

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Västerås 9

Västerviks kommun



2025-11-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

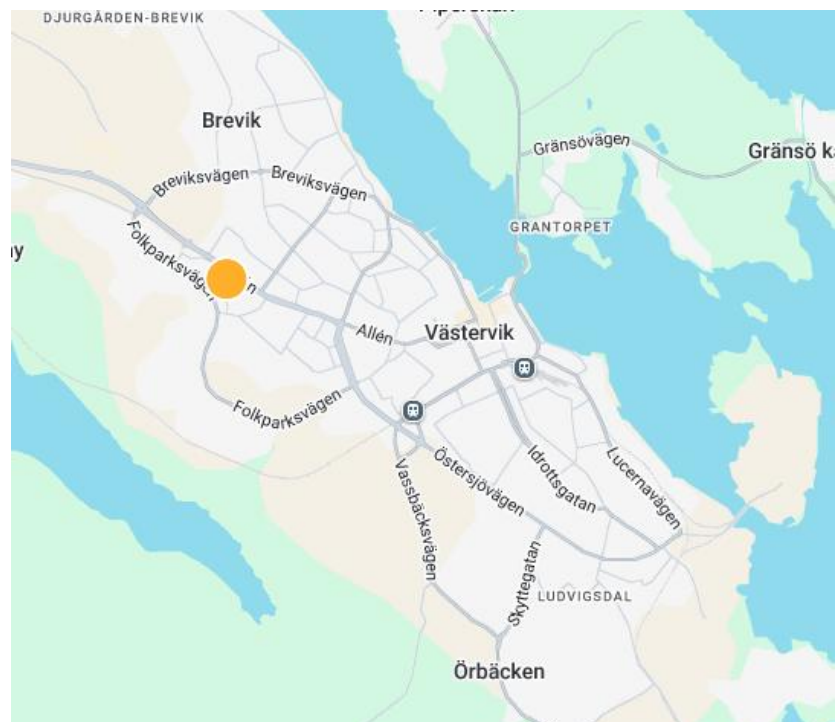
<i>Uppdragsgivare</i>	Gelba Fastigheter AB genom William Brofeldt.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Västerås 9 i Västerviks kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-11-01.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlå- tande".</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlå- tande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlå- tandet så förut- sätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna in- kluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2025-10-24 undertecknad till- sammans med Jonas Landberg, fastighetstekniker EKS AB.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Lokalhyreskontrakt.- Hyreslista.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare Op Västerås AB (Org.nr 559178–6115)

Fastighetstyp Self-storage och gym.

Läge Värderingsobjektet är beläget i Ljunghedens industri- och externhandelsområde i Västervik. Avståndet till centrala Västervik är ca 2,5 km. Gatunumret är Kolonivägen 9.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2003-02-12. Planen anger handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.



*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Värderingsobjektet är ej klassad enligt Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Värderingsobjektet är beläget inom en kommun där en skyfallskar-
tering har genomförts. Värderingsobjektet är inte beläget inom ett område som enligt hotkartan framtagen av MSB identifierats ha en betydande översvämningsrisk vid ett 100-årsflöde (Översvämningsportalen).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen. Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter	Antal enheter
Fritid	875	42	1
Lager	1 198	58	1
Summa	2 073	100	2

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 6 375 kvm.



Källa: Lantmäteriet

Befintlig bebyggelse upptar ca 50% av tomten. Den obebyggda delen utgörs av asfalterade parkeringsplatser.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en handelsbyggnad i ett våningsplan. Byggnaden är uppförd 2005 och inrymde initialt Elgiganten och TeamSportia.

Byggnaden är grundlagd med betongplatta på mark. Stommen utgörs av stål med bjälklag i stål. Ytterväggarna är av sandwichelement. Fasaderna är klädda med plåt. Fönstren är av 3-glastyp. Taket är täckt med takpapp.

Uppvärmningen sker med fjärrvärme. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Kyla finns. Byggnaden är ansluten till kommunalt VA.

Byggnaden inrymmer self-storage och träningscenter.

Byggnadens underhållsskick är gott.

Lokalerna har god standard. Self-storage lokalen iordningställdes 2023 och inrymmer varierande förrådsstorlekar med insynsskydd och övervakning. Gymlokalerna har god standard och har under 2025 genomgått hyresgäst Anpassningar avseende moderniseringar av lokalerna. Bland annat har ny belysning i undertak installerats, ny golvbeläggning, renovering av omklädningsrum och tillförande av ny lounge med reception. Planlösningen är god. Yteffektiviteten är hög. Underhållsskicket är mycket gott till följd av flertalet investeringar som skett under senare år.

Se bilder under bilaga 4.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area	Uthyrd Area	Aktuell hyra		Marknadshyra	
	m ²	m ²	kr/m ²	Totalt kr	kr/m ²	Totalt kr
Fritid	875	875	1 419	1 242 000	1 419	1 242 000
Lager	1 198	1 198	800	958 573	1 050	1 258 073
Genomsnitt / Summa	2 073	2 073	1 062	2 200 573	1 206	2 500 073

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	1	51
> 10 år	1	49
Totalt	2	100

Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

	Vakans/hyresrisk (%)											Lång- siktig
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
Fritid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0
Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0
Totalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH Totalt		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	
Fritid	195	171	30	125	40
Lager	195	234	30	125	40
Genomsnitt/Summa	195	404	30	125	40

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt fastighetsskatt framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Lokaler	2 195	8 200	10 395	104
Summa	2 195	8 200	10 395	104

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 325 (Hyreshusenhet, lokaler). Värdeår är 2005.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällena regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 062	2 200 573
Drift & underhåll	-195	-404 235
Fastighetsskatt	-50	-103 950
Driftnetto år 1 (helår)	816	1 692 388
Driftnetto, normaliserat	901	1 866 885

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses 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 kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

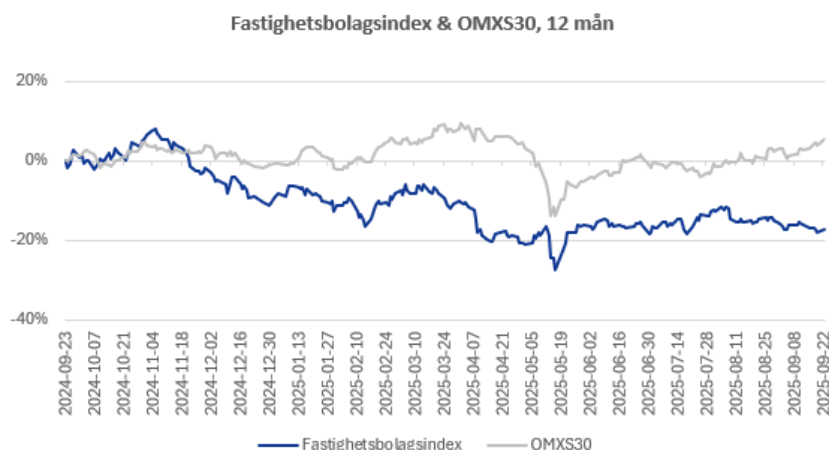
Marknadsanalys

Allmänt

Världsekonomin präglas fortsatt av osäkerhet till följd av det geopolitiska läget. Den svenska konjunkturen är fortsatt svag men visar tecken på återhämtning. Hushållens konsumtion har börjat växa trots att hushållen är mer pessimistiska än normalt och att utvecklingen på bostadsmarknaden är dämpad. Hushållens konsumtion bedöms bli en stark drivkraft i återhämtningen framgent. Näringslivets stämningläge har förbättrats något och är nära ett historiskt normalläge. Arbetsmarknaden är fortsatt svag och indikationer pekar på att återhämtningen på arbetsmarknaden kommer dröja. Trots en turbulent omvärld och en export som utvecklats långsammare än normalt förväntas svensk ekonomi utvecklas i god takt kommande år. Under året har kronan stärkts, både mot dollarn och euron.

Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. För att ge stöd till konjunkturen och för att stabilisera inflationen har Riksbanken vid det senaste mötet i september beslutat att sänka styrräntan med 25 punkter till 1,75%. Det finns förutsättningar för att konjunkturen kommer att stärkas framöver.

Börsen har till viss del stabiliserats men präglas fortsatt av volatilitet och senaste året har börsen varit svagt positiv. Fastighetsindex har däremot haft en negativ utveckling senaste året. I början av året hade indexet en liten uppgång för att därefter falla.



Obligationsmarknaden har successivt stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden efter en period av stiltje på obligationsmarknaden.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna minskat med 0,5% för villor och ökat med 0,2% för bostadsrätter. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter och villor gått ner cirka 9%.

Fastighetsmarknaden

Senaste tiden har transaktionsvolymerna succesivt ökat till trots för oro i omvärlden och en osäker finansmarknad. Fastighetsbolagens villkor på obligations- och finansieringsmarknaden har förbättrats vilket har gynnat transaktionsmarknaden. I takt med att finansieringen har blivit billigare har volymerna således fortsatt att öka. Första halvåret 2025 ökade transaktionsvolymen ca 7% och helåret prognostiseras att öka med ca 10%, senaste prognosen är därmed svagt nedåt från tidigare prognoser i början av året om 15% ökning.

Köpare och säljare har succesivt anpassat sig till nuvarande marknadsläge. Skillnader i prisförväntningar mellan köpare och säljare har fördröjt processerna senaste åren men parternas prisförväntningar har nu närmats sig varandra. Allt fler svenska noterade bolag har varit köpare på marknaden efter en lång tid av att vara nettosäljare. Likaså har det institutionella kapitalet varit stora på köpsidan. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Kontor- och bostadssegmenten är de mest transaktionsintensiva segmenten. Senaste åren har de mer internationella segmenten såsom lager och logistik ökat sin volymandel på transaktionsmarknaden. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige. I Sverige syns en positiv trend även för industrisegmentet där flera nya

aktörer har klivit in i segmentet.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med god tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor. Detta har lett till att vakansgraden ökat mer i sämre kontorslägen jämfört med CBD-lägen. Skiftet till ökat hybrid- och hemarbete har i hög grad redan anpassats på marknaden. På grund av den ökade konkurrensen erbjuder många fastighetsägare hyresrabatter för att attrahera hyresgäster. Kontorsvakanserna fortsätter att stiga men den negativa toppen bedöms vara nära på landets största kontorsmarknader.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden något hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling.

E-handelns tillväxt har skapat en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler, vilket har lett till stigande hyror för segmentet. Med en stor andel nyproducerade logistikanläggningar, där ett antal dessutom byggts på spekulation, har nu vakansgraden ökat inom segmentet. Även om hyresutvecklingen nu har stagnerat har hyrorna för nyproducerade lokaler ökat på grund av högre byggkostnad. Under de senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket industri som logistik uppförts. Vilket har lett till att industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer. Industrisegmentet har dessutom haft en stabil hyresutveckling. Den låga vakansen och stabila hyresutvecklingen drivs bland annat av en brist på nybyggda industrilokaler.

Inflationstakten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har stabiliserats på nivåer under målet. Detta ledde till att KPI i oktober 2024 var 1,6% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna har höjts med motsvarande under året.

Self Storage

Marknaden för self storage i Sverige är i en expansiv fas och marknaden signalerar goda förutsättningar för landets operatörer. Bäst förutsättningar för self storage är de anläggningar som är lättåtkomliga med bra läge, att förvaringen känns säker med flexibla öppettider och till ett rimligt pris. Den generella trenden för denna typ av lagerhållning har varit en stark tillväxttakt. En av de främsta faktorerna till den ökade efterfrågan är urbaniseringen och ökad inflyttning till städer och generellt något mindre bostäder vilket skapar behov av extern förvaring.

I Sverige bedöms det finnas över 200 self storage-anläggningar vilket motsvarar en dubbling senaste tio åren. Det finns ett antal större aktörer på marknaden, dels stora svenska aktörer såsom Green Storage, dels utländska aktörer som etablerat sig i Sverige som Shurgard. Det finns ett betydande antal mindre och lokala aktörer som ofta erbjuder tjänster efter det lokala behovet. De större aktörerna äger i regel sina fastigheter med vissa undantag för mer strategiska lägen med höga fastighetspriser där långtids-hyrda fastigheter är vanligare. Marknaden för self storage i Sverige framåt anses som stark med goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industri- och handelsfastigheter som köpts sedan 2022 inom Västervik. En jämförelsefastighet inrymmer idrottshall, vilket till viss del kan dras parallellt gentemot träningscenter som värderingsobjektet inrymmer.

Fastighet	Område	Huvudsaklig användning	LOA m ²	Datum	Köpeskilling		Köpare	Anm.
					Tkr	kr/kvm		
Infarten 9		Industri	776	2025-05	3 854	4 966	Allen Fastighetsbolag Västervik Ab	
Vidjan 17	Kristineberg	Lager	420	2025-03	2 950	7 023	Byringen AB	1
Rullstenen 3	Kristineberg	Reparationsverkstad	210	2025-02	3 500	16 666	Widerbergs Fastigheter AB	
Lastbilen 3	Jenny	Industri	328	2025-02	3 000	9 146	7 Brothers Ab	
Fotografen 2	Gamleby	Idrottshall	1 150	2025-02	5 000	4 348	Tjustfastigheter AB	
Slakthuset 16	Allén	Metall- och maskinindustri	520	2025-01	2 500	4 807	Widerbergs Fastigheter AB	
Kranbilen 7	Ljungheden	Annan tillverkningsindustri	792	2024-01	6 400	8 080	Kranbilen 7 Ab	
Kranbilen 1	Ljungheden	Reparationsverkstad	345	2023-12	5 250	15 217	Talab Tandtekniska Laboratoriet I Västervik Ab	
Filen 3	Karstorp	Annan övrig byggnad	358	2023-11	4 400	12 290	Privatperson	
Bjälken 10	Lusärna	Industri	560	2023-06	2 400	4 285	Privatperson	
Bjälken 9	Lusärna	Industri	451	2023-05	1 500	3 325	Västerviks Krantjänst Ab	
Hjullastaren 1	Ljungheden	Industri	900	2023-04	3 800	4 222	Klar Kvadrat Bygg Ab	
Hjullastaren 1	Västervik	Lager	900	2022-09	3 000	3 333	Anncott Fastighetsbolag I Västervik Ab (+)	
Traktorn 4	Ljungåsens industriområde	Annan övrig byggnad	240	2022-08	3 350	13 958	Nb Vimmerby AB	
Västerås 3	Kristinebergs industriområde	Annan övrig byggnad	671	2022-06	2 695	4 016	Mb Fastigheter I Västervik AB	
Släpvnagen 6	Västervik	Industrihotell	3 010	2022-05	9 952	3 306	Startplattan 193417 Aktiebolag	
Oket 18	Kristinebergs industriområde	Externhandel	3 036	2022-04	18 417	6 066	Hg Projekt 6 AB	2
Hjullastaren 2	Ljunghedens industriområde	Lager	420	2022-04	8 250	19 642	Talab Tandtekniska Laboratoriet I Västervik AB	3
Västerås 11	Kristinebergs industriområde	Annan övrig byggnad	425	2022-03	1 510	3 552	Fastigheten Västerås 11 I Västervik AB	4
Blå Pumpen 1	Kristinebergs industriområde	Butik	2 220	2022-03	23 076	10 394	Hg Projekt 3 AB	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Söld tomställd. Begärt pris 2 995 tkr

2) Förvärv avser även Oket 8 som är obebyggd mark

3) Avser lokaler som troligen är jämförbara med industriradhus. Outnyttjad byggrätt bör finnas.

4) Utgångsbud enligt prospekt 7 000 tkr.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 3 300 och 19 600 kr/kvm med ett medeltal kring 7 900 kr/kvm, en nedre kvartil kring 3 300 kr/kvm och en övre kvartil om 10 900 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 6,50 och 8,50%.

Värderingsobjektet inrymmer till skillnad från jämförelseobjekten gym och lagerhotell vilket innebär högre hyror och mer påkostade lokaler än renodlade industrifastigheter. Enbart två transaktioner avser handelsfastigheter vilket är mer jämförbart. Marknadsvärdet bör sökas i övre delen av värdeintervallet.

Som relevant jämförelseobjekt avseende self-storage kan nämnas att fastigheterna Karossen 2 och Svärmen 9 i Varbergs kommun såldes i september 2025 för 40 miljoner kronor, motsvarande ca 13 800 kr/kvm. Direktavkastningen bedöms till mellan 7,50–8,00%. Säljare var Bronslager Förvaltnings AB och köpare Nivika som tar över förrådsverksamheten i egen regi.

De noterade direktavkastningarna är antingen från Forums egna analyser eller från annan offentlig information.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Enligt FMI (Forums FastighetsMarknadsInformation) är värderingsobjektets läge i orten klassat enligt:

Butiker	A (Allén och Ljungheden)
Industri	A (Allén och Ljungheden)

De aktuella hyrorna bedöms vara marknadsmässiga.

Vakansgraden är obefintlig. Långsiktig vakans/ hyresrisk kan långsiktigt förväntas utgöra några procent årligen.

Byggnadens underhållsskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtas under den närmaste framtiden.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är medelstort till större regionalt eller rikstäckande fastighetsbolag. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort.

Värderingsobjektets styrkor utgörs av dess läge, flexibla byggnad och fullt uthyrda lokaler med resterande löptider om ca 10 respektive 13 år.

Värderingsobjektets svagheter bedöms främst utgöras av det aktuella marknadsläget med en något avvaktande fastighetsmarknad.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 7,25 – 7,75% och värdet i snitt i intervallet 11 000 – 14 000 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde-tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	7,50 %
- Fritid	7,50 %
- Lager	7,50 %
Kalkylränta på totalt kapital	9,64 %
Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 15 år (2025-11-01 - 2039-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

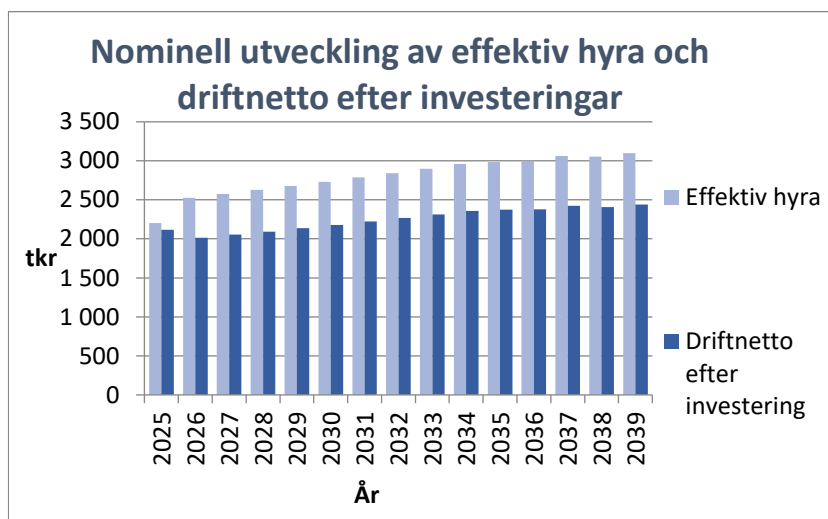
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	26 800 000 kr
- Nuvärde av restvärde	9 102 528 kr
- Nuvärde av driftnetton	17 665 106 kr
Direktavkastning, år 1	6,31 %
Direktavkastning vid kalkylslut	7,50 %
Värde kr/m ²	12 928 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	2,58

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	1 512	6
Vakansgrad	%-enheter	10	-3 453	-13
Drift & underhåll	%	10	-553	-2
Inflation	%-enheter	1	3 147	12
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-2 635	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	3 270	12

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Västerås 9** i **Västerviks kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2025-11-01 till:

Tjugosex miljoner åttahundratusen kronor
[26 800 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Norrköping 2025-11-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI


Sofie Edh
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Bilder
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2025-11-01 (kalkylstart 2025-11-01)	
Nuvärde av driftnetton (tkr)	17 665
Nuvärde av restvärde (tkr)	9 103
SUMMA (tkr)	26 768
MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr)	26 800

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	1 942	Restvärde kalkylslut (tkr)	33 169
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 867		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	9,64		
Kalkylränta restvärde (%)	9,64	Marknadsvärde kr/m ²	12 928
Direktavkastning, initial, %	7,25	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	2,58
Direktavkastning vid kalkylslut, %	7,50		

Kassaflöde

	ÅR 2025 del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Bedömd helårsinflation	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
<i>kr/m² 2025</i>																
Hyror, lokaler	1 033	358	2 464	2 514	2 564	2 615	2 668	2 721	2 775	2 831	2 887	2 945	3 004	3 064	3 125	3 188
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-31	-76	-78	-147	-163	
Ers. Fastighetsskatt	29	10	60	60	64	64	64	67	67	67	72	72	72	76	76	
Effektiv hyra	1 062	368	2 524	2 574	2 628	2 679	2 731	2 788	2 843	2 898	2 959	2 985	3 062	3 054	3 101	
Drift & Löpande underhåll	-155	-54	-325	-331	-338	-344	-351	-358	-365	-373	-380	-388	-396	-404	-412	-420
Periodiskt underhåll	-40	-14	-84	-85	-87	-89	-91	-92	-94	-96	-98	-100	-102	-104	-106	-108
Fastighetsskatt etc	-50	-17	-104	-104	-110	-110	-110	-117	-117	-117	-124	-124	-124	-131	-131	-131
Kostnader	-245	-85	-512	-520	-535	-543	-552	-568	-577	-586	-602	-612	-621	-639	-649	-659
Driftnetto	816	283	2 012	2 053	2 093	2 135	2 179	2 221	2 266	2 313	2 357	2 374	2 378	2 423	2 405	2 441

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra						Not		
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg	Skattetillägg		Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		Totalt			
				kr	kr/m ²		kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Malkars Träningscenter AB Gym		875	35-07-31	1 242 000	1 419	100	-	-	-	1 242 000	1 419	1 242 000	1 419	1 242 000	1 419	1 242 000	1 419	-
Servistore	Lager	1 198	38-02-28	1 198 000	1 000	100	-	60 073	50	1 258 073	1 050	1 198 000	1 000	1 198 000	1 000	1 258 073	1 050	-
Summor / Genomsnitt		2 073		2 440 000	1 177		-	60 073	29	2 500 073	1 206	2 440 000	1 177	2 440 000	1 177	2 500 073	1 206	

HYRESRABATTER

Hyresgäst etc./rabatter (tkr)	2025	del 2026	2027	2028	2029	2030	2031
Servistore	50	-	-	-	-	-	-
Summa	50	-	-	-	-	-	-



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Västervik Västerås 9	UUID 909a6a55-ee4f-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080163862	Senaste ändringen i allmänna delen 2003-05-09
Län- och kommunkod 0883	Distrikt Västervik	Distriktskod 105266	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-01-21
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-21

Adress

Adress
Kolonivägen 9
593 61 Västervik

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 559178-6115 Op Västerås AB Villagatan 13 A, 1 Tr 114 32 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Valerum Västervik 9 AB	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2018-12-21	Akt D-2018- 00756401:1
--	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2018-12-20
Köpeskilling: 9 166 834 SEK (avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 11 550 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8 000 000 SEK	2005-03-24	05/6918
Anmärkning Innehavare: D-2021-00003890:1 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm			
2	3 550 000 SEK	2016-06-27	D-2016-00297555:1

Anmärkning
Innehavare: D-2021-00003890:2 Intertrust (Sweden) AB, Box 16285, 103 25 Stockholm

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet
Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Eksjö
E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och formlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Infarten västervik 3:1 mfl	2003-01-14 Genomf. start: 2003-02-13 Genomf. slut: 2008-02-12 Laga kraft: 2003-02-12	0883-P455

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, lokaler (325)	406257-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	10 395 000 SEK	8 200 000 SEK	2 195 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
559178-6115 Op Västerås AB Villagatan 13 A, 1 Tr 11432 Stockholm	1 / 1	Aktiebolag	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300374216 (2025)


Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 195 000 SEK	883010	2 439 kvm	900 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300374214 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
8 200 000 SEK	883010	2 033 kvm	2 069 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2005		2005
Tillhör byggnad			
1			

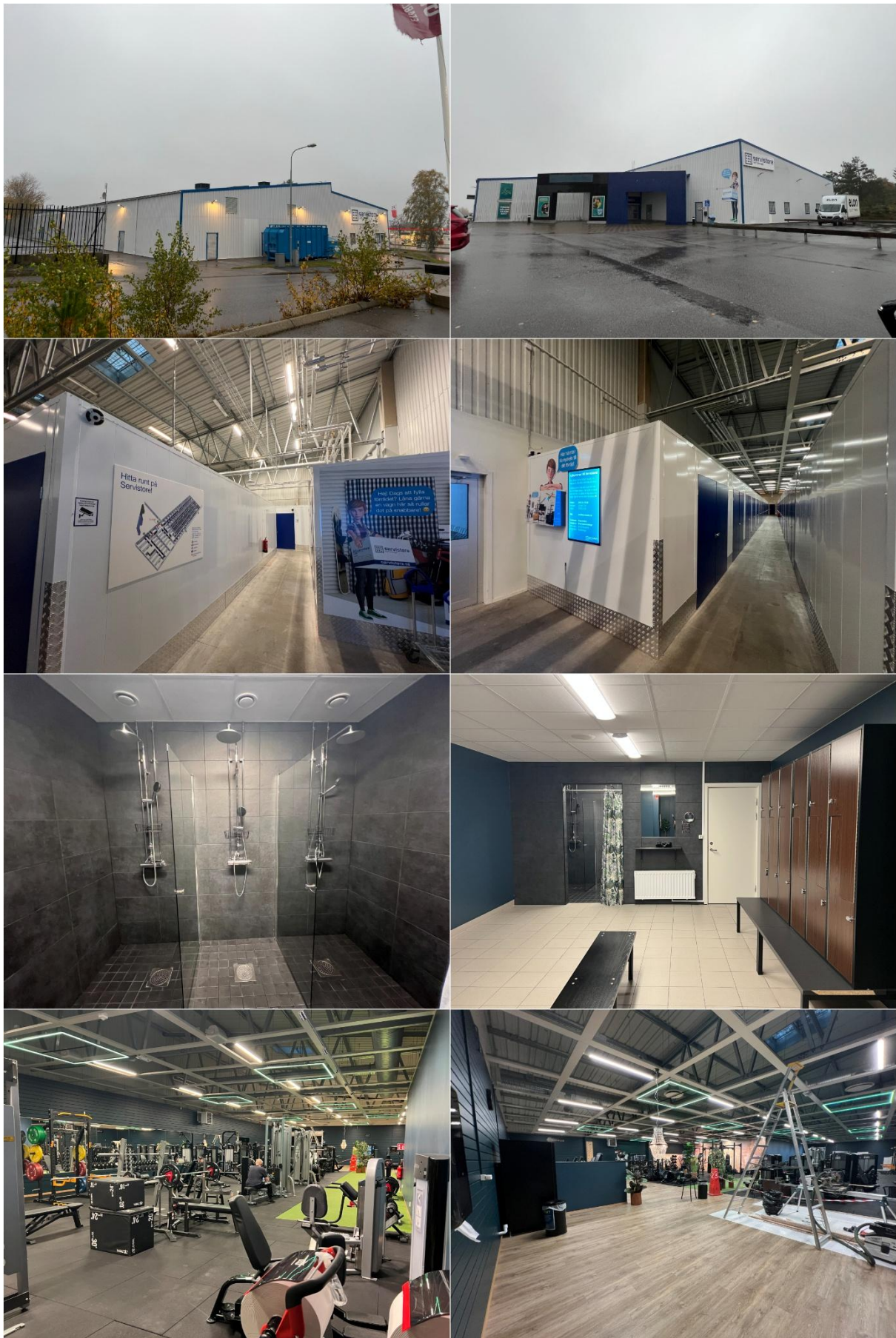
Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		2003-05-09	0883-2311
Ursprung			
Västervik Västervik 3:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6403227.5	595773.7
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 375 m ²	6 375 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnads-tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighets-tillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50