



Värdeutlåtande

Kommun **Västerås**

Objekt **Tvättmaskinen 3**

Värdetidpunkt **2025-04-11**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Marken utgörs av åkermark

Företag
Adress

Värderingsinstitutet Norra AB
c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Värmbolsvägen 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 Färdigställt projekt	2
2.4	Marknadsvärde	3
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1	Sakuppgifter	4
3.2	Besiktning	4
4	HÅLLBARHET	5
4.1	Miljöbelastningar	5
5	BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1	Planförhållanden	6
5.2	Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	6
5.3	Försäkring	6
5.4	Tomt	6
5.5	Servitut, inskrivningar	6
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	7
6.1	Begreppet marknadsvärde	7
6.2	Värderingsmetod	7
6.3	Värderingsstandard	8
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	9
7.1	Vakanser och hyresförluster	9
7.2	Taxeringsvärde	9
7.3	Tomträtt	9
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	10
8.1	Marknadsanalys	10
8.2	Områdesbeskrivning	12
8.3	Fastighets- och hyresmarknad	13
9	ORTSPRISMETOD	14
9.1	Ortsprisanalys	14
9.2	Exploateringskalkyl Byggrätt	15
10	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	17

Bilagor

Bilaga II	<i>Fastighetsdatautdrag</i>
Bilaga III	<i>Karta, detaljplankarta</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 exekutiv försäljning 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 hänförs till värdetidpunkten 2025-04-11.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts 1 699 kvm (enligt taxeringsuppgifter) byggrättsgrundande areal enligt detaljplan Del av kv tvättmaskinen lagakraft 1990-09-26 fördelat på kvartersmark för bostäder, kontor och småindustri.

Byggbkostnad per BTA är bedömd med utgångspunkt av liknade projekt i närtid.

Kostnader för tillkommande markundersökningar, detaljplan eller andra markarbeten såsom pålning har ej beaktats i bedömningen.

Anslutningsavgifter avseende inkoppling av el, vatten- och avlopp, optofiber mm tillkommer vid anslutningstillfället och har ej beaktats i värderingen.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Tvättmaskinen 3
<i>Adress</i>	Kummelgårdsgatan 15A-F
<i>Kommun</i>	Västerås
<i>Område</i>	Lundby
<i>Upplåtelseform</i>	Tomträtt
<i>Lagfart</i>	F-908-25-19
<i>Nybyggnadsår</i>	Saknas
<i>Värdeår</i>	Saknas
<i>Användning</i>	Typkod 310, hyreshusenhet tomtmark

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i den södra delen av Skälby ca 6,0 km väster om Västerås centrum. Tomtarealen uppgår till 1 699 kvm och utgörs idag av tomtmark med åkermark.

2.3 Ekonomiska förhållanden Färdigställt projekt

Hyresintäkter motsvarande 2 000 kr/kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnader motsvarande 560 kr/kvm BOA och avser löpande drift och underhållskostnader. Värderingsobjektets taxeringsvärde uppgår till 771 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 1,0% (se avsnitt 7.1). Direktavkastningen bedöms till 1869,8%. Ekonomiska förhållanden beaktas i exploateringskalkylen (9.2).

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2025
1 200 000 KRONOR
Enmiljontvåhundrausenkronor

Bedömt värdeintervall
1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kronor per BTA BOA	3 150
Kronor per KVM	706
K/T	1,97

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 i bilagor. 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 kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2025-04-11 av Erik Laurén utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick enligt uppdragsgivarens uppgifter. 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 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 kv tvättmaskinen, lagakraft 1990-09-26

Enligt Detaljplan planeras 1 kvarter fördelat på 2 ha kvartersmark för bostäder, kontor och småindustri motsvarande 381 BTA BOA och max byggnadshöjd 6,5 meter i 2 plan.

5.2 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Information saknas

5.3 Försäkring

Information saknas.

5.4 Tomt

Tomtareal uppgår till 1 699 kvm. Utgörs idag av tomtmark med åkermark.

5.5 Servitut, inskrivningar

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 4 pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 3 000 000 kr och belastar även fastigheterna: Västerås tvättmaskinen 5, Västerås tvättmaskinen 2, Västerås tvättmaskinen 4

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 Vakanser och hyresförluster

Med tanke på fastighetens läge bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 1,0% och beaktas i exploateringskalkylen.

7.2 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	310			
Värdeår	2022			
	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	0		0
Mark	609	0		609
Taxeringsvärde	609	0	0	609
Hyreshusenhet, tomtmark				
-				
-				

7.3 Tomträtt

Tomträttens ändamål avser bostad och tidigaste uppsägningsdatum 2078-10-01 med efterföljande uppsägningsperiod om 60 år.

Tomträttsavgälden uppgår till 22,750 Tkr per år och löper till och med 2028-10-01.

Avgäldsperioden löper på 10 år.

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 första kvartalet 2025.

Under 2025 förväntas den globala ekonomiska aktiviteten dämpas av bland annat USA:s handelspolitik. Höjda tullar kan bidra till ett ökat globalt prstryck på varor.

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 under 2024 och har under första kvartalet 2025 med osäkert omvärldsläge haft en nedgång på ca 9,5 % hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållens konsumtion steg det fjärde kvartalet 2024 med 0,7 procent. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas stärkas successivt under 2025. De högre inkomsterna skapar utrymme för hushållen att antingen spara eller konsumera mer.

Svensk ekonomi

Den svenska kronan har stärkts betydande under inledningen av året samtidigt som den svenska exportmarknaden växer långsamt. Svensk BNP ökade 0,8% under det sista kvartalet 2024 jämfört med samma period året före, men de initiala siffrorna för 2025 pekar på att BNP försvagas något under första halvan av året. Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen består och att arbetslösheten är tydligt förhöjd under 2025 jämfört med föregående år. Prognosen är att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,9 % under de närmaste åren. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under början av 2025 och ingen avmattning ses, enligt Konjunkturinstitutet.

Riksbanken prognostiserar en stabil inflation nära inflationsmålet, vilket gör att räntan förväntas ligga omkring 2,25% under 2025 och 2026. Det aktuella marknadsläget medför att osäkerheten i prognoserna bedöms som ovanligt stor.

Fastighetsmarknaden

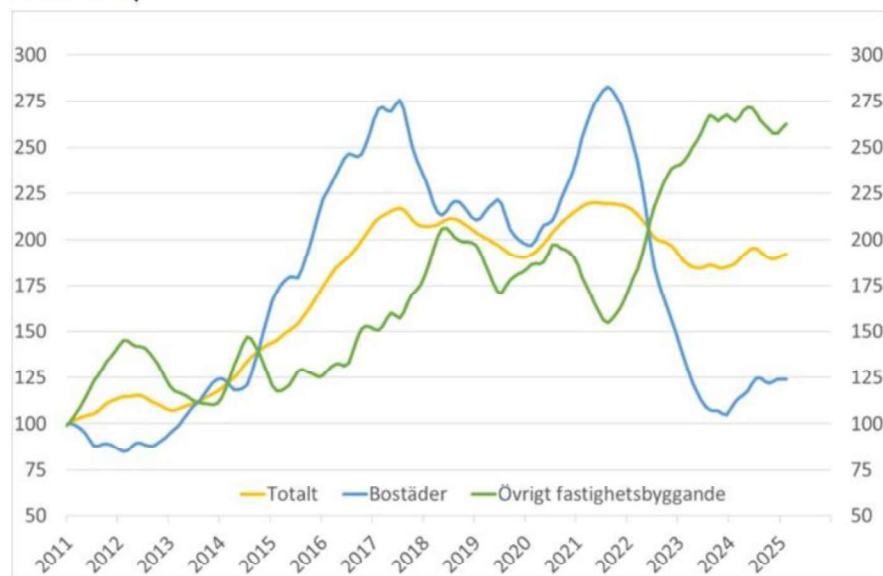
Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna och osäkerhet kring den gröna omställningen och kostnaderna för finansiering har börjar återhämta sig och kronan har stärkts. Dessa faktorer

har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Tendenser finns att vakansgraden börjar öka för nyproducerade hyresrätter.

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 byggstarterna varit mer eller mindre oförändrade det senaste halvåret. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten +2,8 procent i februari.

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

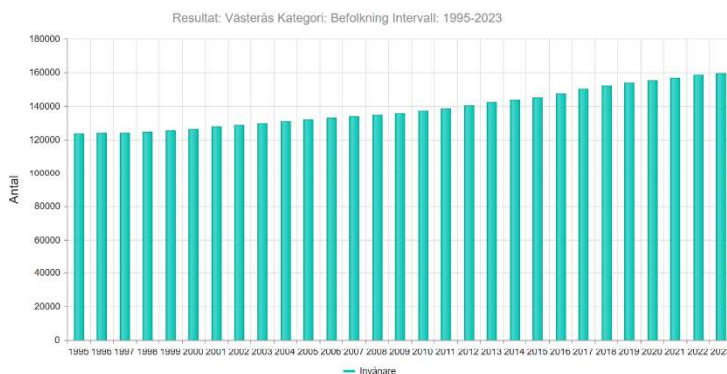


Källa: Byggbak

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.

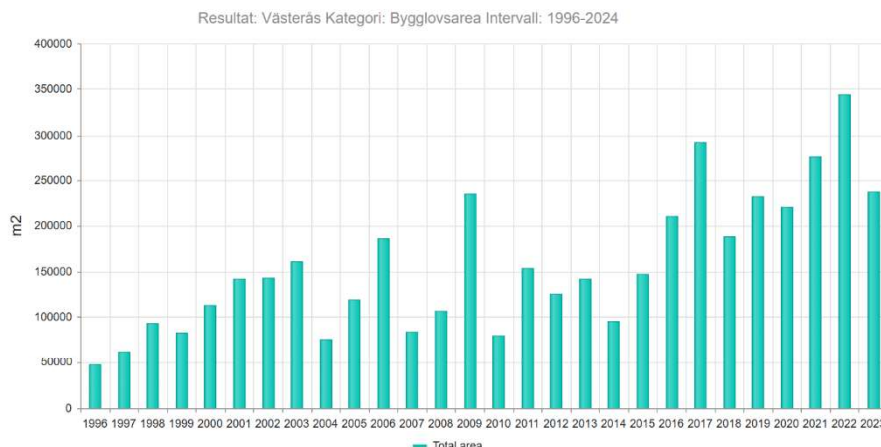
Bland de största arbetsgivarna finns ABB, Northvolt, Bombardier och Västerås kommun. Västerås har också en växande startup-scen, med fokus på teknik, hållbarhet och innovation.

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.

Byggnade 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 flerbostadshus i Västerås kommun, C Övrigas kommunen bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för hyresrätter belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 2025 bedöms ligga i intervallet 1 850 till 2 050 kr per kvm, medel på 1 950 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 4,25 till 5,75 % och medel på 5,00 % med en långsiktig vakansnivå på 1 %.

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 exploateringskalkyl.

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 Kommun under perioden 2021-06-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 310 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 11 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 2 754 kr/kvm med ett intervall från 547 till 5 326 kr/ kvm Medeltalet för K/T ligger på 2,40.

Antal	Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Distrikt	Adress	Köpare	Köpeskilling (kSEK)	Överlåtelseform	Areal (m²)	Köpeskilling/areal (m²)	Typkod	Taxeringsvärde (kSEK)	K/T-Värde
1	2024-06-17	ANGSVIOLEN 1	Västerås	Gideonsberg	Bangatan 14	WASH WORLD FASTIGHETS AB	1 900	Lagfart	2 371	801	310	758	2,51
1	2023-04-28	SÖDRA KÄLLTORP 2	Västerås	Skerike	Jordgubbsvägen 20A (+)	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅRDEN V	16 209	Lagfart	9 636	1 682	310	9 000	1,80
1	2023-03-09	LANSEN 4	Västerås	Viksång	Eskadergatan 18	LANSEN HOTELL AB	1 050	Lagfart	1 917	547	310	686	1,53
2	2023-02-22	RAPHÖNAN 1 (+)	Västerås	Lundby	Stenkumlagatan 13A (+)	RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING	22 000	Lagfart	2 065	5 326	310	4 480	4,91
1	2022-05-25	SÖDRA KÄLLTORP 4	Västerås	Skerike	Jordgubbsvägen 31 (+)	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA KÄ	10 942	Lagfart	4 617	2 369	310	4 441	2,46
1	2022-05-23	SÖDRA KÄLLTORP 4	Västerås	Skerike	Jordgubbsvägen 31 (+)	SÖDRA KÄLLTORP 2 AB	10 942	Lagfart	4 617	2 369	310	4 441	2,46
1	2022-05-05	SÖDRA KÄLLTORP 5	Västerås	Skerike	Rabarbervägen 24 (+)	CARPENTER I MALARDALEN AB	7 342	Lagfart	3 243	2 263	310	2 966	2,48
1	2022-02-28	SÖDRA KÄLLTORP 4	Västerås	Skerike	Jordgubbsvägen 31 (+)	CARPENTER I MALARDALEN AB	10 942	Lagfart	4 617	2 369	310	4 441	2,46
1	2022-02-09	FORSTMÄSTAREN 1	Västerås	Badelunda	Björskogsgatan 8	VÄSTERÅS KOMMUN	27 000	Lagfart	5 779	4 672	310	10 800	2,50
1	2021-11-22	TYKSMIDET 1	Västerås	Lundby	Rubingatan 14 (+)	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK R	13 895	Lagfart	4 389	3 165	310	6 000	2,32
1	2021-06-11	VALFISKEN 1	Västerås	Viksång	SJÖJUNGRUGATAN 18 (+SLÄTTÖ PU 14 AB		22 866	Lagfart	4 838	4 726	310	22 464	1,02
										Medelt:	2 754		2,40

Med ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets läge, förutsättningar och storlek bedöms värderingsobjektet ligga under medelvärdet för referensobjekten motsvarande 700 kr / kvm.

9.2 Exploateringskalkyl Byggrätt

Exploateringskalkylen syftar till att utvärdera den fastighetsekonomiska lönsamheten i det kommande projektet för den planerade byggrätten. Slutsatser om objektets värde dras utifrån en förhandsbedömning av marknadsvärdet efter nerlagda kostnader per den innevarande värdetidpunkten, (projektvärdet). När syftet, som i detta fall, är att bedöma och redovisa projektvärdet i ett kommande skede är det vanligast att tillämpa en enklare "ettårig" nettokapitaliseringskalkyl.

Projektvärde = Driftnetto (normaliserat)/Direktavkastningskrav

Driftnettot räknas fram som den förväntade hyresintäkten för lokalerna minus förväntade kostnader för fastighetens drift, underhåll och fastighetsskatt. Projektvärdet minskat med bedömda exploateringskostnader (exkl kostnad för köp och sanering av mark) och avsättning för exploatörens risk och vinst vilket normalt motsvarar 10 % av nettot utgör objektets marknadsvärde. Ingående parametrar i kalkylen marknadsanpassas och åsätts rådande marknadsförutsättningar och en sannolik köparens överväganden inför ett förvärv.

I vår exploateringskalkyl har vi utgått från bedömd byggkostnad per BTA med utgångspunkt av liknade projekt i närtid samt rådande marknadsförutsättningar för färdigställt projekt. Vid värdetidpunkten har kapitalkostnaden för exploateringstiden 3 år till fullt uthyrt och beaktats med en real kalkylränta på 3,0 %.

Exploateringskalkyl Västerås Tvättmaskinen 3, 2025-04-11			
Förutsättningar DP Del av kv tvättmaskinen			
Tomtmark (kvm)			1 699
Utnyttjandegrad fastighetsbildning (procent)			22%
Byggnadshöjd max 6,5 meter (antal plan)			2
Kvartersmark boende (kvm BTA)			381
Marknadsförutsättningar färdigställd kvartersmark			
Område Lundby			
			Bostäder
Hysesintäkt kr/kvm BOA			2000
Hysesrisk			1,0%
DoU kr/kvm BOA inkl. tomtgäldsavgift			560
Bedömd direktavkastning nettokapitalisering			4,30%
Bedömt värde kr/kvm BOA			33023
Omräkningstal BOA/BTA			0,85
Projektvärde (kr/kvm BTA)			28070
Byggandskostnader (kr/BTA)			24000
Beaktade kostnader mark vid bedömningstidpunkt			
Kostnad VA taxa (kr/kvm hårdgjord yta)			0
Kostnader markarbeten (kr/kvm hårdgjord yta)			0
Kostnader vägar (kr/BTA)			0
Övria kostnader(kr/BTA)			0
Summa exploateringskostnader (kr/kvm BTA)			24000
Kostnader exklusive VA samt markarbeten			
Summerat projektvärde			
Netto (kr/kvm BTA)			4070
Projektvinst 10 % (kr/kvm BTA)			407
Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)			3663
Byggrätt (kvm BTA)			381
Bedömd tid till detaljplan laga kraft (år)			0
Real Kalkylränta			3,0%
Nuvärde byggrätt (kr/kvm BTA)			3 663
Bedömd exploateringstid till fullt uthyrd (år)			3
Real Kalkylränta			3,0%
Nuvärde byggrätt (kr/kvm BTA)			3 352
Bedömt byggrättsvärde, kr			1 277 101
Kr / kvm BTA			3 352
Kr / kvm tomtmark			752
K/T			2,1
Fastighetens taxeringsvärde vid Värdetidpunkt			
Typkod	310	Hyreshusenhet tomtmark	
Taxeringsår	2023		
Riktvärdeområde	1980046		
Riktvärde byggrätt bostäder	1600	kr / kvm	
Riktvärde byggrätt Lokaler	0	kr / kvm	

10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per april 2025
1 200 000 KRONOR
Enmiljontvåhundrausenkronor

Bedömt värdeintervall
1 140 tkr - 1 260 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

Kronor per BTA BOA	3 150
Kronor per KVM	706
K/T	1,97

Västerås 2025-04-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Erik Laurén

Ekonom/Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

038 Allmän+Taxering 2025-04-22

Fastighet

Beteckning Västerås Tvättmaskinen 3	UUID: 909a6a76-d577-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1990-12-28
Nyckel: 190110374	Län- och kommunkod 1980	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-08
Distrikt Lundby	Distriktskod 214025	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-22

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Kummelgårdsgatan 15A-F
724 76 Västerås

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6606681.6	582367.5	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 699 kvm	1 699 kvm	

Tomträttsinnehav

Anmärkning: Beviljad d-2017-00590315:2

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 2017-10-26	Akt D-2017-00547308:1	Upplåtelsedag 2018-10-01
Ändamål Bostad	Avgäld 22.750 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2018-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2078-10-01	Efterföljande uppsägningsperiod 60 år	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Anmärkning: Beviljad d-2017-00590315:1 D-2017-00590315:1		

Lagfart

Anmärkning: Anmärkning 88/20

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Konkurs	2025-03-31	D-2025-00111783:1
Anmärkningar: Belastar västerås tvättmaskinen 5, västerås tvättmaskinen 2, västerås tvättmaskinen 4		
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2025-04-07	D-2025-00121371:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 3.000.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	1.000.000 SEK	2022-09-29	D-2022-00399348:2
2		500.000 SEK	2023-07-07	D-2023-00215959:1
Innehavare: D-2023-00215959:2 Tessin Services Ab Olof Palmes Gata 31 11122 Stockholm				
3		500.000 SEK	2023-07-07	D-2023-00215959:3
Innehavare: D-2023-00215959:4 Tessin Services Ab Olof Palmes Gata 31 11122 Stockholm				
4	Skriftligt pantbrev	1.000.000 SEK	2023-08-02	D-2023-00240700:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Del av kv tvättmaskinen	1990-09-04 Genomf. start: 1990-09-26 Genomf. slut: 1997-12-31	1980K-P1990/159 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, tomtmark (310)
226047-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde	
2022	609.000 SEK	609.000 SEK	
Värderingsenhet bostadsmark 301491170.			
Taxeringsvärde 609.000 SEK	Riktvärdeområde 1980046		
Byggrätt ovan mark 381 kvm	Riktvärde byggrätt 1.600 SEK/kvm		
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1990-12-28	1980K-1990/214 Akt

Ursprung

Västerås Västerås 2:50

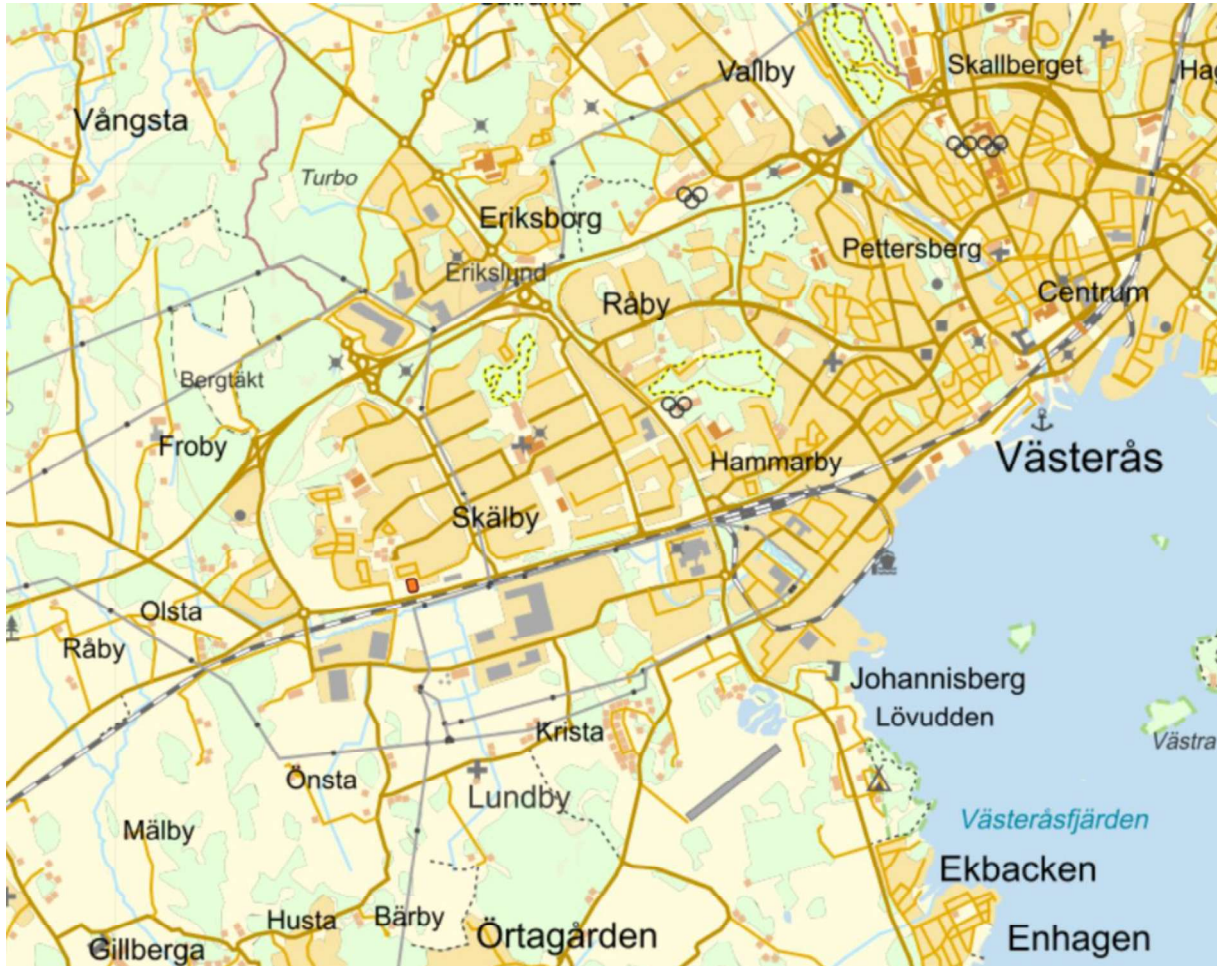
Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

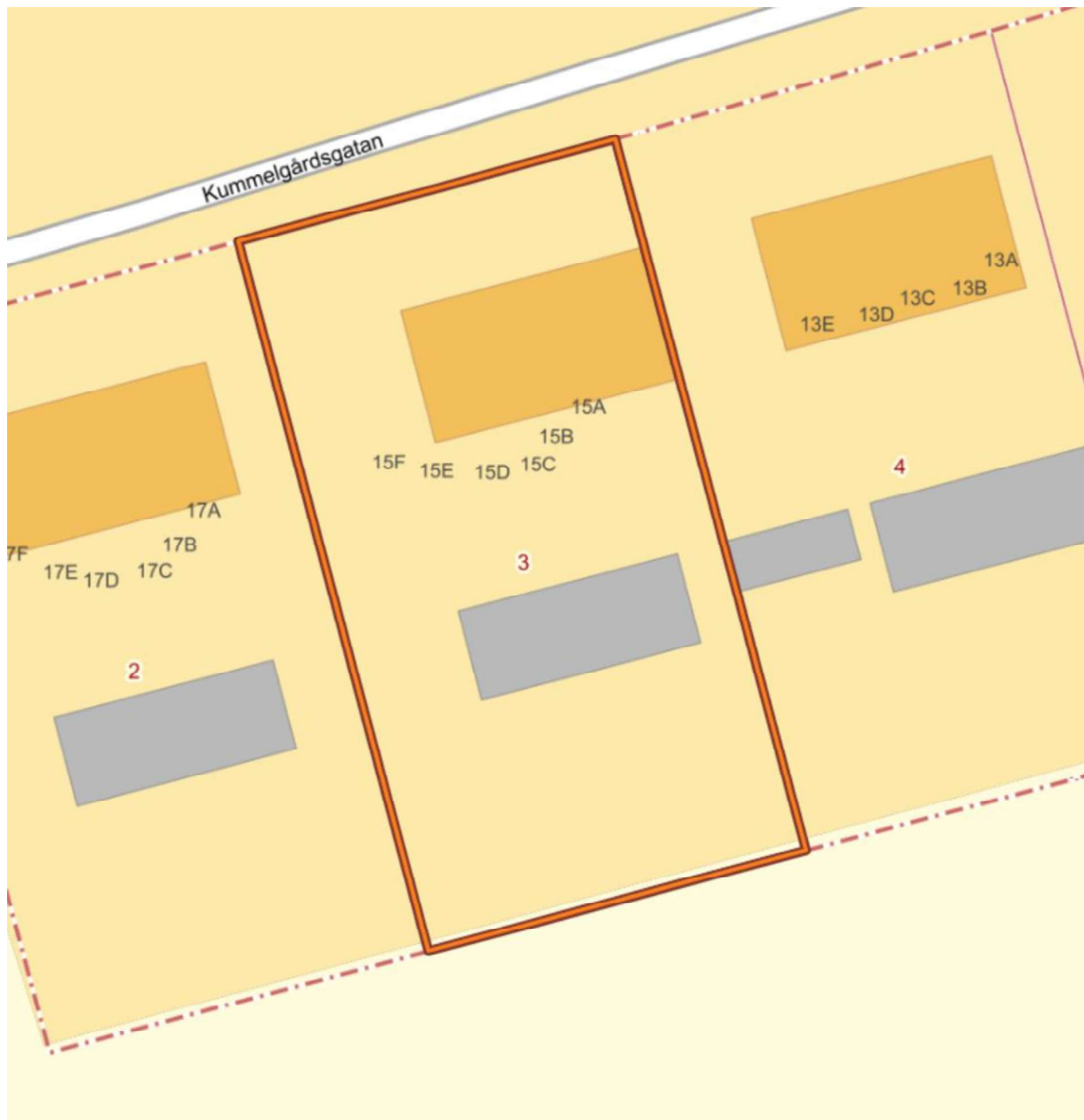
Källa: Lantmäteriet

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

