

# Fastighetsförvaltning

Provmoment: Tentamen

Ladokkod:

Tentamen ges för: Af2-by,

Namn: \_\_\_\_\_

(Ifylles av student)

Personnummer: \_\_\_\_\_

(Ifylles av student)

Tentamensdatum: 2015-03-17

Tid:

Hjälpmedel:

Räkneapparat

Allmänt språklexikon

**Totalt antal poäng på tentamen:** 36

**För att få respektive betyg krävs:**

3 15 poäng

4 24 poäng

5 33 poäng

## Allmänna anvisningar:

De tio första frågorna besvaras med ett X i rutan framför det rätta alternativet. Obs! Endast ett alternativ får fyllas i på varje fråga!

Frågorna 1-10 ger ett poäng vardera.

Resterande uppgifter löses på separat papper.

Uppgifterna 11-25 ger totalt 26 poäng

*Rättningstiden är som längst tre veckor*

*Viktigt! Glöm inte att skriva namn på alla blad du lämnar in.*

*Lycka till!*

Ansvarig lärare: Lars-Inge Andersson

Telefonnummer: 0707-354920

1. Vilken är den största kostnaden i ett bostadsprojekt enl. statistik hos SCB?

- A Byggherrens kostnader (mark, avgifter m.m.)
- B Löner
- C Material
- D Moms

2. Vad kallas den person som utses av byggherren vid ansökan om bygglov? Denne bistår bl.a. med att upprätta förslag till kontrollplan.

- A Byggnadsinspektör
- B Byggnadskontrollant
- C Kontrollansvarig
- D Kvalitetsansvarig

3. Vilken är den minsta höjden i ett bostadsutrymme för att vara mätvärt?

- A 1,7 m
- B 1,9 m
- C 2,1 m
- D 2,4 m

4. Hur mycket kostar det ungefär att bygga om en trerumslägenhet från miljonprogrammet enl. Sveriges Kommuner och Landstings beräkningar?

- A 250 000 kr
- B 350 000 kr
- C 450 000 kr
- D 550 000 kr

5. Ett bevis på inteckning heter?

- A Inteckningsbevis
- B Lagfart
- C Pantbrev
- D Soliditet

6. Ett allmänt dokument, sedan slutet av 1990-talet, för att upphandla fastighetstjänster är?

- A AB 04
- B AFF
- C AFT
- D AMA

7. Hyran skall enl. lagen betalas senast den

- A Första dagen i aktuell månad
- B Första vardagen i aktuell månad
- C Sista dagen före aktuell månad
- D Sista vardagen före aktuell månad

8. Borås största allmännyttiga företag AB Bostäder i Borås äger ca.?

- A 3000 lägenheter
- B 5000 lägenheter
- C 7000 lägenheter
- D 9000 lägenheter

9. Vid arrende av mark för t.ex. en parkeringsplats kallas nyttjanderättsavtalet?

- A Anläggningsarrende
- B Bostadsarrende
- C Jordbruksarrende
- D Lägenhetsarrende

10. Var hittar vi "hyreslagen"?

- A I Bostadsbalken kap. 12
- B I Boverkets byggregler kap. 3
- C I Hyresbalken kap.3
- D I Jordabalken kap. 12

11. För den fysiska samhällsplaneringen är kommunerna enl. PBL skyldiga att ta fram instrument för samordnad planering som skall vara kommuntäckande. Samt inom tätort (avgränsat område) ett vidareutvecklat instrument som är mer detaljreglerat och som i och

med detta blir bindande vid bygglov. Nämn i tur och ordning dessa två instrument med dess rätta beteckning/namn? (2p)

12. Vilken är den största driftskostnaden enl. "Nils Holgersson" statistik? (1p)

13. Viken area definieras:

"Nyttjandeenhet som begränsas av omslutande byggnadsdelars insida"? (1p)

14. Det finns ett partnerskap mella fyra aktörer i Borås för att bygga ut nedre Norrby. Vilka är dessa? (2p)

15. Vad heter verktyget som en fastighetsförvaltare använder för planering av kommande reparationer och budgetposten där finansiering av dessa? (1p)

16. Förvärv av en fastighet kan ske genom att man köper hela fastigheten. Nämn ytterligare två sätt som man kan förvärva en fastighet på. (1p)

17. Hur många bostadsrättslägenheter finns det ungefär i Sverige? (1p)

18. Vad får man fram enl. värderingsmodellen "Driftnetto/Avkastningskrav" (1p)

19. HSB är uppbyggd i fyra olika led. Vilka är dessa? (2p)

20. I många av Europas länder finns det en speciell bostadsform som hyrs ut till låg-inkomsttagare och andra som har svårt finansera hyran. Vad kallas denna bostadsform? (1p)

21. Hur många medlemmar har Hyresgästföreningen i Sverige? (1p)

22. Hur länge räcker en kWh för en 60 W glödlampa? (1p)

23. Fastighetsmarknaden har har enligt professor Hans Lind många särdrag. Ange minst fem av dessa. (4p)

24 .Hur beräknas "Soliditet" och vad är ett "annuitetslån"? (2p)

25. Beräkna med en s.k. "cashflow-kalkyl" vad **avkastningen på eget kapital** är på en fastighet efter fem år? (5p)

Förutsättningar:

-Hyreshöjning första sju åren 2 % /år, därefter 3 % /år.

-Driftkostnad och underhållsökning 2% varje år.

-Ränta 3 % (bunden), Avkastningskrav 6 %

-Hyresintäkter första året 2 750 000 kr

-Drift och underhåll första året 800 000 kr

-Fastighetsskatt 0 kr, Amortering 500 000 kr/år

-Pris 30 000 000kr

-Eget kapital 6 000 000 kr