



Värdeutlåtande

Kommun Västerås

Objekt Allmogekulturen 5

Värdetidpunkt 2025-05-07



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Grå puts och plåtfasad med plåttak samt asfalterade ytor.

Företag
Adress

Värderingsinstitutet Norra AB
c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Värbolsvägen 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	8
5.7	Underhållsbehov och investeringar	8
5.8	Servitut, inskrivningar	8
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1	Begreppet marknadsvärde	9
6.2	Värderingsmetod	9
6.3	Värderingsstandard	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Kontraktssammanställning	11
7.2	Areor och hyror	11
7.3	Vakanser och hyresförluster	12
7.4	Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	12
7.5	Taxeringsvärde	13
7.6	Fastighetsskatt	13
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1	Marknadsanalys	14
8.2	Områdesbeskrivning	15
8.3	Fastighets- och hyresmarknad	17
9	ORTSPRISMETOD	18
9.1	Ortsprisanalys	18
9.2	Areametod	18
9.3	Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	19
9.4	Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	19
10	AVKASTNINGSMETOD	20
10.1	Förutsättningar och antaganden	20
10.2	Driftnettoprognos	20
10.3	Kalkylränta	20
10.4	Avkastningsbaserat marknadsvärde	21

11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	22
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	22
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	22
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	23

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Fastighetsdatautdrag</i>
Bilaga III	<i>Karta</i>
Bilaga IV	<i>Fotografier</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 2025-05-07.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Värdebedömningen gäller under förutsättning att bl.a. angivna hyresintäkter, drift och underhållskostnader och ytor är korrekta. Värderaren har ej tagit del av alla hyreskontrakt och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett. Faktiska hyror för år 2025 enligt lämnad hyresgästlista förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga. För uppskattade vakanta ytor har en marknadsmässig bedömts. Ett medelvakansavdrag för vakanta ytor motsvarande -1 926 tkr per år beaktas i driftnettoprognosen (10.2) samt Sammanfattande värdebedömningen (11.2) med bruttokapitaliseringsfaktor 3,45.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Allmogekulturen 5
<i>Adress</i>	Svalgången 1, 1A-D
<i>Kommun</i>	Västerås
<i>Område</i>	Skerike
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-1064-25-19
<i>Nybyggnadsår</i>	1966, tillbyggnadsår 1997
<i>Värdeår</i>	1991
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, lokaler (Typkod 325)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Skerike i Västerås kommun och ca 3,8 km nordväst om Västerås centralstation. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och villor. Byggnaderna är uppförd 1966 i 5 plan med delvis källare och vind. Betongplatta på mark. Fasad av puts/plåt och yttertak av plåt. Fönster, 2-glas ISO. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 14 972 kvm. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 31 216 kvm. Asfalterad körytor med flertalet parkeringsplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter uppgår till 11 609 Tkr/år, motsvarande 775 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Ett medelvakansavdrag för vakanta ytor motsvarande -1 926 tkr per år beaktas i driftnettoprognosen (10.2) samt Sammanfattande värdebedömningen (11.2) med bruttokapitaliseringsfaktor 3,45. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 6 812 Tkr/år, motsvarande ca 455 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighets-skatten uppgår till 812 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 46 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 7,0% (se avsnitt 7.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 10,0% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2025
40 000 000 KRONOR
Fyrtiomiljoner kronor

Bedömt värdeintervall
38 000 tkr - 42 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	2 672
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,49
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-3,8%
Mot bedömt driftnetto:	10,0%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	3,45

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 2025-05-07 av Erik Laurén. Vid besiktningen deltog representant för 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 inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa: Metria

5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Detaljplan: Del av allmogekulturen 2 och 5 2009-12-28

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 31 216 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades.

5.4 Försäkring

Information saknas

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1966
Grundläggnings- förfarande	Betongplatta
Bärande stomme	Gjuten Betong
Källarbjälklag	Gjuten betong
Mellanbjälklag	Gjuten betong
Taklag	Betongelement
Fasader	Puts, plåt, tegel
Fönster	2-glas ISO

Dörrar	Glas/plåt
Yttertak	Plåt
Portar	Garageport 3 st.
Invändiga golvbeläggningar	Epoxy beläggning, Klinker , Plastmatta mm.
Invändiga takbeklädnader	Undertaksskivor, Målat
Invändiga väggbeklädnader	Målat
Köksstandard	Restaurangkök, flertalet pentry
Uppvärmning	Via Fjärrvärme, Vattenburen,radiator
Hygienutrymmen	Flertalet wc/dusch. Golv: Klinker, Plastmatta Vagg: Kakel, Plastmatta
Ventilation	Mekanisk till och frånluft med värmeväxlare
Anslutning	Allmänna nät
Övrigt	Hiss finns men är inte i bruk Gymnastiksal, hörsal

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

Summa uthyrningsbar LOA: 14 972 kvm

Flertalet p-platser

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms vara i sämre/normalt skick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

5.8 Servitut, inskrivningar

Officialservitut. Akt: 1980K-1992/52.1, Ändamål: Utrymme, last
Officialservitut. Akt: 1980K- 2016/73.1, Ändamål: Väg, last
Ledningsrätt. Akt: 1980K- 1989/45, Ändamål: Starkström, last
Ledningsrätt. Akt: 1980K- 1991/211.1, Ändamål: Fjärrvärme, last
Ledningsrätt. Akt: 1980K- 1991/211.2, Ändamål: Vatten och avlopp, last
Ledningsrätt. Akt: 1980K- 1983-671.1, Ändamål: Tele, last
Ledningsrätt. Akt: 1980K- 1984-339.1, Ändamål: Tele, last

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 8 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 120 000 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

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).

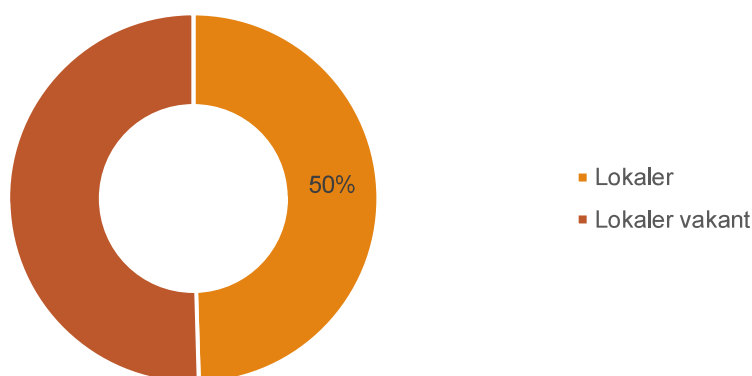
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på gällande och 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]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Diverse hyresgäster	Lokaler	7415	852	jan-00	0 mån	0 år	100	nej
Vakanta ytor	Lokaler vakant	7557	0	jan-00	0 mån	0 år	100	nej

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, kontrakterade och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser varmhyra 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 2025		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Lokaler	7415	6319	852	6319	852
Lokaler vakant	7557	0	0	5290	700
Summa/snitt	14 972	6 319	422	11 609	775

7.3 Vakanser och hyresförluster

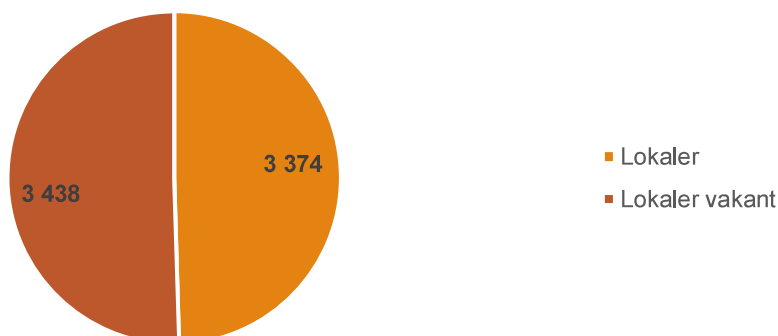
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 7,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

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 6 812 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m²]	Varav	
						löpande DoU (kr/m2)	Varav periodisk underhåll (kr/m2)
Lokaler	7 415	0	0	3 374	455	290	165
Lokaler vakant	7 557	0	0	3 438	455	290	165
Summa/snitt	14 972	0	0	6 812	455		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	325
Värdeår	1991

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	58000	0	58000
Mark	0	23200	0	23200
Taxeringsvärde	0	81200	0	81200

Hyreshusenhet, lokaler

-

-

7.6 Fastighetsskatt

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

Areatyp	2025	2026	2027	2028	2029
<u>Lokaler</u>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	81200	82012	82832	83660	84497
Fastighetsskatt [tkr]	812	812	820	828	837
Summa fastighetsskatt [tkr]	812	812	820	828	837

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 lågkonjunkturer 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.

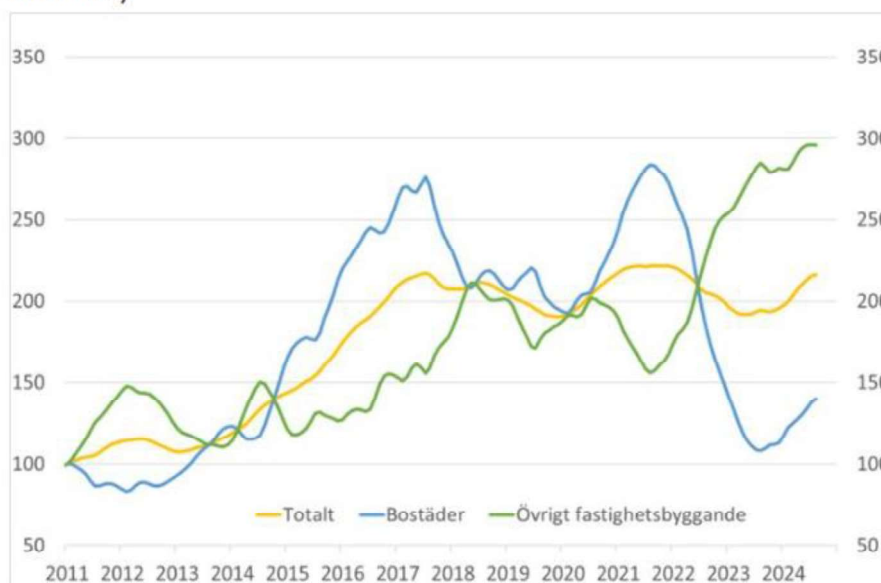
Fastighetsmarknaden

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)



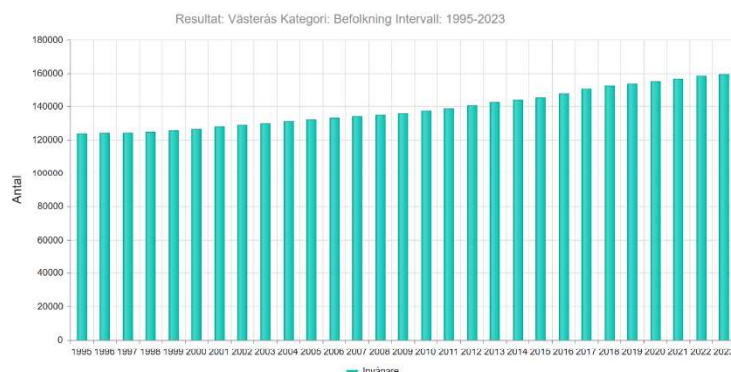
Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Västerås kommun ligger i Västmanlands län och är en av Sveriges största kommuner sett till befolkning. Kommunen är belägen vid Mälarens norra strand och har en varierad geografi med skogsområden, jordbruksmark och en omfattande skärgård. Västerås är en av Sveriges äldsta städer och har en rik historia kopplad till handel, industri och sjöfart. Centralorten Västerås är kommunens största stad och fungerar som både administrativt och ekonomiskt centrum. Andra orter i kommunen inkluderar Skultuna, Tillberga, Dingtuna och Barkarö. Kommunen har en befolkning på cirka 159 600 personer

(2023, MSCI) och är en av de snabbast växande i landet. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster.

Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna och Göteborg. Mälartåg och SJ trafikerar linjerna och gör Västerås till en populär pendlingsstad.

Västerås har även en internationell flygplats, Stockholm Västerås flygplats, som erbjuder reguljära flyg till olika europeiska destinationer.

Västerås hamn är en av Sveriges största insjöhamnar och har stor betydelse för regionens industri och handel. Genom hamnen transporteras gods till och från Mälardalen, vilket gör den till en viktig logistisk nod.

Näringsliv:

Västerås har en stark och diversifierad ekonomi med företag inom industri, teknik, handel och tjänstesektor. Staden har en lång historia som ett industriellt centrum och är känd för att vara ett nav för elektronik- och energisektorn.

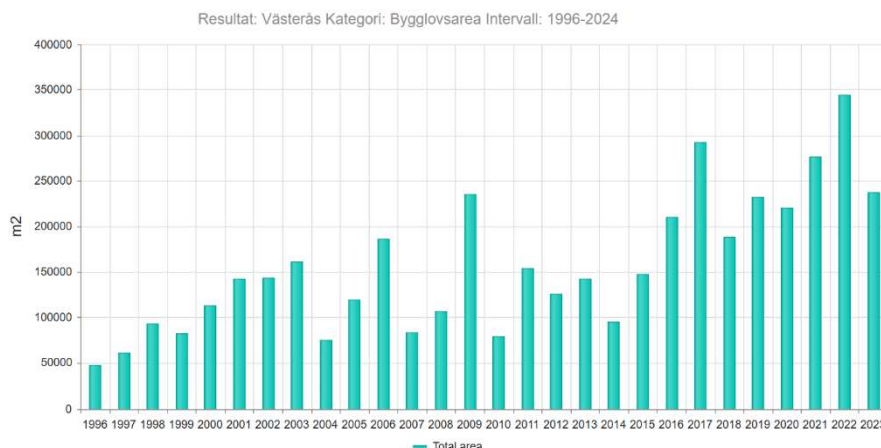
Bland de största arbetsgivarna finns ABB, Northvolt, Bombardier och Västerås kommun. Västerås har också en växande startup-scen, med fokus på teknik, hållbarhet och innovation.

Handeln är en viktig del av stadens ekonomi, och Västerås är en av Sveriges ledande handelsstäder. Det finns ungefär 5000 registrerade företag i kommunen.

Besöksnäringen i kommunen är omfattande, med attraktioner som Västerås Domkyrka, Vallby Friluftsmuseum, Kokpunkten Actionbad och Mälarens skärgård. Västerås är också känt för sina många evenemang och festivaler.

Byggnad i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 100 000 m² (år 2014) och nästan 350 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för lokalfastigheter i Västerås kommun, C-läge bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för lokaler belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 1991 bedöms ligga i intervallet 700 till 1 200 kr per kvm, medel på 1 000 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 6,5 till 8,5 % och medel på 7,75 % med en långsiktig vakansnivå på 7 %.

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

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 Västerås och Eskilstunas kommun under perioden 2021-04-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 325 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 11 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 10 406 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,04.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Köpare	Köpeskilling (kSEK)	Överlåtelseform	Area (m²)	Area loa	Köpeskilling/area (SEK/m²)	Areal (m²)	Typkod	K/T- Värde	Värde år
2024-09-17	STRÅKEN 4	Eskilstuna	LISA REAL ESTATE AB	6 800	Lagfart	634	634	10 725	1 239	325	2,09	1958
2024-09-16	EKEBY 3:193	Eskilstuna	KAKAI, CHIA	995	Lagfart	160	160	6 218	1 125	325	3,27	1950
2024-05-31	KYCKLINGEN 43	Västerås	EGERTZ, ERIK ANDERS GUSTAV (+)	5 100	Lagfart	412	412	12 378	7 426	325	1,93	1990
2024-02-22	STENSBORG 2	Västerås	SÖDERBERG INVEST STENSBORG 2 AB	7 500	Lagfart	872	872	8 600	3 247	325	1,78	1977
2023-03-31	GESÄLLEN 6	Eskilstuna	WÄSBYCAFE OCH RESTAURANG MÄLARDA	4 700	Lagfart	214	214	21 962	1 116	325	3,87	1929
2022-03-15	FINGERBORGEN 52	Västerås	LATIF & HUSHAM FASTIGHETSFÖRVALTNI	4 500	Lagfart	312	312	14 423	2 187	325	2,41	1993
2021-12-31	TUNBYTORP 25	Västerås	MRE ESKILSTUNA D2 AB	9 664	Lagfart	875	875	11 044	5 095	325	1,56	2006
2021-08-02	TUNBYTORP 21	Västerås	MART FASTIGHETER AB	5 900	Lagfart	530	530	11 132	3 002	325	2,46	1993
2021-06-14	FLOTTILJEN 4	Västerås	FASTIGHETS AB FLOTTILJEN	13 000	Lagfart	2 225	2 225	5 842	2 090	325	1,01	2003
2021-04-27	HARBYTORP 1:5	Eskilstuna	DRAKENBORG, MARC-DANIEL MELANDER	750	Lagfart	290	290	2 586	25 704	325	1,02	1999
2021-04-22	SJÖMÄRKET 51	Västerås	FARLEDSGATAN FASTIGHETS AB	1 643	Lagfart	172	172	9 552		325	1,00	2012
				Medel:				10 406			2,04	

9.2 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[m²]	Delvärde	
		[kr/m²]	[tkr]
Lokaler	7415	4 000	29 660
Lokaler vakant	7557	2 000	15 114
Summa/snitt	14 972	2 991	44 774
Areametoden		44 774	

9.3 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	Fgh-skatt	Bedömt driftnetto		Nettokap. [%]	Delvärde
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]		
Lokaler	6319	852	3374	442	2503	338	7,0	35 760
Lokaler vakant	5290	700	3438	370	1481	196	7,8	19 116
Summa/snitt	11 609	775	6 812	812	3 985	266	7,3	54 875
Nettokapitaliseringsmetoden								54 875

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

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

Värderingsobjektets driftnetto, andel vakanta ytor samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 7,3 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 3 328 kr/kvm LOA och 0,61 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	44 774
Nettokapitaliseringsmetod	54 875
Sammanvägt värde ortsprismetoden	49 825

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	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	46,0	20,0	10,0	7,0	7,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	11609	11841	12078	12319	12566
Vakans- och hyresförlust	5340	2368	1208	862	880
Drift och underhåll	6983	6949	7087	7229	7374
Fastighetsskatt	812	812	820	828	837
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Rabatt	-10	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	-1 516	1 712	2 963	3 400	3 476

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 9,3 %, år 5 till 9,3 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 7,3 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3
Nettokapitalisering för restväberäkn [%]					7,3
Driftnetto [tkr]	-1516	1712	2963	3400	3476

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	6 936
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	31 430
Avkastningsbaserat marknadsvärde	38 365

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	44 774
Nettokapitaliseringsmetod	54 875
Sammanvägt värde ortsprismetoden	49 825
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: -1926 tkr x 3,45 BKF	-6 636
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	43 188
Bedömt värde avkastningsmetoden	38 365

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge 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 40 000 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 38 000 000 Kr och 42 000 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per maj 2025
40 000 000 KRONOR
Fyrtiomiljoner kronor

Bedömt värdeintervall
38 000 tkr - 42 000 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:	2 672
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,49
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-3,8%
Mot bedömt driftnetto:	10,0%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	3,45

Västerås 2025-06-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Laurén

Ekonom/Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

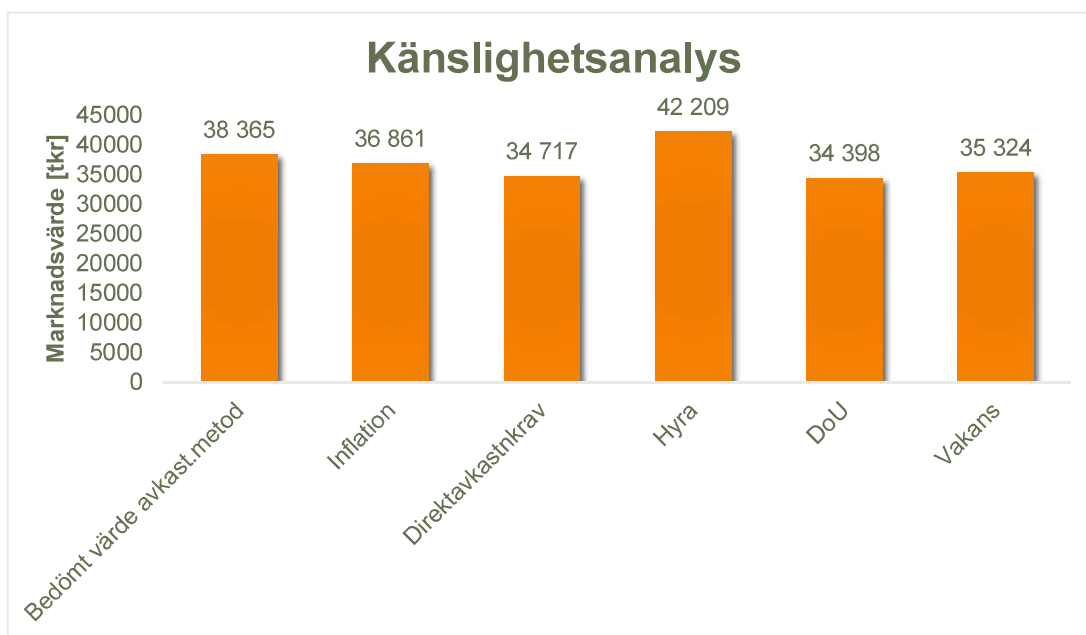


SAMHÄLLSBYGGARNA

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 -3 649 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -10,3%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -3 042 Tkr vilket motsvarar -7,9%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	36 861	-1504	-3,9%
Direktavkastningskrav [%]	1	34 717	-3649	-9,5%
Hyra [kr/m2]	20	42 209	3844	10,0%
DoU [kr/m2]	20	34 398	-3968	-10,3%
Vakans [%]	2	35 324	-3042	-7,9%



BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2025-05-07

Fastighet

Beteckning Västerås Allmogekulturen 5	UUID: 909a6a76-52f4-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-10-04
Nyckel: 190076773	Län- och kommunkod 1980	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-29
Distrikt Skerike	Distriktskod 214038	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-06

Adress

Svalgången 1, 1A-D
724 81 Västerås

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6610511.1	584714.4	Stor fastighetskarta fastighetskarta Fastighetskarta Ortofoto
2	6610652.8	584687.6	Stor fastighetskarta fastighetskarta Fastighetskarta Ortofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 1216 kvm	3 1216 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2025-04-28	D-2025-00146462:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 120.000.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		27.450.000 SEK	2013-11-11	13/15257
3		2.504.208 SEK	2018-03-23	D-2018-00132387:1
4		2.792.347 SEK	2018-06-13	D-2018-00303342:1
5		27.253.445 SEK	2020-10-15	D-2020-00428748:1

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	Skriftligt pantbrev	16.000.000 SEK	2020-10-15	D-2020-00428499:1
7	Skriftligt pantbrev	16.000.000 SEK	2021-04-21	D-2021-00163927:1
8	Skriftligt pantbrev	8.000.000 SEK	2021-07-02	D-2021-00294792:1
9		20.000.000 SEK	2022-09-27	D-2022-00395905:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut väg, busshållplats	2013-11-01	13/14633

Anmärkning:
Beviljad 13/17766

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	1980IM-13/14633.1
	Beskrivning: Väg, busshållplats		
Utrymme	Last	Officialservitut	1980K-1992/52.1 Akt
Väg	Last	Officialservitut	1980K-2016/73.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda väg för in och utfart		
Starkström	Last	Ledningsrätt	1980K-1989/45.1 Akt
	Anmärkningar: Upphävd på delsträcka, se akt 1980k-2015/42		
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1980K-1991/211.1 Akt
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1980K-1991/211.2 Akt
Tele	Last	Ledningsrätt	1983-671.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Tele	Last	Ledningsrätt	1984-339.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Område vid kornbodsgatan, Vallby	1988-12-01 Genomf. start: 1989-01-09 Genomf. slut: 1994-12-31	1980K-P1989/17 Akt
Detaljplan: Kornbodsgatans förlängning	2000-05-11 Laga kraft: 2000-05-11 Genomf. start: 2000-05-	1980K-P2000/72 Akt

Planer	Datum	Akt
	12 Genomf. slut: 2005-05-11	
Detaljplan: Del av allmogekulturen 2 och 5	2009-11-26 Laga kraft: 2009-12-28 Genomf. start: 2009-12-28 Genomf. slut: 2014-12-27	1980K-P2009/77 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, lokaler (325)			
220929-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	81.200.000 SEK	58.000.000 SEK	23.200.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp

Värderingsenhet lokalmark 033852400.

Taxeringsvärde 23.200.000 SEK	Riktvärdeområde 1980046
Byggrätt ovan mark 17 918 kvm	Riktvärde byggrätt 1.300 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 033851400.

Taxeringsvärde 58.000.000 SEK	Lokalyta 14 972 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 12.395.000 SEK/år	Under byggnad Nej

Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår 1997	Värdeår 1991
-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-01-24	1980K-46/1967 Akt
Sammanläggning	1967-06-12	Akt
Fastighetsreglering	1988-04-05	1980K-35/1988 Akt
Ledningsåtgärd	1989-04-10	1980K-1989/45 Akt
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	1992-01-29	1980K-1991/211 Akt
Anläggningsåtgärd	1992-03-26	1980K-1992/52 Akt
Ledningsåtgärd	2001-06-21	1980K-2001/87 Akt
Fastighetsreglering	2001-09-28	1980K-2001/98 Akt
Ledningsåtgärd	2002-04-17	1980K-2002/58 Akt
Fastighetsreglering	2016-10-04	1980K-2016/73 Akt

Ursprung

Västerås Västerås 50:923, 50:933

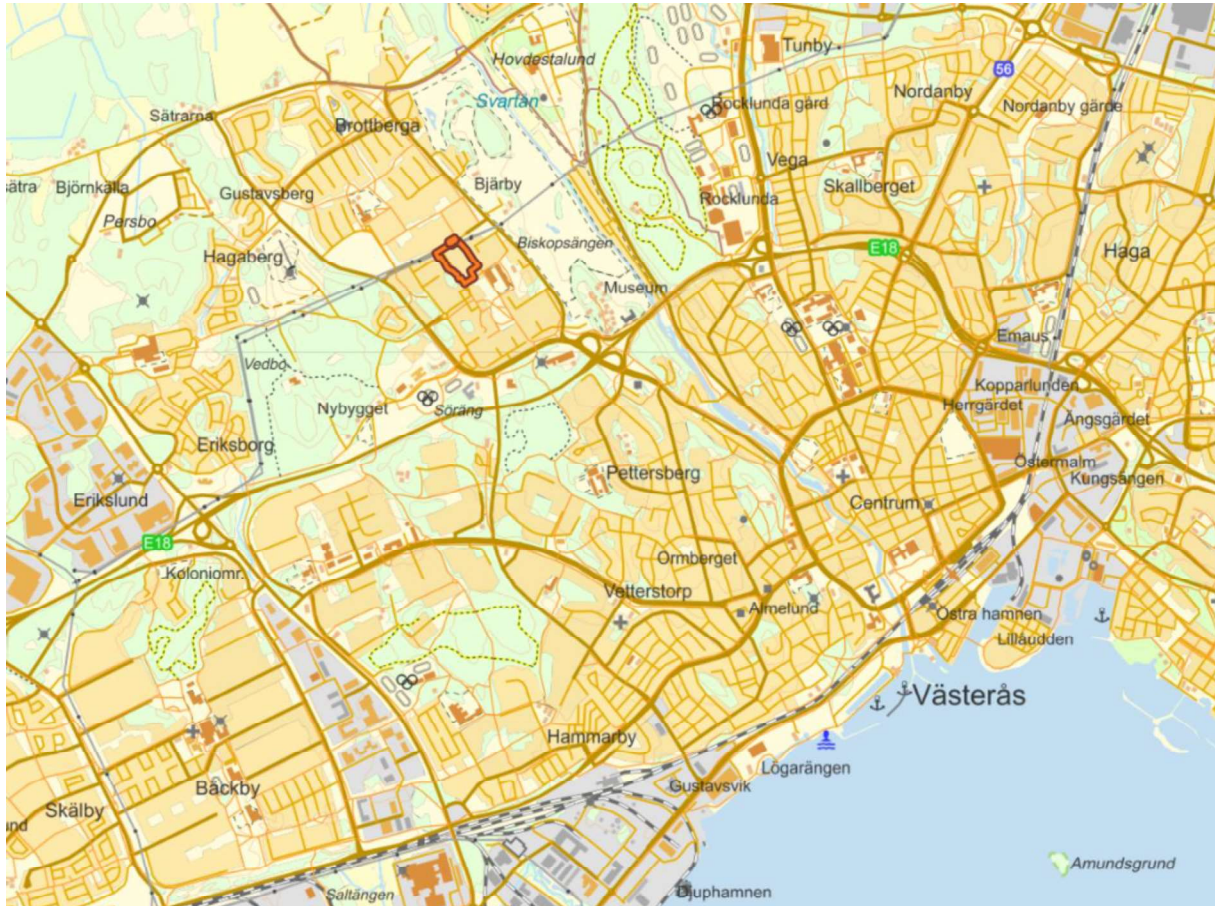
Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Västerås Antikvarien :1	1992-01-29	1980K-1991/211 Akt
U-Västerås Antikvarien 1	1988-10-19	1980K-SIK/FDS1988 Akt

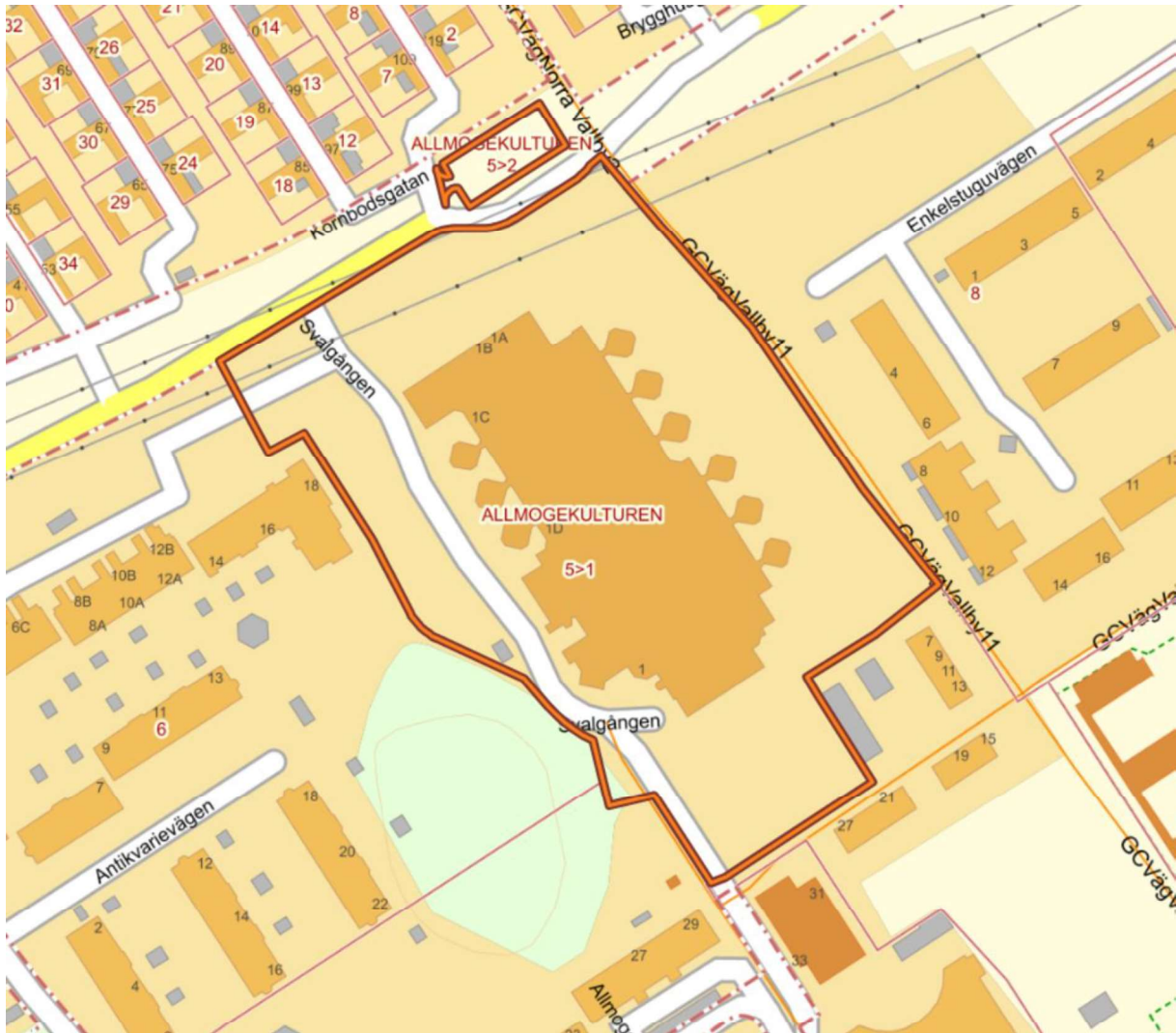
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora
	Telefon: 0771-63 63 63
Källa: Lantmäteriet	

BILAGA III KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga IV

Fotografier



