



PRAKTISK GUIDE / UTGÅVA 2026

Visningslägenhet eller CGI? Vi räknade. **\$179 080 i skillnad.**

En säljstart prissatt två gånger: visningslägenhet, säljkontor och foto för \$196 740, eller ett CGI-paket ur en enda 3D-modell för \$17 660, klart månader tidigare.

BÖRJA HÄR

Visningslägenheten öppnar när allt redan är låst

En bostadsutvecklare måste starta försäljningen medan huset fortfarande bara är ritningar. Det traditionella svaret är att bygga produkten ändå: en visningslägenhet inredd enligt slutlig rumsbeskrivning, ett säljkontor runt den och foton av båda till säljbroschyren och bostadsportalerna.

Det fungerar, och köparna gillar det. Men en visningslägenhet kan bara byggas när planlösningen och rumsbeskrivningen är låsta, den behöver en lokal och en inredningsentreprenad, och den visar en lägenhetstyp i ett utförande. Varje ändring efter det kallar tillbaka hantverkarna. Ett CGI-paket för säljstarten tas fram ur samma ritningar som en enda 3D-modell, börjar medan projekteringen fortfarande rör sig och visar alla lägenhetstyper, exteriören, området och utsikten.

VISNINGSLÄGENHET OCH SÄLJKONTOR

CGI-PAKET FÖR SÄLJSTARTEN

01	Väntar på låst planlösning, rumsbeskrivning och en lokal	Startar från CAD, BIM eller PDF medan projekteringen rör sig
02	Visar en lägenhetstyp, i ett utförande, på en plats	Visar alla lägenhetstyper, exteriören, flygbilden och utsikten
03	Ett nytt material betyder hantverkare på plats igen	Ett nytt material är ett byte i modellen och en ny rendering
04	Når köpare som kan komma dit personligen	Når köpare utomlands i mobilen, via 360-visningen
05	Hyra och driftkostnader varje månad under försäljningen	Betalas en gång; modellen följer med till nästa etapp

Visningslägenheten öppnar när intresselistan borde öppna.

I vårt räkneexempel öppnar visningslägenheten 16 veckor efter att hyresavtalet skrivits, och först när materialvalen är låsta. De första CGI-utkasterna kommer 3 till 5 arbetsdagar efter ritningarna, hela stillbildspaketet på 2 till 3 veckor. Veckorna däremellan är säljkampanjens första månader.



Produktionsrendering från Maverick Frame.

FAKTURAN

En säljstart, prissatt på båda sätten

Ett räkneexempel till mellanmarknadens priser: ett flerbostadshus med 60 lägenheter i fyra lägenhetstyper, nio månaders försäljning före inflyttning och en sen ändring av kök och golv. Posterna för visningslägenheten är typiska exempelposter, inte marknadsstatistik. Båda vägarna behöver renderade exteriörer: huset finns ju inte än.

	POST	UNDERLAG	KOSTNAD
01	Visning: lokal för säljkontor och lägenhet, hyrd nära bygget	9 mån x \$4 500	\$40 500
02	Visning: lägenhet med två sovrum, enligt slutlig rumsbeskrivning	85 m², inredning	\$68 000
03	Visning: säljkontor, reception, modellbord, skärmar	inredning	\$36 000
04	Visning: möbler, belysning, styling och dekor	en lägenhet	\$24 000
05	Visning: el, städning, försäkring och bevakning	9 mån x \$1 300	\$11 700
06	Visning: foto av lägenheten och säljkontoret, 12 bilder	1 dag	\$2 800
07	Visningsvägen, ändå renderat: 4 exteriörer, 2 flygbilder	4 x \$580 + 2 x \$600	\$3 520
08	Visningsvägen, ändå renderat: 3D-planlösningar	4 x \$180	\$720
09	Visning: sent materialbyte, köksluckor och golv byts	ombyggnad	\$9 500
10	CGI: 3D-modell av huset, tomten, omgivningen och en typlägenhet	från CAD eller BIM	\$2 800
11	CGI: huvudexteriörer, gata, innergård, entré, skymning	4 x \$580	\$2 320
12	CGI: flygbilder, tomten i sitt sammanhang och områdesplanen	2 x \$600	\$1 200
13	CGI: interiörer i visningsskick, två lägenhetstyper	6 x \$420	\$2 520
14	CGI: 3D-planlösningar, en per lägenhetstyp	4 x \$180	\$720
15	CGI: 3D-animering, från ankomsten till takterrassen	60 s	\$5 400
16	CGI: 360-visning av typlägenheten	5 scener x \$320	\$1 600
17	CGI: sent materialbyte, 6 bilder och 5 scener omrenderade	modelluppdatering	\$1 100
CGI-paket för säljstarten, rad 10 till 17			\$17 660
Visningsvägen, rad 1 till 9			\$196 740

\$179 080 mellan två sätt att starta försäljningen.

Det mesta av skillnaden är hyra, inredning och driftkostnader, betalda före första bokningen. Bara det sena materialbytet kostar \$9 500 i visningslägenheten och \$1 100 i CGI, och bara CGI-vägen ger dessutom alla lägenhetstyper, en film och en virtuell rundvandring.

VECKOR OCH ÄNDRINGAR

Där vägarna skiljs åt, månad för månad

Sju tillfällen mellan markaffären och den sista bokningen där en visningslägenhet och ett CGI-paket slutar kosta lika mycket. Högra kolumnen visar vad vart och ett gör med en utvecklare vars säljstart redan är annonserad.

TILLFÄLLET	VAD VARJE VÄG GÖR MED UTVECKLAREN
01 Ritningarna ligger för bygglov	Inget fysiskt kan byggas än. I CGI kommer volymerna och en huvudexteriör för banken och samrådet ur modellens första version.
02 Bokningen öppnar	Visningslägenheten behöver en lokal, en inredning och en låst rumsbeskrivning: 16 veckor i räkneexemplet. CGI-bilderna är klara 2 till 3 veckor efter ritningarna.
03 Lägenhetsfördelningen ändras	I visningslägenheten flyttas väggar och installationer dras om. I CGI uppdateras planen, och berörda planlösningar och vyer renderas om.
04 Ett material byts	Köksluckor och golv byts: \$9 500 i räkneexemplet. I CGI ett nytt material och elva bilder omrenderade: \$1 100.
05 Köparen bor utomlands	Visningslägenheten når dem som tolv foton. 360-visningen låter dem gå runt i typlägenheten i mobilen innan de bokar en visning.
06 Säljstartseventet	Säljkontoret står värd om det är klart. Animeringen visas på skärmarna, på webbplatsen och nedklippt för sociala medier, allt från samma modell.
07 Nästa etapp	Säljkontoret rivs eller hyrs nio månader till. CGI-modellen finns kvar, så nästa etapp prissätts för de nya lägenheterna, inte för hela projektet.

När en fysisk visningslägenhet ändå gör nytta

En rendering säljer idén om ett hem. Vissa köpare behöver ta på det innan de skriver på, och en visningslägenhet är rätt svar när:

- ☐ Projektet är exklusivt och säljs till lokala köpare som vill öppna lådorna och känna på bänkskivorna.
- ☐ Försäljningen är inne på sista tredjedelen, och de sista lägenheterna behöver en knuff som bilderna redan har gett.
- ☐ Bygget har kommit så långt att visningen ryms i en riktig lägenhet: ingen hyra, och den säljs i slutet.
- ☐ Rumsbeskrivningen är slutgiltig, så inget du bygger behöver göras om.

3-5 dagar

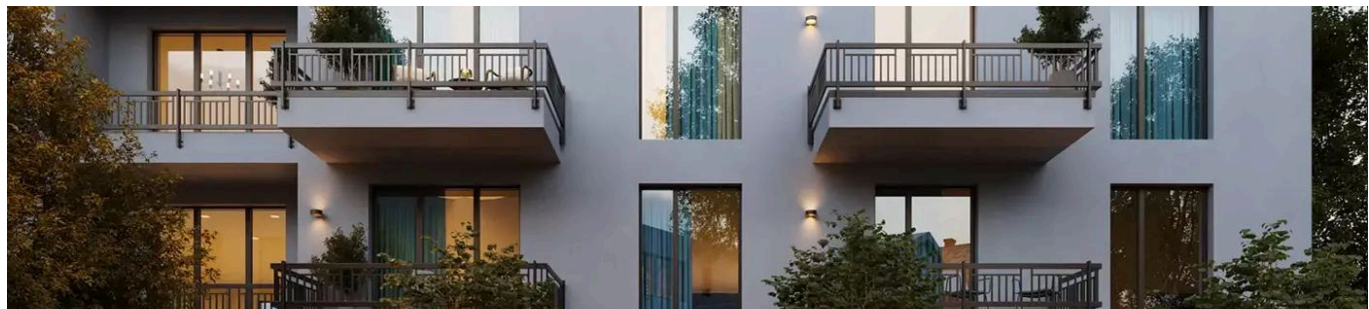
FÖRSTA CGI-UTKASTET, FRÅN RITNINGAR

2-3 veckor

HELA STILLBILDSPAKETET

4-6 veckor

EN 3D-ANIMERING UPP TILL EN MINUT



Produktionsrendering från Maverick Frame.

DEN ENDA SIDAN

Vad utvecklare faktiskt skickar oss

Utvecklarna vars logotyper finns på våra sidor skickar inga kravspecifikationer. De skickar ungefär det här, oftast direkt i ett mejl med ritningarna bifogade, och det räcker för att offerera ett säljstartspaket och börja arbeta.

01	Ritningarna	CAD, BIM, SketchUp eller bygglovshandlingarna, i vilket skick de än är. Säg vad som fortfarande kan ändras.
02	Rumsbeskrivningen	Eller det senaste utkastet: kök, golv, badrum och fasadmaterial, med referenser.
03	Lägenhetstyperna	Hur många, vilka som bär försäljningen och vilken köparna ser först.
04	Tomten	En adress eller en nål på kartan. Vi renderar verkligt väderstreck, grannhus och utsikt.
05	Utemiljön	Landskapsplanen, eller en rad om hur innergården och gatan ska kännas.
06	Vem som ska säga ja	Banken, byggnadsnämnden, lokala köpare eller köpare utomlands. Det avgör vyerna.
07	Formaten	Säljbroschyr, byggplank, webbplats, bostadsportaler, skärmar i säljkontoret och sociala medier.
08	Vem som samlar kommentarerna	En person på din sida, så att varje runda når oss som en enda lista.
09	Säljstarten	Det verkliga datumet, inte det bekväma.
10	Budgeten	En summa eller ett spann. Det är snabbaste vägen till en omfattning som passar, och den stannar mellan oss.

Rendera först, bygg sen

Öppna intresseanmälan med ett CGI-paket ur ritningarna. Behöver projektet en visningslägenhet, bygg den senare i en riktig lägenhet i det färdiga huset, där den inte kostar hyra och säljs i slutet.

En modell, varje etapp

Modellen som byggs för säljstarten används till bygglovsbilderna, säljpaketet och nästa etapp. När projekteringen ändras renderas bilderna om, de görs inte om från noll.



Produktionsrendering från Maverick Frame.

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 oss det du redan har

Ritningar, en modell, rumsbeskrivningen eller ett utkast till brief, 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 medgrundare av Maverick Frame Studio. Siffrorna i den här guiden kommer från vår egen inkorg och vår egen prislista, inte från en branschundersökning.