

Värdeutlåtande

Kommun Surahammar

Objekt Västsura 1:59

Värdetidpunkt 2026-01-22



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Rödmålad träpanel med svarta och vita detaljer samt snötäckt mark.

Företag
Adress

Värderingsinstitutet Norra AB
c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Vämbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon
Hemsida
E-post

026-10 29 04
www.properate.se
norra@properate.se

Innehållsförteckning

1	UPPDRAGET	1
1.1	Uppdragsgivare	1
1.2	Syfte och ändamål	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Särskilda förutsättningar	1
2	VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1	Värderingsobjekt	2
2.2	Allmän beskrivning	2
2.3	Ekonomiska förhållanden	2
2.4	Marknadsvärde	3
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1	Sakuppgifter	4
3.2	Besiktning	4
4	HÅLLBARHET	5
4.1	Energideklaration	5
4.2	Miljöcertifiering	5
4.3	Miljöbelastningar	5
5	BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1	Planförhållanden	6
5.2	Tomt	6
5.3	Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	6
5.4	Försäkring	6
5.5	Byggnadsbeskrivning	6
5.6	Areor, beskrivning och alternativanvändning	10
5.7	Underhållsbehov och investeringar	10
5.8	Servitut, inskrivningar	10
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	11
6.1	Begreppet marknadsvärde	11
6.2	Värderingsmetod	11
6.3	Värderingsstandard	12
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	13
7.1	Kontraktssammanställning	13
7.2	Areor och hyror	13
7.3	Vakanser och hyresförluster	14
7.4	Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	14
7.5	Taxeringsvärde	15
7.6	Fastighetsskatt	15
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	16
8.1	Marknadsanalys	16
8.2	Områdesbeskrivning	18
8.3	Fastighets- och hyresmarknad	19
9	ORTSPRISMETOD	20
9.1	Ortsprisanalys Industri	20
9.2	Ortsprisanalys Enbostadshus	21
9.3	Areametod	21
9.4	Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	22
9.5	Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	22
10	AVKASTNINGSMETOD	23
10.1	Förutsättningar och antaganden	23
10.2	Driftnettoprognos	23
10.3	Kalkylränta	23

10.4	Avkastningsbaserat marknadsvärde	24
11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	25
11.1	Bruttokapitaliseringsmetod	25
11.2	Sammanfattande värdebedömning	25
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	26

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Karta</i>
Bilaga III	<i>Fotografier</i>
Bilaga IV	<i>Fastighetsdatautdrag</i>

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-22.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för egenanvändare förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

Den ena byggnaden är totalrenoverad och inredd som bostad. Värderingen förutsätter godkänt bygglov och har som utgångspunkt att slutbesked kan erhållas under året. Vid besiktningsstidpunkten återstod mindre VVS- och elarbeten i bostaden.

Information från Surahammars kommun: Den 17 april 2024 beviljades ett bygglov med startbesked i efterhand för ändrad användning av verkstad till bostad. Bygglovet är giltigt till och med den 23 maj 2029. Det finns inget slutbesked för byggnaden, vilket innebär att den inte får tas i bruk och användas som bostad än. För mer information rekommenderas kontakt med Surahammars kommun.

Fastigheten saknar aktuellt taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har därmed beräknats enligt Skatteverkets egenberäkningsmodell utifrån 100 kvm BOA och 110 kvm lokalyta (industri). Det bedömda taxeringsvärdet presenteras i avsnitt 7.5.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Västsura 1:59
<i>Adress</i>	Lisjövägen 20
<i>Kommun</i>	Surahammar
<i>Område</i>	Västsura
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-2197-25-19
<i>Nybyggnadsår</i>	Okänt
<i>Användning</i>	Verkstad, Bostad

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Västsura och ca 3,5 km väster om centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av industri och bostäder. 2st. äldre byggnader uppförda i 1-1 ½ plan. Torpargrund/Betongplatta på mark. Fasad av plåt/träpanel och yttertak av plåt/tegel. Fönster, 3-glas ISO. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 215 kvm. Lokalerna bedöms ha en medelgod alternativanvändningsförmåga där takhöjd och innerväggarnas konstruktion möjliggör flertal verksamhetstyper. Uppvärmning med vattenburna radiatorer. Tomtarealen uppgår till 1 546 kvm. Obebyggda ytor utgörs av naturmark.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter bedöms kunna uppgå till 215 Tkr/år, motsvarande 1 400 kr/kvm BOA och 650 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighets-skatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 90 Tkr/år, motsvarande ca 419 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Bedömd fastighetsskatt uppgår till 4 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 7.3) vilket/och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 6,7% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026
1 800 000 KRONOR
Enmiljonåttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
1 710 tkr - 1 890 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	8 372
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,34
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	6,0%
Mot bedömt driftnetto:	6,7%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	8,38

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2026-01-21 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 HÅLLBARHET

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration.

Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet är registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa: Metria



Riskklass/Preciserad status efter åtgärd

- 1 Mycket stor risk
- 2 Stor risk
- 3 Måttlig risk
- 4 Liten risk
- E Ej riskklassade
- KM Känslig Markanvändning
- MKM Mindre Känslig Markanvändning

5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Ej planlagt område

Den 17 april 2024 beviljades ett bygglov med startbesked i efterhand för ändrad användning av verkstad till bostad. Bygglovet är giltigt till och med den 23 maj 2029. Det finns inget slutbesked för byggnaden, vilket innebär att den inte får tas i bruk och användas som bostad än. För mer information rekommenderas kontakt med Surahammars kommun.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 1 546 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Surahammar Västsura GA:3. Ändamål: Väg

5.4 Försäkring

Information saknas

5.5 Byggnadsbeskrivning

Bostad i 1 1/2

Byggnadsår	Okänt
Grundläggningsförfarande	Torpargrund
Grundmur	Sten
Bärande stomme	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Taklag	Trä

Fasader	Träpanel
Fönster	3-glas ISO
Dörrar	Trä
Yttertak	Lertegel
Invändiga golvbeläggningar	Laminat
Invändiga takbeklädnader	Målat
Invändiga väggbeklädnader	Målat
Köksstandard	Normal standard, gott skick. Kyl/frys (Elektro Helios), Spis (Beko), Tvättmaskin (Samsung), tvättställ och skåpluckor. Köksfläkt saknas.
Uppvärmning	Vattenburen, radiator. Vidare undersökning kring värmekälla rekommenderas. Se nedan under övrigt.
Hygienutrymmen	2st. hygienutrymmen med toalett, tvättställ, handdukstork och duschkabin. Golv: Klinker, Vägg: Kakel
Ventilation	Självdrag
Anslutning	Allmänna nät. El avstängt vid besiktningen.
Övrigt	Vatten och värmekälla ej inkopplat.

Värmekälla eller vattenmätare ej hittad i byggnaden. Kan vara ingrävt via kulvert från verkstadsbyggnad. I bygglovsansökan står det att uppvärmning ska ske genom befintlig uppvärmning från gamla panncentralen (ved/olja/pellets), men vid besiktning ser styrreglaget i verkstadsbyggnaden ut att vara kopplat till fjärrvärme. Bekräftelse från fastighetsägaren har ej kunnat erhållas. Vidare undersökning rekommenderas för att konstatera aktuell värmekälla.

Eldosor, eluttag och ett fåtal dörrhandtag saknas.

Verkstad

Byggnadsår	Okänt.
Grundläggningsförfarande	Betongplatta
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Pelare av stål
Taklag	Stål
Fasader	Plåt
Fönster	3-glas (äldre)
Dörrar	Plåt & Trä
Yttertak	Troligen Plåt (Snötäckt vid besiktningen)
Portar	Takskjutport 1 st.

Invändiga golvbeläggningar	Betong
Invändiga takbeklädnader	Plåtelement, Ljudabsorbenter,
Invändiga väggbeklädnader	Plåt
Uppvärmning	Vattenburen, radiator. Vidare undersökning kring värmekälla rekommenderas. I bygglovsansökan står det att uppvärmning ska ske genom befintlig uppvärmning från gamla panncentralen (ved/olja/pellets), men vid besiktning ser styrreglaget i verkstadsbyggnaden ut att vara kopplat till fjärrvärme. Bekräftelse från fastighetsägaren har ej kunnat erhållas. Vidare undersökning rekommenderas för att konstatera aktuell värmekälla.
Hygienutrymmen	Omklädningsrum med dusch och toalett. Golv: Plastmatta, Vägg: tapet
Ventilation	Mekanisk. Funktion okänd.
Anslutning	Allmänna nät. El avstängt vid besiktningen.
Övrigt	Ansluten till vatten, el och värme.
Övrig byggnad	Förrådsbyggnad i eftersatt underhåll. Oisolerad. Uppförd i trä under plåttak. Byggnadsarea uppskattad till ca 40 kvm.

6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).

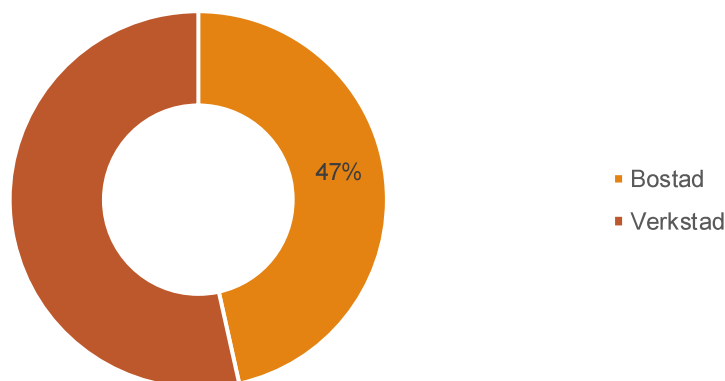
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat/ vakant t.o.m [mmm- åå]	Uppsäg- ningstid [mån]	Förläng- ning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	Bostad	100	1400	Tillsvidare	3 mån	3 år	0	nej
Hyresgäst	Verkstad	115	652		6 mån	1 år	100	ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, kontrakterade och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser varmhya inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Inre och yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2026		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Bostad	100	140	1400	140	1400
Verkstad	115	75	652	75	650
Summa/snitt	215	215	1 000	215	999

7.3 Vakanser och hyresförluster

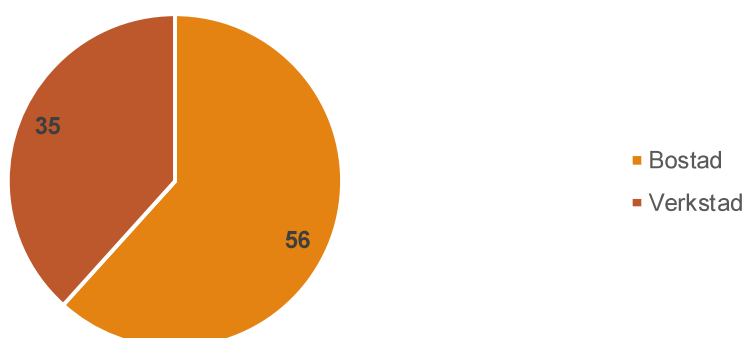
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som normala för området. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgäst Anpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 90 tkr/år och bedöms följa inflations-takten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
Bostad	100	0	0	56	555	365	190
Verkstad	115		0	35	300	210	90
Summa/snitt	215	0	0	90	419		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Bedömt taxeringsvärde enligt Skatteverkets egenberäkningsmodell redovisas i nedanstående tabell. Observera att faktiskt taxeringsvärde kan komma att avvika något.

Typkod	432	220
Värdeår	ca 1975	

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	1094	0	60	1154
Mark	131	0	61	192
Taxeringsvärde	1225	0	121	1346

Industrienhet, lager

Småhusenhet, bebyggd

-

7.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

Areatyp	2026	2027	2028	2029	2030
Bostäder					
Fastighetsskattesats [%]	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	1225	1237	1250	1262	1275
Fastighetsskatt [tkr]	4	4	4	4	4
Industri					
Fastighetsskattesats [%]	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömt taxeringsvärde [tkr]	121	122	123	125	126
Fastighetsskatt [tkr]	1	1	1	1	1
Summa fastighetsskatt [tkr]	4	4	4	4	4

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under hösten 2024.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling med en uppgång på ca 8% hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållen pressas från flera håll och deras reala disponibla inkomster har minskat. Den minskade konsumtionen och de ökande kostnaderna har satt press på lönsamheten hos många företag.

Svensk ekonomi

Den svenska exportmarknaden växer långsamt och förväntas göra så även nästa år. Svensk BNP fortsatte att sjunka under det andra kvartalet 2024 och lågkonjunktureren består, även om räntesänkningarna har bidragit till att viss optimism förväntas under hösten 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten kommer att vara något lägre under nästa år och uppgå till 8,2 %. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under 2024, men i augusti hade antalet konkurser minskat med 5% sedan 2023. Detta är första gången som antalet konkurser har minskat under de senaste två åren.

Inflationsmålet om 2 % har uppnåtts under året. Nuvarande prognos från Konjunkturinstitutet och Riksbanken visar på att inflationen kommer att ligga under inflationsmålet i slutet av året. Låg inflation och stabila inflationsförväntningar bidrar till att Riksbanken väntas sänka styrräntan successivt till ca 3 procent i december i år och vidare ner mot 2,25 procent tills nästa sommar.

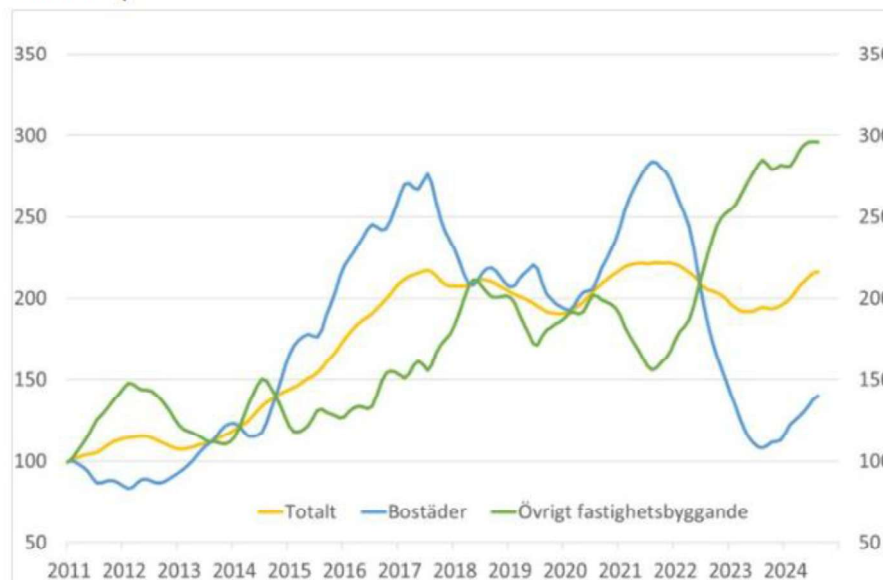
Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna är volatila och kostnaderna för finansiering har ökat på grund av fortsatt höga räntor och en fortsatt svag krona. Dessa faktorer har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Trots detta har det skett en viss återhämtning i marknaden under inledningen av 2024, vilket kan tolkas som ett tecken på att marknaden börjar stabiliseras efter en turbulent tid.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har de visat på en uppåtgående trend under 2024. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten 11,2 % i augusti.

Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)

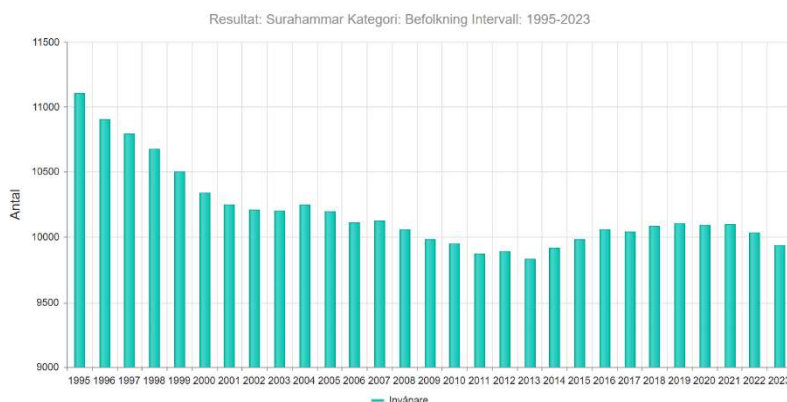


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Surahammars kommun ligger i Västmanlands län och är en del av Bergslagen, vilket ger kommunen en stark industriell prägel. Kommunen har ett varierat landskap med skog, sjöar och vattendrag, där Kolbäcksån spelar en viktig roll i områdets historia och natur. Centralorten Surahammar är kommunens största tätort och administrativa centrum. Andra orter i kommunen inkluderar Ramnäs och Virsbo. Kommunen har en befolkning på cirka 9 900 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i centralorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Surahammar har goda vägförbindelser genom riksväg 66, som går mellan Västerås och Ludvika, samt närhet till E18 som möjliggör snabba resor till Stockholm.

Kommunen har en järnvägsstation i Surahammar, där tågförbindelser finns till bland annat Västerås och Ludvika genom Bergslagspendeln.

Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter sköts av VL (Västmanlands Lokaltrafik).

Närmaste flygplats är Stockholm Västerås flygplats (ca 30 km), medan Stockholm Arlanda flygplats ligger cirka 120 km bort.

Näringsliv:

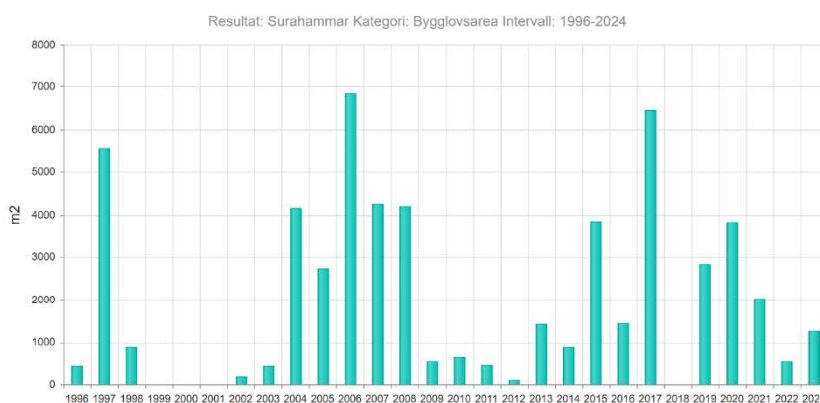
Surahammar har en stark industrikultur, där ståltillverkning och metallindustri har varit dominerande i över 100 år. Surahammars Bruk, som idag ägs av Tata Steel, är en av kommunens största arbetsgivare. Även Uponor AB är en stor arbetsgivare.

Utöver industrin finns en växande tjänstesektor och många mindre företag inom hantverk, service och handel. Det finns ungefär 320 registrerade företag i kommunen.

Besöksnäringen har också en viktig roll, där Strömsholms kanal, Surahammars Bruksområde och Virsbo Konsthall lockar besökare. Naturen i kommunen erbjuder goda möjligheter för fiske, vandring och friluftsliv.

Byggnad i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan inget alls och närmare 7000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för bostäder och verkstadslokaler i Surahammar kommun bedöms avvaktande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms avvaktande under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för bostäder med värdeår mellan år 2001 och 2005 bedöms ligga i intervallet 1270 till 1405 kr per kvm, medel på 1320 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt. Detta bedöms kunna vara jämfört med värderingsobjektet med tanke på den nybyggda standarden invändigt. Hyran för industrilokaler bedöms ligga i intervallet 450 till 825 kr per kvm, medel på 600 kr per kvm och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för bostäder bedöms ligga i intervallet 5,0 till 6,7 % och medel på 5,7 % med en långsiktig vakansnivå på 3%.

Direktavkastningen för industrilokaler bedöms ligga i intervallet 7,0 till 8,5 % och medel på 7,5 % med en långsiktig vakansnivå på 6 %.

9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

9.1 Ortsprisanalys Industri

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Surahammar, Hallstahammar och Sala Kommun under perioden 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod inom 400 serien samt en köpeskilling som överstiger halva taxeringsvärdet. Sökningen genererade 18 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 4 497 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,08.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Area (m ²)	Areal (m ²)	Värdeår	SEK/m ²	K/T	Typkod
2025-08-28	GÄRDET 11	Sala	314	2 740	1985	7 006	2,34	423 Metall-
2025-07-02	HALLSTAHAMMARS-NIBBLE 1:166	Hallstahamn	1 132	2 524	1976	3 091	1,90	432 Lager
2025-06-30	MÖKLINTA-SKRÄDDARBO 1:52	Sala	439	6 995	1993	2 847	1,86	425 Trävaru
2025-06-03	BRÄDGÅRDEN 2	Sala	1 380	5 663	1984	1 084	0,59	420 Industri
2025-03-31	GÄRDET 7	Sala	442	3 206	1989	9 049	3,70	426 Annan t
2024-07-05	SÄTRA 1:49	Sala	236	2 646	1957	3 093	2,56	431 Repar
2024-05-06	MAMRE 4	Sala	610	6 684	1963	3 278	1,44	423 Metall-
2023-08-18	BROTTAREN 1	Sala	562	10 477	1957	10 676	3,81	423 Metall-
2022-09-12	KUMLA-VÄSTERBY 7:1	Sala	815	2 265	1929	920	1,74	432 Lager
2022-08-15	HERREVAD 10:1	Hallstahamn	1 300	13 878	1980	1 279	0,64	426 Annan t
2022-01-05	HALLSTAHAMMARS-NIBBLE 1:135	Hallstahamn	954	3 500	1994	4 664	2,90	423 Metall-
2021-12-28	FABRIKEN 5	Sala	582	9 356	1967	8 333	2,58	432 Lager
2021-10-25	HOVGÅRDEN 3:15	Surahamma	1 429	32 900	1957	2 099	1,43	433 Annan i
2021-07-12	ÖSTANÅ 1	Sala	486	4 000	1979	6 584	2,54	431 Repar
2021-07-02	AXELN 5 (+)	Sala	1 060	8 547	1998	3 669	1,68	426 Annan t
2021-05-06	BRÄDGÅRDEN 3	Sala	886	6 998	1981	8 126	3,32	431 Repar
2021-04-30	HERREVAD 6:12	Hallstahamn	950	8 089	1974	1 157	0,67	433 Annan i
2021-03-05	HALLSTAHAMMARS-NIBBLE 1:145	Hallstahamn	860	5 500	1978	3 987	1,67	423 Metall-
						Medel	4 497	2,08

Värderingsobjektet är lantligt beläget och i äldre skick. Mindre och välplanerad verkstad.

Värdet bedöms sammantaget ligga något under medel.

9.2 Ortsprisanalys Enbostadshus

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i utkanten av Surahammar (Västsura och Östsura med omnejd) under perioden 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger halva taxeringsvärdet. Sökningen genererade 11 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 17 973 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,98.

Kommun	Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	STD	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Upplåtelseform
SURAHAMMAR	KLEMETSBO 1:18	2025-11-20	125	14	29	1909	2 430	1 450 000 kr	11 600	1,29	Lagfart
SURAHAMMAR	OLBERGA 9:2	2025-10-01	130	8	50	1927	3 650	3 400 000 kr	26 153	2,09	Lagfart
SURAHAMMAR	VÄSTSURA 1:63	2025-01-30	140		34	1920	1 156	1 745 000 kr	12 464	1,32	Lagfart
SURAHAMMAR	STÅLTORP 3:10	2025-01-14	137	36	35	1990	3 104	2 295 000 kr	16 751	1,21	Lagfart
SURAHAMMAR	STÅLTORP 18:1	2024-05-31	79	49	37	1943	1 120	1 710 000 kr	21 645	2,09	Lagfart
SURAHAMMAR	KLEMETSBO 1:15	2024-01-08	111		40	1909	2 827	2 200 000 kr	19 819	2,25	Lagfart
SURAHAMMAR	KLEMETSBO 1:37	2022-12-27	96	160	24	1928	1 744	3 450 000 kr	35 937	4,85	Lagfart
SURAHAMMAR	KLEMETSBO 1:19	2022-05-24	80	30	24	1917	1 880	900 000 kr	11 250	1,45	Lagfart
SURAHAMMAR	STÅLTORP 1:36	2022-04-28	90	37	23	1930	2 442	1 290 000 kr	14 333	2,04	Lagfart
SURAHAMMAR	STÅLTORP 1:54	2021-11-01	106	106	27	1965	2 116	1 500 000 kr	14 150	1,61	Lagfart
SURAHAMMAR	KOLARTORP 1:3	2021-01-15	136	83	36	1937	2 772	1 850 000 kr	13 602	1,58	Lagfart
Medel									17 973	1,98	

Värderingsobjektet är lantligt beläget invid en verkstad. Äldre byggnad i nyrenoverat skick invändigt. Mindre tomtstorlek än jämförelseobjekten och saknar även garage, vilket flera av jämförelseobjekten har. Viss färdigställandearbeten återstår inom el och VVS samt ansökan om slutbesked. Sammantaget bedöms värdet återfinnas i den lägre nivån.

9.3 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areatyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
Bostad	100	14 000	1 400
Verkstad	115	4 000	460
Summa/snitt	215	8 651	1 860
Areametoden		1 860	

9.4 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh	Bedömt driftnetto		Netto-kap. [%]	Delvärde [tkr]
	[tkr]	[kr/m ²]		[tkr]	[kr/m ²]		
Bostad	140	1400	56	82	817	5,75	1 421
Verkstad	75	650	35	39	337	8,0	485
Summa/snitt	215	999	90	120	560	6,3	1 906
Nettokapitaliseringsmetoden							1 906

9.5 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 6,3 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 8 757 kr/kvm BOA/LOA och 1,40 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	1 860
Nettokapitaliseringsmetod	1 906
Sammanvägt värde ortsprismetoden	1 883

10 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

10.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt nedan. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,5	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	215	220	225	229	234
Vakans- och hyresförlust	11	11	11	11	12
Drift och underhåll	92	92	94	96	97
Fastighetsskatt	4	4	4	4	4
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	107	113	115	118	120

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 8,8 %, år 5 till 8,3 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 6,3 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	8,8	8,3	8,3	8,3	8,3
Nettokapitalisering för restväberäkn [%]					6,3
Driftnetto [tkr]	107	113	115	118	120

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	450
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	1 294
Avkastningsbaserat marknadsvärde	1 744

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektens köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	1 860
Nettokapitaliseringsmetod	1 906
Sammanvägt värde ortsprismetoden	1 883
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	1 883
Bedömt värde avkastningsmetoden	1 744

Värderingsobjektets geografiska läge och standard avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 1 800 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 1 710 000 Kr och 1 890 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per januari 2026

1 800 000 KRONOR

Enmiljonåttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall

1 710 tkr - 1 890 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	8 372
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,34
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	6,0%
Mot bedömt driftnetto:	6,7%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	8,38

Gävle 2026-01-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

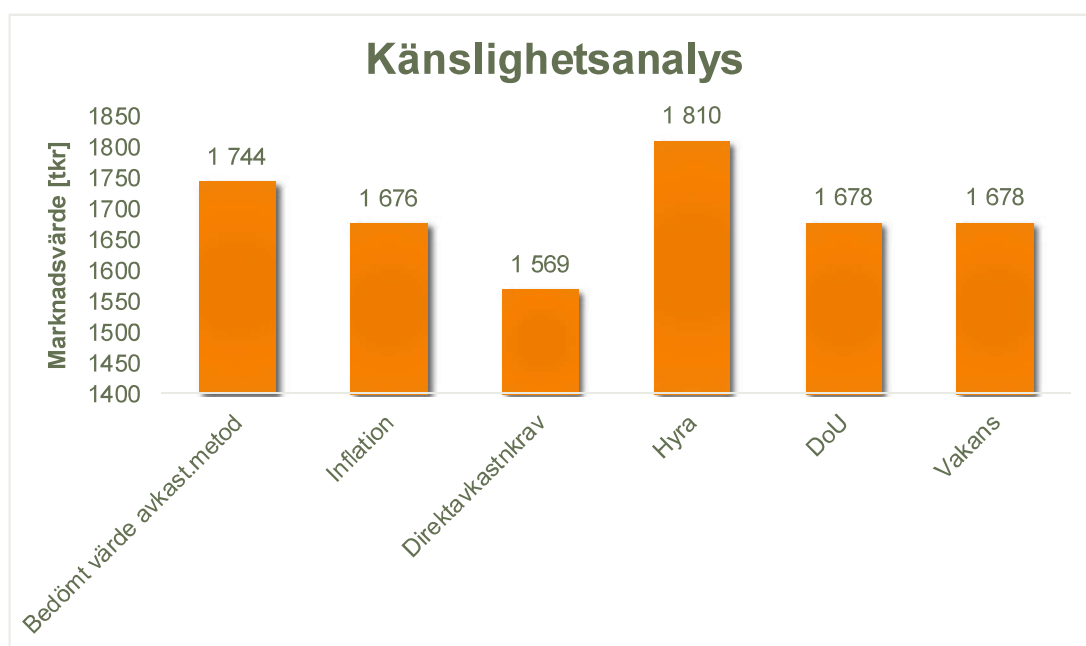


SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

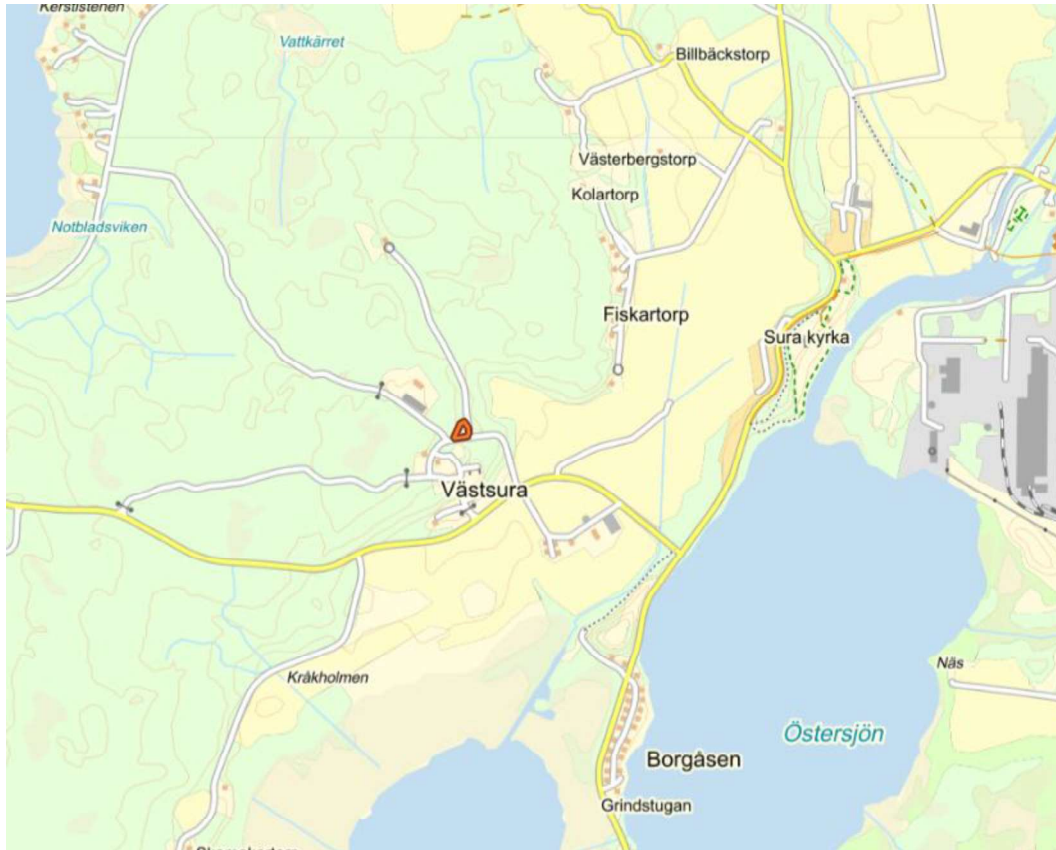
Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -175 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -3,8%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -66 Tkr vilket motsvarar -3,8%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	1 676	-68	-3,9%
Direktavkastningskrav [%]	1	1 569	-175	-10,0%
Hyra [kr/m ²]	20	1 810	67	3,8%
DoU [kr/m ²]	20	1 678	-66	-3,8%
Vakans [%]	2	1 678	-66	-3,8%



BILAGA II

KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III

FOTOGRAFIER/ RITNINGAR



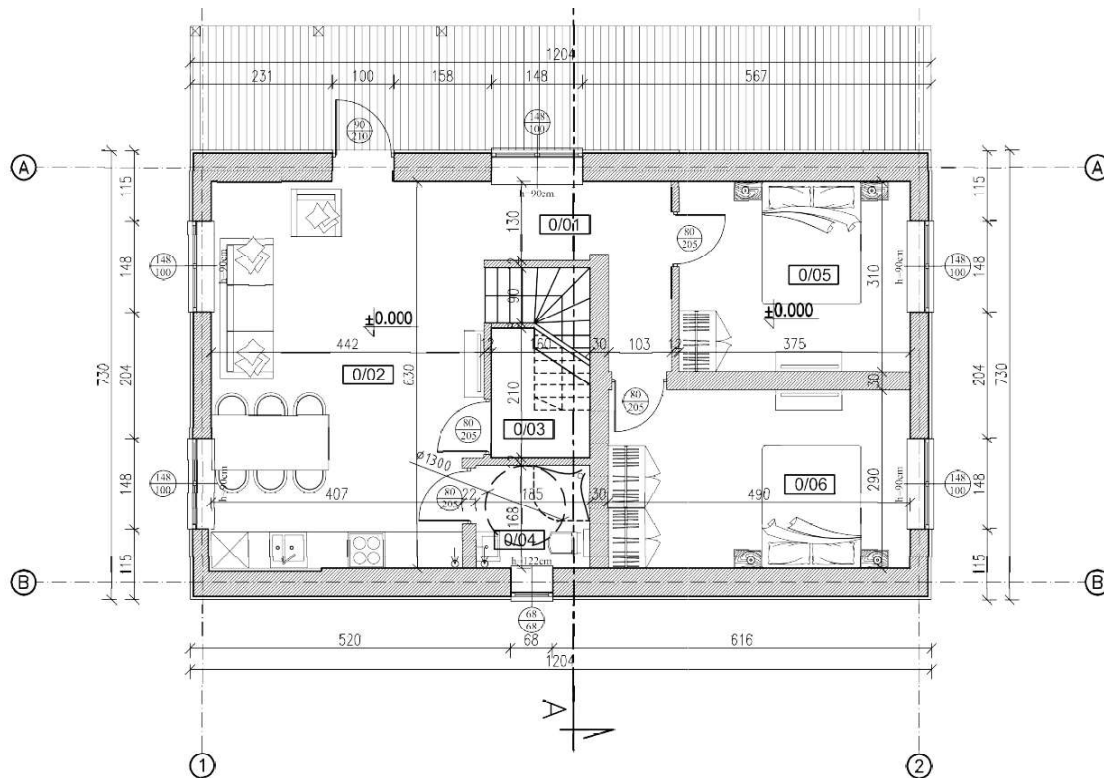
Foto bostadshus



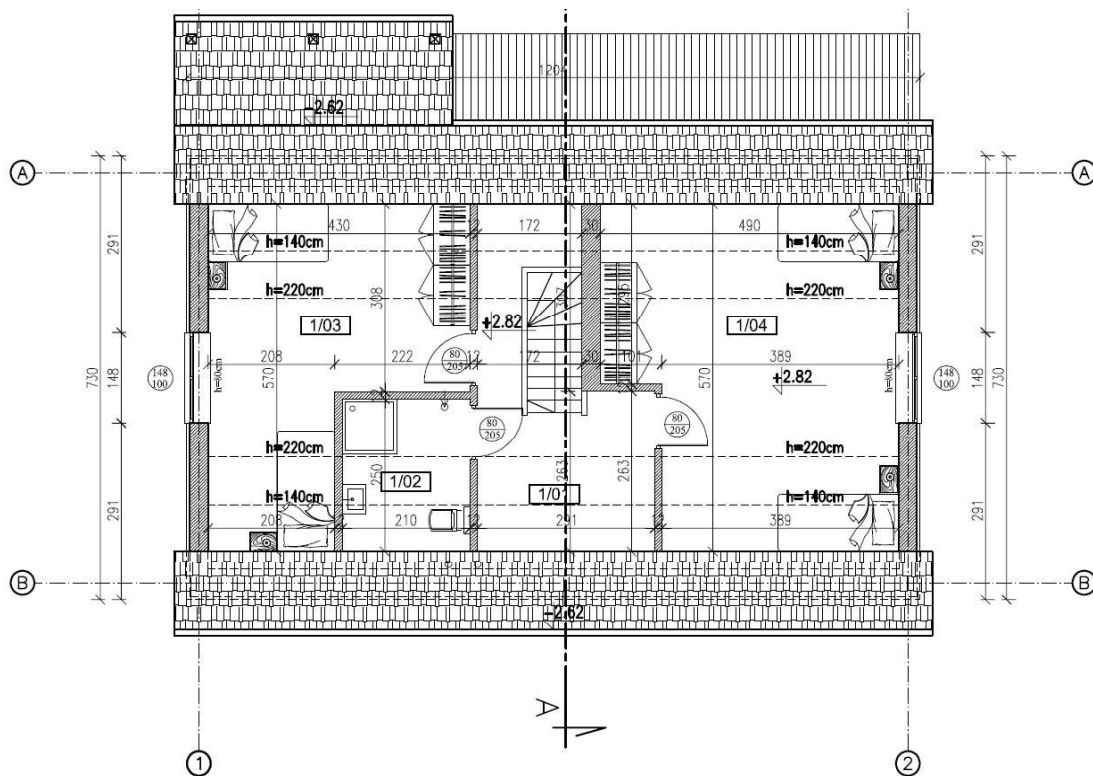
Foto verkstad



Foto förråd



Ritning bostad plan 1.



Ritning bostad plan 2.

Beteckningar

Beteckning Surahammar Västsura 1:59	UUID 909a6a76-e70e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190115378	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-11-10
Län- och kommunkod 1907	Distrikt Sura Socken: sura	Distriktskod 214036	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-16 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-10

Adress

Adress

Lisjövägen 20
735 91 Surahammar

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 19830727-0630 Mateusz Piotr Lubecki Hälleby 1 731 92 Köping	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2020-11-06	Akt D-2020- 00466130:1
Berört följ D-2020-00466130:1, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2020-03-02 Köpeskillning: 75 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-09-12, 7 218 983 sek, beslutnummer 12254704989	Inskrivningsdag 2025-09-16	Akt D-2025-00329836:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr 1	Inskrivningar Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	Inskrivningsdag 1986-12-03	Akt 86/21769
----------------	--	--------------------------------------	------------------------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Mora
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	19-IM2-86/21769.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Älvkarleby Västanån 6:20

Last

Surahammar Skomakartorp 1:4

Surahammar Västsura 1:57,59

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1907-364.2

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Surahammar Västsura 1:59

Last

Surahammar Västsura 1:57

Taxeringsenheter

Specialtaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Specialenhet, skattefri (800)	244595-7	Nej	Fastighet

Taxeringsår

2025

- Taxerade ägare

8 00727-0630

Lubecki, Mateusz Piotr

Häljeby 1

7 3192 Köping

Andel

1 / 1

Juridisk form

Fysisk person

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2001-04-25	1907-364

Anläggningsåtgärd	2022-11-10	1907-2022/5
-------------------	------------	-------------

Ursprung

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6619054.0	566264.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 546 m ²	1 546 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige