	175	5	3	1	8285
2003-04-02	Nösnäs 1:152	2500	220	1,6	172	5	1	1	14534
2003-04-28	Kyrkeby 1:35	300	221	0,94	31	5	5	1	9677
2003-04-29	Anrås 1:65	1960	220	2,1	95	5	1	1	20631
2003-04-30	Kläderöd 1:44	685	221	1,95	76	5	6	1	9013
2003-04-30	Åregren 2:18	240	221	1,36	94	5	5	1	2553
2003-05-02	Sävelycke 6.51	583	221	1,38	36	5	3	1	16194
2003-05-06	Sävelycke 2:17	700	221	1,54	52	5	1	1	13461
2003-05-07	Stenungsön 1:200	1300	221	1,36	94	4	3	1	13829
2003-05-15	Näs 1:192	900	220	1,85	50	5	1	1	18000
2003-05-16	Strandnorum 1:85	1350	220	1,42	124	5	1	1	10887
2003-05-26	Stenung 2:182	1675	220	1,45	155	5	1	1	10806
2003-05-27	Askerön 1:58	1100	221	1,83	36	5	3	1	30555
2003-05-27	Kläderöd 1:34	1332	220	1,73	116	4	3	1	11482
2003-05-30	Kyrkeby 2.46	1600	220	1,61	126	5	1	1	12698
2003-05-30	Söbacken 3:43	1050	220	1,54	137	5	1	1	7664
2003-06-16	Sävelycke 2:11	650	221	1,33	47	5	1	1	13829
2003-06-22	Stenung 1:161	2000	220	1,79	149	5	1	1	13422
2003-06-26	Anrås 1.26	1920	220	1,83	124	5	1	1	15483
2003-07-01	Strandkärr 1:29	1500	220	2,34	68	3	5	1	22058
2003-07-01	Sävelycke 1:33	575	221	1,2	70	5	4	1	8214
2003-07-04	Sanden 6:1	300	220	1,52	63	3	4	1	4761
2003-07-09	Strandnorum 15:1	375	221	1,09	64	5	5	1	5859
2003-07-11	Ödsmål-Apleröd 1:64	1360	220	1,77	147	5	1	1	9251
2003-07-14	Hakebol 1:5	735	220	1,17	90	5	3	1	8166
2003-07-15	Anrås 1:58	1900	220	1,76	146	5	1	1	13013
2003-07-15	Kännestorp 5:2	1240	220	3,28	51	5	3	1	24313
2003-07-22	Strandnorum 1:102	1450	220	1,25	155	5	1	1	9354
2003-07-30	Källsby 2:27	945	221	1,33	49	4	3	1	19285
2003-07-30	Nösnäs 1:281	1900	220	1,54	142	5	1	1	13380
2003-07-31	Gilltorp 1:9	1025	221	3	69	5	4	1	14855
2003-08-01	Anrås 47:1	1325	220	1,95	116	5	3	1	11422
2003-08-01	Cederlund 1:4	280	221	1,23	38	5	5	1	7368
2003-08-01	Håberg 1:43	1300	220	1,84	97	5	1	1	13402
2003-08-01	Törreby 1:18	950	220	1,41	83	5	3	1	11445
2003-08-01	Ödsmål-röd 1:18	1800	220	1,8	125	5	3	1	14400
2003-08-15	Amdal 1:12	600	221	1,36	70	2	3	1	8571
2003-08-15	Nösnäs 1:144	2315	220	2,32	87	5	1	1	26609
2003-08-22	Nösnäs 1:283	1550	220	1,65	113	5	1	1	13716
2003-08-25	Kyrkeby 2:33	760	221	1,6	50	4	5	1	15200
2003-08-27	Hålt 1:23	300	221	1,23	50	5	5	1	6000
2003-08-28	Lundby 3:8	825	220	1,84	74	5	3	1	11148

*Fastighetsvärdets påverkan av strandnära läge i Stenungsunds kommun.*

2003-08-28	Starrkärr 1:26	1870	220	1,82	155	3	3	1	12064
2003-08-28	Äggestorp 11:32	900	221	1,97	49	5	3	1	18367
2003-08-29	Gåre 1:8	1625	220	4,1	110	3	3	1	14772
2003-08-29	Stenung 4:124	1570	220	1,96	117	5	1	1	13418
2003-08-29	Strandnorum 1:110	1825	220	1,61	137	5	1	1	13321
2003-09-04	Nösås 1:124	2750	220	2,23	146	5	1	1	18835
2003-09-08	Starrkärr 1:11	1875	220	3	55	3	3	1	34090
2003-09-15	Kyrkeby 1:60	1450	220	1,84	138	5	1	1	10507
2003-09-15	Ödsmål-Apleröd 1:56	1450	220	1,84	138	5	1	1	10507
2003-09-24	Lasshammar 1:32	485	220	1,58	45	5	3	1	10777
2003-10-01	Stenung 1:148	1528	220	1,7	121	5	1	1	12628
2003-10-03	Strandnorum 1:58	650	221	1,77	53	5	6	1	12264
2003-10-03	Sävelycke 6.38	760	220	1,45	40	5	4	1	19000
2003-10-14	Ödsmål-röd 38:37	1275	220	1,39	131	5	3	1	9732
2003-10-15	Bråland 1:27	550	220	1,14	66	5	3	1	8333
2003-10-16	Strandnorum 30:5	1495	220	2,36	65	5	3	1	23000
2003-10-29	Stenung1:112	1175	220	1,53	128	5	1	1	9179
2003-10-30	Äspetången 1:3	800	221	1,38	60	2	3	1	13333
2003-10-31	Båtlycke 1:5	1090	220	2,79	85	5	3	1	12823
2003-10-31	Doteröd 1:55	950	220	1,02	129	5	1	1	7364
2003-11-02	Sävelycke 2:17	780	221	1,71	52	5	1	1	15000
2003-11-07	Ödsmål-Apleröd 1,68	1475	220	1,64	197	5	1	1	7487
2003-11-13	Bråland 35:1	1100	220	1,45	97	5	1	1	11340
2003-11-14	Groland 2:30	840	220	2,69	47	5	3	1	17872
2003-11-21	Åregren 2:9	425	221	1,89	41	5	5	1	10365
2003-11-24	Stenung 4:126	1950	220	1,56	149	5	1	1	13087
2003-11-27	Strandnorum 2:44	2225	220	1,88	147	5	1	1	15136
2003-11-28	Rinnela 1:9	437	221	0,8	60	1	3	1	7283
2003-11-28	Stenung 3:6	3000	220	2,94	185	5	1	1	16216
2003-12-01	Panneröd 1:21	395	220	1,4	48	5	4	1	8229
2003-12-01	Stora skår 1:106	2060	220	2,16	108	5	3	1	19074
2003-12-01	Strandnorum 1:108	1600	220	2,06	124	5	1	1	12903
2003-12-01	Äggestorp 11:39	830	221	1,3	69	5	4	1	12028
2003-12-03	Stenung 3:224	1350	221	1,73	92	5	1	1	14673
2003-12-11	Kyrkeby 3:10	1210	220	1,55	160	5	1	1	12872
2003-12-19	Bråland 6:1	400	220	0,91	51	5	3	1	7843
2003-12-22	Brålandstorpet 1:5	610	220	1,06	72	5	3	1	8472
2003-12-29	Ödsmål-Apleröd 1:50	1200	220	1,67	124	5	1	1	9677
2003-12-30	Anrås 1:149	2450	220	1,75	121	5	1	1	20247
2003-12-30	Stenung 2:105	2995	220	1,99	200	5	1	1	14975
2004-01-02	Näs 1:125	1050	220	1,42	210	5	1	1	5000
2004-01-14	Höga 2:25	2060	220	1,86	117	5	1	1	17606
2004-01-15	Anrås 26:2	3900	220	2,68	195	3	1	1	20000
2004-01-16	Presstorp 1:5	800	220	1,34	115	5	3	1	6956
2004-01-28	Stenung 1:164	1800	220	1,64	149	5	1	1	12080
2004-01-30	Kyrkeby 1:57	1200	220	1,32	94	5	1	1	12765
2004-01-30	Strandnorum 1:122	2125	220	1,74	168	5	1	1	12648
2004-01-30	Sävelycke 1:66	625	221	1,37	46	5	3	1	13586

*Fastighetsvärdets påverkan av strandnära läge i Stenungsunds kommun.*

---

2004-01-30	Ödsmål-Apleröd 1:34	1260	220	1,87	145	5	1	1	8689
2004-02-10	Höga 6.10	740	221	1	84	5	1	1	8809
2004-02-16	Källsby 2:18	857	221	2,23	36	5	4	1	23805
2004-03-01	Stenung 4:96	1550	220	1,71	104	5	1	1	14903
2004-03-01	Viddesgårde 1:27	850	220	1,31	87	5	3	1	9770
2004-03-03	Stenungsön 1:266	3425	220	2,59	117	4	3	1	29273

## D Grundmaterial- objekt vid västkusten strandnära 0-300 meter.

Datum	Fast	kod	Fastpris	k/t	boar	k/boa	Tomt	VoA	F.förh	k/boa
2001-01-19	Stenungsön 1:178	220	1800	2,87	147	12,2	3	2	1	12244
2001-12-27	Stenungsön 1:270	220	600	1,12	64	9,37	3	6	1	9375
2002-01-30	Anrås 48:2	220	1375	1,32	100	13,8	5	2	1	13750
2002-02-01	Stenung 2:66	220	1080	1,57	80	13,5	5	1	1	13500
2002-03-01	Stenung 3279	220	2300	2,68	117	19,7	4	1	1	19658
2002-03-27	Nösnäs1:175	221	675	1,33	45	15	5	1	1	15000
2002-04-04	Viddesgårde 5:1	221	680	1,19	35	19,4	2	6	1	19428
2002-04-17	Askerön 1:47	220	3900	3,15	126	31	1	3	1	30952
2002-05-03	Stenungsön 1:240	220	2490	1,5	164	15,2	3	3	1	15182
2002-05-03	Stenungsön 1:266	220	2300	1,47	117	19,7	4	3	1	19658
2002-05-16	Hällesdalen 12:2	220	665	1,21	80	8,31	5	3	1	8312
2002-05-23	Strandhorum 1:56	220	1465	1,84	91	16,1	5	3	1	16098
2002-05-27	Nösnäs 1:138	220	1700	1,33	145	11,7	5	1	1	11724
2002-05-31	Askerön 2:81	221	680	1,6	54	12,6	4	5	1	12592
2002-06-04	Stenungsön 1:201	220	5500	2,42	267	20,6	5	3	1	20599
2002-06-17	Stenungsön 1:204	221	2760	1,88	115	24	5	2	1	24000
2002-07-25	Stenung 3:149	220	699	1,33	45	15,5	4	1	1	15533
2002-08-02	Stenungsön 1:153	220	2800	1,77	110	25,5	5	2	1	25454
2002-08-16	Stenungsön 1:165	221	5413	1,76	206	26,3	3	3	1	26276
2002-08-22	Strandkärr 1:10	221	650	1,58	46	14,1	4	5	1	14130
2002-08-28	Sävelycke 1:59	221	600	1,7	45	13,3	5	5	1	13333
2002-08-30	Stenungsön 1:264	220	4000	2,13	117	34,2	2	3	1	34188
2002-09-02	Stenungsön 1:254	220	3400	1,96	144	23,6	4	1	1	23611
2002-09-02	Sävelycke 1:92	221	680	1,9	38	17,9	5	5	1	17894
2002-09-02	Stenungsön 1:34	221	825	1,77	50	16,5	3	4	1	16500



*Fastighetsvärdets påverkan av strandnära läge i Stenungsunds kommun.*

23										
2002-10-23	Stenung 3:20	220	850	1,66	80	10,6	4	1	1	10625
2002-11-28	Stenungsön 1:200	221	1250	1,31	94	13,3	4	3	1	13297
2002-11-29	Stenung 3:304	220	1995	3,81	74	27	4	1	1	26959
2002-12-15	Viddesgårde 17:1	221	750	1,12	90	8,33	5	3	1	8333
2002-12-16	Stenungsön 1:181	220	2000	0,85	320	6,25	1	2	1	6250
2003-01-02	Strandnorum 2:38	220	2300	1,73	168	13,7	5	1	1	13690
2003-01-09	Askerön 2:31	221	800	2,05	76	10,5	5	5	1	10526
2003-01-27	Stenungsön 1:223	221	2650	2,27	110	24,1	4	3	1	24090
2003-02-05	Strandnorum 2:37	220	2475	1,98	174	14,2	5	2	1	14224
2003-02-28	Stenung 3:149	220	700	1,31	45	15,5	4	1	1	15555
2003-03-10	Stenungsön 1:274	220	3000	1,36	167	18	4	1	1	17964
2003-03-14	Strandkärr 1:28	221	1575	2,03	90	17,5	5	1	1	17500
2003-03-31	Starrkärr 2:46	220	2470	1,83	150	16,5	3	1	1	16466
2003-05-07	Stenungsön 1:200	221	1300	1,36	94	13,8	4	3	1	13829
2003-05-27	Askerön 1:58	221	1100	1,83	36	30,6	5	3	1	30555
2003-07-01	Strandkärr 1:29	220	1500	2,34	68	22,1	3	5	1	22058
2003-07-30	Nösnäs 1:281	220	1900	1,54	142	13,4	5	1	1	13380
2003-07-30	Källsby 2:27	221	945	1,33	49	19,3	4	3		19285
2003-08-01	Ödsmål-röd 1:18	220	1800	1,8	125	14,4	5	3	1	14400
2003-08-22	Nösnäs 1:283	220	1550	1,65	113	13,7	5	1	1	13716
2003-08-25	Kyrkeby 2:33	221	760	1,6	50	15,2	4	5	1	15200
2003-08-28	Äggestorp 11:32	221	900	1,97	49	18,4	5	3		18367
2003-08-28	Starrkärr 1:26	220	1870	1,82	155	12,1	3	3	1	12064
2003-09-04	Nösnäs 1:124	220	2750	2,23	146	18,8	5	1	1	18835
2003-09-08	Starrkärr 1:11	220	1875	3	55	34,1	3	3		34090
2003-10-03	Strandnorum 1:58	221	650	1,77	53	12,3	5	6	1	12264
2003-10-30	Äspetången 1:3	221	800	1,38	60	13,3	2	3		13333
2003-11-27	Strandnorum 2:44	220	2225	1,88	147	15,1	5	1		15136

*Fastighetsvärdets påverkan av strandnära läge i Stenungsunds kommun.*

---

2003-11-28	Stenung 3:6	220	3000	2,94	185	16,2	5	1	1	16216
2003-12-01	Äggestorp 11:39	221	830	1,3	69	12	5	4	1	12028
2003-12-01	Strandnorum 1:108	220	1600	2,06	124	12,9	5	1	1	12903
2004-01-15	Anrås 26:2	220	3900	2,68	195	20	3	1	1	20000
2004-01-30	Strandnorum 1:122	220	2125	1,74	168	12,6	5	1	1	12648
2004-03-01	Viddesgårde 1:27	220	850	1,31	87	9,77	5	3	1	9770
2004-03-03	Stenungsön 1:266	220	3425	2,59	117	20,7	4	3	1	29273