



PRAKTISK GUIDE / UTGÅVA 2026

Kommittén besöker aldrig tomten. Sju bilder gör det.

Bilderna som en bank, en kapitalpartner eller en investeringskommitté faktiskt läser: flygbild, volym i omgivningen, läge och etapper, till studiopris och med briefen att skicka.

BÖRJA HÄR

Kommittén läser renderingar som bevis

En investeringskommitté beslutar om ett projekt den inte kan besöka. Den har kalkylen, ritningarna och en handfull bilder, och den läser bilderna som bevis: passar huset på tomten, stämmer höjden med siffrorna, vad ligger bredvid och vad byggs först.

De flesta underlag svarar på andra frågor. De lånar säljrenderingarna, eller beställer dem för tidigt: en skymningsbild med perfekt himmel, ett vardagsrum i visningsskick, en beskärning som lämnar järnvägen utanför. En köpare ska röras av de bilderna. En kredithandläggare är tränad att räkna bort dem, och varje bild som ser ut som marknadsföring gör de exakta bilderna svårare att tro på.

VAD UNDERLAGET BRUKAR INNEHÅLLA

VAD KOMMITTÉN FRÅGAR OM

01	En skymningsbild med solnedgångshimmel	En flygbild i dagsljus med verkliga grannhus, vägar och kollektivtrafik i bild.
02	Interiörer i visningsskick	Volym i omgivningen: är höjden och tätheten trovärdiga bredvid det som redan står där?
03	En bild av det färdiga projektet	Etapper: vad etapp ett levererar på egen hand, och hur tomten ser ut mellan etapperna.
04	En lägeskarta från en portal	En lägesvy som markerar det som driver värdet: stationen, parken, vattnet, centrum.

Här är det exakthet som övertygar.

En kommitté finansierar det projekt den kan kontrollera. Rendera verkligt väderstreck, de riktiga grannhusen och vanligt dagsljus, och använd samma ritningsomgång som kalkylen. Då stöder bilderna siffrorna i stället för att tävla med dem.



Produktionsrendering från Maverick Frame.

BILDLISTAN

Sju bilder som kommittén läser

Ett sammansatt exempel på ett underlag i finansieringsskedet för ett medelstort bostadsprojekt, prissatt till studiotariffer i mitten av marknaden. Rad 01-07 är det en bank eller kapitalpartner läser. Rad 08-09 är det underlag ofta lägger till, och som en kommitté sällan tittar på två gånger.

	POST	UNDERLAG	TILL STUDIOPRIS
01	Omgivningsmodell: tomt, grannhus och vägar, från inmätning och kartdata	modellering	\$1 400
02	Flygbild i sitt sammanhang, dagsljus, verkligt väderstreck	1 x \$600	\$600
03	Volym i omgivningen från två gatustandpunkter	2 x \$400	\$800
04	Lägesflygbild med värdedrivarna markerade	1 x \$550	\$550
05	Etapper: samma flygbild med bara etapp ett byggd	1 x \$300	\$300
06	Huvudvy från gatan i dagsljus	1 x \$500	\$500
07	Bottenvåning eller gemensam yta, den del som bär hyran eller priset	1 x \$450	\$450
08	Interiörer i visningsskick, beställda före finansiering	3 x \$500	\$1 500
09	Skymningsversioner av huvudvyn och flygbilden	2 x \$450	\$900
	Kommittépaketet, rad 01-07: en modell och sju bilder		\$4 600
	Det underlag ofta lägger till, rad 08-09		+ \$2 400
	Underlaget som det ofta beställs		\$7 000
	Underlaget kommittén läser		\$4 600

BILD	FRÅGAN DEN BESVARAR I RUMMET
Flygbild i sammanhang	Passar projektet på tomten och i området runt den?
Volym	Är höjden trovärdig bredvid grannarna, och i bygglovet?
Läge	Vad driver värdet, och hur långt bort ligger det?
Etapper	Vad levererar etapp ett om resten får vänta?

Om budgeten bara räcker till tre bilder.

Ta flygbilden i sammanhang, en volymvy och etappflygbilden. Läge och gatuvyer kan komma med bygglovsbilderna, ur samma modell.

Rad 01 är posten som betalar sig mer än en gång: samma omgivningsmodell följer med till bygglovsbilderna och säljpaketet.

MISSTAG

Misstag från din sida av bordet

De här raderna dyker upp i briefer skrivna för investerarunderlag, både hos byggherrar och på kapitalsidan. Var och en är rimlig. Var och en ger bilder som kommittén läser med mindre förtroende än siffrorna bredvid.

VAD BRIEFER FÖR INVESTERARUNDERLAG SÄGER

VAD DU SKRIVER I STÅLLET

01	'Få det att se exklusivt ut'	Få det att se exakt ut: verkligt väderstreck, riktiga grannhus, dagsljus. En kommitté räknar bort en solnedgång.
02	'Använd arkitektens senaste ritningar'	Ange vilken ritningsomgång kalkylen bygger på. Visar renderingen fler våningar än kalkylen börjar mötet med frågan om vilken av dem som är fel.
03	'Visa det färdiga projektet'	Visa också etapp ett för sig. En bank finansierar det som byggs först, inte områdesplanen.
04	'Ta bort grannhusen'	Behåll dem, med vägen, järnvägen och den tomma tomten bredvid. Det en kommitté hittar på en karta efter mötet kostar mer förtroende än det hade gjort i underlaget.
05	'Interiörer till presentationen'	Spara interiörerna till försäljningen. En vy av bottenvåningen eller en gemensam yta räcker för att visa produkten.
06	'Behövs till kommittén nästa vecka'	Kommitténs datum och sista dag för underlaget. En flygbild och en volymvy ur en omgivningsmodell ryms i tiden för första utkast, 3 till 5 arbetsdagar; express kostar ungefär 40 % mer.
07	'Vi gör om dem till försäljningen'	Be om att modellen byggs för att följa med till bygglov och försäljning. Då startar andra och tredje bildpaketet från den.

Kortare är bättre.

Säg vem som ska läsa bilderna och vad de måste kunna kontrollera. Lämna kamerahöjder och objektiv till dem som renderar projekt varje dag. En brief som följs bokstavligt, rad för rad, ger sällan den tydligaste bilden av en tomt.



Produktionsrendering från Maverick Frame.

DEN ENDA SIDAN

Vad kapitalsidan faktiskt skickar oss

Byggherrarna och investerarna vars logotyper finns på våra tjänstesidor skickar inga kravspecifikationer. För ett underlag i finansieringsskedet skickar de ungefär det här, oftast direkt i ett mejl med ritningarna bifogade, och det räcker för att offerera och börja arbeta.

01	Projektet	Antal lägenheter eller BTA, höjd, användning. En rad.
02	Ritningarna	Den omgång kalkylen bygger på, och om den fortfarande kan ändras.
03	Tomten	Adress eller en nål på kartan, och en inmätning om det finns.
04	Vem som läser	Investeringskommitté, bank, kapitalpartner eller joint venture.
05	Deras frågor	Skala, grannar, tillgänglighet, etapper: det som mötet kommer att fråga.
06	Vyerna	Flygbild, volym, läge, gata, eller din egen korta lista.
07	Etapperna	Vad varje etapp levererar, och i vilken ordning.
08	Var det används	Kommittépapper, bankunderlag, datarum eller en skärm i rummet.
09	Datumen	Kommitténs datum och dagen underlaget stänger.
10	Budgeten	En summa eller ett spann för det här skedet.

Bygg modellen för tre skeden

Finansiering, bygglov, försäljning. Be om att omgivningsmodellen sparas, så startar bygglovsbilderna och säljpaketet från den i stället för från noll.

Håll stylumen ärlig

Bilderna i underlaget kommer att jämföras med huset i årtal. Det som ser sansat och sant ut vid finansieringen ser rätt ut igen vid inflyttningen.

VAD DET KOSTAR

Marknadspriser och våra villkor, så att du kan granska varje offert

Spann vi ser på marknaden 2026, från frilansare till studio. Använd dem för att rimlighetspröva varje offert, även vår.

LEVERANS	FRILANSARE	STUDIO
Enstaka exteriörbild	\$100 - 300	\$250 - 600
Enstaka interiörbild	\$120 - 350	\$300 - 700
Paket med 5 - 8 vyer	\$600 - 1 500	\$1 500 - 4 000
Animation, per minut	\$1 000 - 3 000	\$3 000 - 8 000

Våra standardtider och revisionsvillkor. Det är dem vi offererar om inte ett projekt kräver något annat, och i så fall säger vi det innan arbetet börjar.

SKEDE ELLER LEVERANS	STANDARD HOS MAVERICK FRAME
Första utkast av en stillbild	3 till 5 arbetsdagar från ett komplett underlag
Färdiga stillbilder, paket med 5 - 8	2 till 3 veckor, utkast inräknade
Animation upp till en minut	4 till 6 veckor, storyboard och förhandsversion först
Revisionsrundor som ingår	Två i utkastskedet, en på den färdiga bilden
Vad som räknas som en runda	En samlad lista med kommentarer, skickad på en gång
Expressleverans	Halva tiden för ungefär 40 % mer, när schemat tillåter

Ha en studio klar innan deadline brinner

De dyraste projekten vi ser är inte de med svaga underlag. Det är de som beställdes i panik, efter att den första leverantören hade fallerat och lanseringsdatumet låg fast. Utvärdera en eller två studior medan inget är bråttom.

En not om att göra det internt: en enda 3D-artist behöver ett tiotal programlicenser, en arbetsstation och en rad närliggande färdigheter, från modellering och ljussättning till efterbearbetning och kundkontakt. Det lönar sig bara om personen har fullt upp varje dag. Under den nivån talar kalkylen av sig själv för att lägga ut arbetet.

NÄSTA STEG

Skicka ritningarna och kommitténs datum

Ritningsomgången kalkylen bygger på, tomtens adress och dagen underlaget stänger, i vilket skick de än är. Vi svarar med omfattning, pris och de frågor som avgör dem, skriftligt och utan säljsamtal.

Kontaktformuläret	maverickframe.com/contacts/
Bilder för nyproduktion	maverickframe.com/sv/losningar/for-fastighetsutvecklare/
Eller helt enkelt	svara på mejlet som den här guiden kom i.

Skriven av dem som läser de här underlagen

Dim Kuzmenko är grundare av Maverick Frame Studio. Siffrorna i den här guiden kommer från vår egen inkorg och vår egen prislista, inte från en branschundersökning.