



*Till medlemmarna i BRF Slottsträdgården i Västerås,
kreditinstitut som banker, mäklare och presumtiva nya medlemmar*

Styrelsen har tagit fram en värdering av hela fastigheten vid Slottsstigen 1. Värderingen omfattar samtliga lägenheter, gemensamhetsutrymmen, tomt etc. Värderingsinstitutet har värderat de fem husen varav två flyglar/annex som nybyggdes i samband med totalrenoveringen 2002.

I Årsredovisningen står att anskaffningsvärdet var drygt 43 miljoner och värderingen med marknadsvärdet 2017 med denna värdering är satt till 72 miljoner kr. Om fem år beräknas värdet stigit till ca 79 miljoner kr.

Boarean är 2313 kvm fördelat på 22 lägenheter. Utslaget per kvadratmeter är värdet således 31 128 kr per kvadratmeter. Senaste försäljningarna av bostadsrätter har varit i intervallet 32-35.000 kronor per kvadratmeter. När värderingsinstitutet gjort en sammanvägd bedömning av nyproducerade bostadshus i ett attraktivt läge och hyresnivå i närområdet bedömer man att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten bör ligga på ca 31 200 kr/kvm BOA.

Värderingen, trots att den är försiktigt ställd, är ett kvitto på att kvadratmeterpriset i dag ligger rätt för bostadsrätterna. Avgifterna till föreningsmedlemmarna är sänkta till rätt nivå (se nedan) och framförallt har räntorna på lånen drastiskt sänkts.

I värdet finns dessutom en tomtareal om 6 867 kvm belägen mitt i stan och är helt inhägnad. Till huset hör 24 parkeringsplatser. I fastigheten finns förutom stora gemensamhetslokaler, tvättstuga med nya maskiner, cykelrum, gästrum, förråd, telerum (fiberkabel med bredband och kabelTV), fjärrvärmecentral och fristående sophus.

De lån bostadsrättsföreningen har i skrivande stund är 15 283 209 kr i bunden ränta lite över 1 procent, samt ett rörligt lån om 3 miljoner med ungefär samma räntesats. Tillsammans 18 283 209 kronor vilket motsvarar 25 procents belåning på hela fastigheten. Samtidigt skall sägas att inga större investeringar eller reparationer finns planlagda – allt är i en mycket hög standard och underhåll.

Ekonomi i föreningen är mycket god – god likviditet och bra kassaflöde. Trots anläggandet av nya uteplatser, gångar, ommålning av fönster etc. har avgiften sänkts tillsammans 20 procent under två omgångar de senaste åren (april 2014 och januari 2017). Taxeringsvärdet är satt till 33 487 000 kronor. Det finns pantbrev uttagna om 22,4 miljoner (lån om ca 18,3 miljoner kronor) varför lån snabbt kan lyftas om något oförutsett skulle inträffa (större investering). Varje medlem har egen balkong eller har egen disponerad uteplats/er förutom de uteplatser som finns nyanlagda.

Styrelsen i april 2017

VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB

Eskilstuna Katrineholm Nyköping Västerås Örebro
Norrköping Uppsala

Värdeutlåtande

Kommun	Västerås
Objekt	Slottsträdgården 4
Värdetidpunkt	2017-03-17



VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB
Munktellstorget 2, 633 43 Eskilstuna
Videvägen 5A, 641 49 Katrineholm
Västra Storgatan 7, 611 31 Nyköping
Box 3047, 720 03 Västerås
Box 1153, 701 11 Örebro
Företagets säte. Katrineholm

Telefon
016-51 81 70
0150-199 00
0155-21 13 70
021-14 39 00
019-10 82 00

Av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare

Telefax
0150-184 86

Bankgiro
656-6996

Organisationsnummer
556107-6968

E-post
info@varderingsinstitutet.se

1 INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INNEHÅLLSFÖRTECKNING	1
2	UPPDRAGET	1
2.1	<i>Uppdragsgivare</i>	1
2.2	<i>Uppdrag</i>	1
2.3	<i>Värdetidpunkt</i>	1
2.4	<i>Ändamål</i>	1
3	VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
3.1	<i>Värderingsobjekt</i>	2
3.2	<i>Allmän beskrivning</i>	2
3.3	<i>Ekonomiska förhållanden</i>	2
3.4	<i>Marknadsvärde</i>	3
4	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
4.1	<i>Sakuppgifter</i>	4
4.2	<i>Besiktning</i>	4
4.3	<i>Miljöaspekter</i>	4
4.4	<i>Latent skatteskuld och moms</i>	4
4.5	<i>Kvalitetssystem</i>	4
4.6	<i>Planförhållanden</i>	5
4.7	<i>Tomt</i>	5
4.8	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	5
4.9	<i>Areor, beskrivning och alternativanvändning</i>	7
4.10	<i>Underhållsbehov och investeringar</i>	7
4.11	<i>Servitut, inskrivningar</i>	8
5	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
5.1	<i>Begreppet marknadsvärde</i>	9
5.2	<i>Värderingsmetod</i>	9
6	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	10
6.1	<i>Kontraktssammanställning</i>	10
6.2	<i>Areor och hyror</i>	10
6.3	<i>Vakanser och hyresförluster</i>	10
6.4	<i>Drift- och underhåll, hyresgästanpassning</i>	10
6.5	<i>Taxeringsvärde</i>	11
6.6	<i>Fastighetsskatt</i>	11
7	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	12
7.1	<i>Marknadsanalys</i>	12
7.2	<i>Ortsbeskrivning</i>	13
7.3	<i>Fastighets- och hyresmarknad</i>	14
7.4	<i>Ortsprismetod</i>	14
7.5	<i>Areametoden</i>	15
7.6	<i>Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning</i>	16
7.7	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	16
8	KASSAFLÖDESKALKYL	17
8.1	<i>Förutsättningar och antaganden</i>	17
8.2	<i>Driftnettoprognos</i>	17
8.3	<i>Kalkylränta</i>	18
8.4	<i>Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning</i>	18
9	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	19

BILAGOR

- BILAGA I Känslighetsanalys*
- BILAGA II Fastighetsdatautdrag*
- BILAGA III Karta*
- BILAGA IV Fotografier*

2 UPPDRAGET

2.1 Uppdragsgivare

Brf Slottsträdgården
c/o Rolf Person /ordf
Slottsstigen 1
722 11 Västerås

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde. Underlag för värderingen se vidare punkt 4.1. Begreppet marknadsvärde, se vidare punkt 5.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänförs till värdetidpunkten 2017-03-17

2.4 Ändamål

Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för internt bruk.

3 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

3.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Slottsträdgården 4
<i>Adress</i>	Slottsstigen 1, Västerås
<i>Kommun</i>	Västerås
<i>Område</i>	Stallhagen
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	BRF Slottsträdgården
<i>Nybyggnadsår</i>	1857, 2002
<i>Värdeår</i>	2002
<i>Användning</i>	Bostäder

3.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är det före detta fängelset i Västerås och idag inrymmer byggnaderna bostäder, bostadsrättslägenheter. Fastigheten har ett vackert läge på en höjd med utsikt över Mälaren. Närhet till centrum och ca 600 m till Västerås Centralstation. Omgivande bebyggelse utgörs av flerbostadshus, kontorsfastigheter samt grönområden.

Objektet utgörs av huvudbyggnaden samt 4 st. annex. Huvudbyggnaden är ursprungligen uppförd 1857 i 3 plan på hel källare samt vindslägenheter, stomme av valvat tegel och trä. Annex A och B är uppförda 1857 på torpargrund i 1 plan. Annex C och D är uppförda 2002 på gjuten betongplatta i 2 plan, trästomme. Putsad fasad under yttertak av plåt.

Sammanlagd BOA uppgår till 2 313 kvm fördelat på 22 st. lägenheter. Källaren inrymmer förråd, gästrum, snickarbod samt samlingsrum/festlokal. Standarden i lägenheterna bedöms som god.

Uppvärmning via fjärrvärme. Mekanisk ventilation. Fiber finns indraget.

Tomtarealen uppgår till 6 867 kvm. Hela fastigheten är inhägnad. Stor gräsmatta med fruktträd, nyanlagda uteplatser.

3.3 Ekonomiska förhållanden

Bedömda marknadsmässiga hyresintäkter uppgår till ca 3 700 Tkr/år motsvarande 1 600 kr/kvm. Hyran avser varmhyra. Drift- och underhållskostnader bedöms uppgå till ca 810 Tkr/år motsvarande 350 kr/kvm, kostnaderna avser löpande och perio-

diskt underhåll. Fastighetsskatten utgår med 49 Tkr/år. Vakansrisken bedöms som låg men uppskattas till 1 % över kalkylperioden. Direktavkastningen bedöms uppgå till 3,9 %.

3.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2017
72 000 000 KRONOR
Sjuttio två miljoner kronor
Bedömt värdeintervall
70 000 tkr - 74 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	31 128
K/T:	2,2
Direktavkastning 2017 (totalt kapital)	
Mot utgående driftnetto:	3,9%
Mot bedömt driftnetto:	3,9%
Bruttokapitaliseringsfaktor 2017	
Mot utgående hyra:	19,5
Mot marknadsmässig hyra:	19,5

4 VÄRDERINGSUNDERLAG

4.1 Sakuppgifter

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- Fastighetsdatautdrag
- Taxeringsuppgifter
- Detaljplaneuppgifter
- Situationsplan
- Planritningar
- Marknadshyror
- Ortsprismaterial
- Information lämnad av uppdragsgivaren

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

4.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2017-03-01 av Emma Åkesson. Vid besiktningen deltog Jan Rejdell, Lennart Sjöstrand samt Gunnar Berg. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid besiktningen.

Besiktningen är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4.3 Miljöaspekter

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.

4.4 Latent skatteskuld och moms

Vid värderingen har inte eventuella latent skatteskulder eller momsfrågor beaktats.

4.5 Kvalitetssystem

Enligt Värderingsinstitutets kvalitetssystem, kontrolleras varje dokument som produceras inom företaget av en fastighetsvärderare auktoriserad av Samhällsbyggarerna.

4.6 Planförhållanden

Detaljplan: Slottsträdgården 4

2000-04-25

4.7 Tomt

Tomtareal uppgår till 6 867 m². Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

4.8 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1857, 2002
Undergrund	Troligen berg
Grundläggnings- förfarande:	Källare
Grundmurar	Natursten, tegel
Källarbjälklag	Valvat tegel
Mellanbjälklag	Trä, valvat tegel
Vindsbjälklag	Trä
Taklag	Trä
Bärande stomme över källare	Trä, valvat tegel
Fasader	Putsad fasad. Frostsador reparerade -15.
Fönster	3-glas, specialbeställda fönster till samtliga Våningar. Ommålade -15/-16.

Dörrar	Trä
Yttertak	Plåt, nymålat -13
Invändiga golv- beläggningar	Parkett, klinker
Invändiga takbeklädnader	Skivor
Invändiga väggbeklädnader	Tapet, målat
Köksstandard	Varierande från -02 och framåt. God standard. Kyl, frys, spishäll, DM, mikro.
Uppvärmning	Fjärrvärme, installerat -02
Hygienutrymmen	Dusch och badkar i vissa, handfat och wc. Golv: Klinker. Vägg: Kakel. Vissa badrum har golvvärme
Tvättstuga	God standard. Golvklinker, putsade väggar. 2 TM, nya -15, 1 TT, ny -13, 1 TS.
Ventilation	Mekanisk
Anslutning	Allmänna nät
Övrigt	Ledlampor i gemensamma utrymmen med automatisk tändning. Brandsläckare i varje plan. Hjärtstartare.

Hiss installerad -02.

Eldstäder i annex och på våning 2, 3 och vind
Annex B hade tidigare radonproblem, men är
nu åtgärdat med installerad radonfläkt -13.

Stambyte -02.

Balkonger installerade -02.

4.9 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. Ytorna har ej kontrollmätts och bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

Bostadslägenheterna har en medellägenhetsyta av ca 105 kvm. Se hyresförteckning.

22 lgh fördelade enligt nedan:

Annex A	1 st	2 rok	57,2 kvm
Annex B	1 st	3 rok	76,3 kvm
Annex C	2 st	3/4 rok	240,1 kvm
Annex D	2 st	3/4 rok	240,1 kvm
Huvudbyggnad:			
1 st		6 rok	165,8 kvm
4 st		4 rok	474,1 kvm
9 st		3 rok	947,1 kvm
2 st		2 rok	112,3 kvm

Summa uthyrningsbar BOA: 2 313 kvm

24 st. p-platser

4.10 Underhållsbehov och investeringar

Fastigheten är i normalt till gott skick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

4.11 Servitut, inskrivningar

Enligt bilagt fastighetsdatautdrag belastas fastigheten av ett servitut avseende eldistribution samt 2 st. belastande ledningsrätter avseende vatten, avlopp, dagvatten samt fjärrvärmeledning. Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 3 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 22 400 000 kr. Någon särskild pantbrevsutredning har inte utförts.

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

"Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid."

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

5.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns ofta nettokapitaliseringsmetod.

Som komplement till värdeuppskattningen enligt ortsprismetoden görs även en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning. Som underlag till denna ligger nuvärdet, dels av respektive års driftnetto och dels av frigjort eget kapital vid kalkylperiodens utgång,

Årliga driftnetton under perioden och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten med en kalkylränta motsvarande marknadens krav på avkastning för den aktuella fastighetstypen. I kalkylräntan ingår en riskfri realränta, kompensation för inflationsförväntningar samt ett risktillägg för bl.a. fastighetstyp och geografiskt läge.

6 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

6.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på gällande hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 6.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Kontrakt/vakant t o m	Uppsägningstid	För-längning [%]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Boende	Bostäder	2313	jun-17	3 mån	0 år	100	nej
Summa/snitt		2 313					

6.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna och kontrakterade marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser varmhyra inklusive fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Yttre löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2017 [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]	
Bostäder	2 313	3 701	1 600	3 701	1 600
Summa/snitt	2 313	3 701	1 600	3 701	1 600

6.3 Vakanser och hyresförluster

Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. För att beakta risken för hyresförluster vid omflyttningar har vakansen för hela fastigheten antagits till 1 % i avkastningskalkylen.

6.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning

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, installations-täthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 810 000 kr/år och överstiga inflationstakten med 1 %.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostäder	2 313	810	350	810	350
Summa/snitt	2 313	810	350	810	350

6.5 Taxeringsvärde

Fastighetstaxering äger rum i form av allmän fastighetstaxering, förenklad fastighetstaxering och särskild fastighetstaxering. Allmän fastighetstaxering görs vart sjätte år för varje typ av fastigheter. Mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna görs en förenklad fastighetstaxering. Vid ny-, om- eller tillbyggnad görs särskild fastighetstaxering, såvida det inte samma år ska göras allmän fastighetstaxering för den aktuella typen av fastigheter. Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod: 320
Värdeår: 2002

	Bostäder [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	24 559	24 559
Mark	8 928	8 928
Taxeringsvärde	33 487	33 487

Typkod 320 avser hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

6.6 Fastighetsskatt

OBS! Fastighetsskatten har reducerats i driftnettoprognosen under punkt 8.2. Fastighetsskatt tas ut på småhus, hyreshus, lokaler och industrifastigheter. Skattesatsen för bostadsdelen av hyreshus är 0,3 procent eller 1 315 kr/lägenhet. Fastighetsskatten beräknas på fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet bestäms så att det i princip ska motsvara 75 procent av fastighetens marknadsvärde. Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell. Observera att fastighetsskatten första året kan avse del av året.

Areatyp	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Bostäder</i>					
Fastighetsskattesats [%]	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	0,0	0,0	1,0	1,0	2,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	33 487	33 487	33 487	33 822	34 160
Fastighetsskatt [tkr]	84	100	100	101	102
<i>Lokaler</i>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt [tkr]	0	0	0	0	0
<i>Industri</i>					
Fastighetsskattesats [%]	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bedömt taxeringsvärde [tkr]	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt [tkr]	0	0	0	0	0
Summa fastighetsskatt [tkr]	84	100	100	101	102

7 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

7.1 Marknadsanalys

Tillväxten inom EU är fortfarande relativt svag och olika syn på EUs roll präglar debatten efter Brexitomröstningen.

Osäkerheten om konsekvenserna av Storbritanniens utträde ur EU är markant och påverkar aktiekurser och valutor. Valet av Donald Trump som ny president har skapat stor osäkerhet om frihandel, politisk stabilitet och säkerhetspolitik bland annat.

Tillväxten i Tyskland är måttlig. Utvecklingen i Tyskland är betydelsefull för svensk exportindustri

Situationen på Penning- och Valutamarknaden är ett annat osäkerhetsmoment.

Konjunkturen på hemmamarknaden bärs till stor del av den privata konsumtionen medan investeringar inom industrin är relativt låga.

Den svenska kronan har fallit betydligt mot framförallt US-dollar och Euron. Aktiemarknaden har sett betydande svängningar under 2016. Fastighetsbolagen har i de flesta fall haft en god utveckling under det senaste året.

För att få en rejäl förbättring på aktiemarknaden krävs att företagsvinsterna stiger markant och att investeringarna därmed kan öka och osäkerheten minska.

Den svaga kronan bör förbättra situationen för de svenska exportföretagen. Efter Riksbankens senaste besked ligger reporäntan kvar på - 0,50 %, en situation som vi aldrig upplevt i modern tid och inte vet konsekvenserna av ännu.

Enligt senaste besked från Sveriges Riksbank och ECB ligger räntan kvar på samma räntenivå som under tidigare period och förväntas förbli låg även under 2017 och kanske ännu längre. Nuvarande stödåtgärder/obligationer förväntas fortgå under perioden.

Utvecklingen i USA har varit relativt god. Arbetslösheten är på reträtt, huspriserna har stigit och byggandet ökar. Omvärldskonjunkturen är dock svag vilket drabbar den amerikanska exportindustrin. Det finns en osäkerhet vilken politik avseende till exempel frihandelsavtal, NATO mm som kommer att föras efter årets presidentval.

Den ekonomiska tillväxten i Sverige bedöms fortfarande vara relativt god.

Arbetslösheten bedöms dock ligga kvar på samma nivå som tidigare under 2016.

En konjunkturförbättring skulle öka efterfrågan på lokaler och därmed ge en positiv effekt på fastighetsmarknaden.

Behovet av fler bostäder är stort.

I Sverige har hyresnivåerna vid nytecknade kontrakt varierat beroende på lokaltyp och geografisk marknad men bedöms för närvarande ligga relativt stilla.

Priserna för välbelägna bostadsfastigheter bedöms stiga något även i mer sekundära områden.

Logistik-/lager- och industrifastigheter med flexibla användningsområden och bra lägen bedöms ha goda förutsättningar men dessa påverkas av industrins utveckling.

Beträffande kontorsfastigheter och butikslokaler bedömer vi marknaden något avvaktande med viss värdeökning i goda lägen i storstäderna och de expansiva regionstäderna.

Direktavkastningen för fastigheter med mer sekundära lägen bedöms sjunka när tillväxten ökar och finansieringsmöjligheterna för dessa förbättras.

Vi kan se en ökad efterfrågan av specialfastigheter såsom vårdanläggningar och skolor. Anledningen kan bero på god efterfrågan och en relativt hög betalningsförmåga särskilt för vårdanläggningar.

Den försäljningsstatistik som finns från de ganska få fastighetsaffärer som genomförts under senare tid ger en ganska oklar bild och den låga omsättningen på vissa orter medför därför en viss osäkerhet vid användning av ortsprismetoden.

7.2 Ortsbeskrivning

Västerås kommun ligger i Västmanlands län och har ca 134 000 invånare. Kommunen är Sveriges sjätte folkrikaste och centralorten Västerås är den femte största i Sverige. Med sitt läge i Mälardalen har staden blivit en stor regionhandelstad och fler av de stora livsmedelskedjorna har sina lagercentraler här. Det finns ca 3 700 registrerade aktiebolag och några av de stora är ABB, ICA, Länsförsäkringar, Mälarenergi och Force technology Sweden AB. I staden finns flertal industriområden som klassas som a-lägen. Brandthovda industriområde ligger i anslutning till Hälla shopping och Tunbytorp handels- och industriområde beläget längs väg 56 norr om staden klassas båda som A-läge inom segmentet industrifastigheter. Inom området finns flertal bilhandlare, bilprovning och diverse byggföretag. Hacksta industrimråde bedöms också ha ett A-läge för lager- och logistikfastigheter. ICA har sitt huvudlager i området. Med nya Västernleden kommer Hacksta på sikt kunna växa ytterligare. Vidare har även Bäckby Park utvecklats och har flertal kända varumärken och det finns ett stort utbud av olika företag. Vad det gäller handelsfastigheter är det främst Erikslunds köpcentrum väster om staden som har det attraktivaste läget och Hälla shopping sydost om staden har avmattats sedan IKEA flyttat till Erikslund.

7.3 Fastighets- och hyresmarknad

Efterfrågan på bostäder i Västerås är stor i takt med regionens befolkningstillväxt. Utbudet av flerbostadsfastigheter är lågt medan efterfrågan är hög. Det finns ett stort behov av nyproduktion och denna har också ökat under de senaste åren. Behovet uppskattas till upp emot 700 bostäder per år under de närmaste åren.

Vakansen är låg och prisnivån för bostäder har ökat markant.

Hyresnivån för nyare bostäder i Västerås A/B-läge bedöms i medeltal ligga på ca 1300 kr/kvm med noteringar upp till 1650 kr/kvm. Direktavkastningen bedöms variera mellan 4,0 - 5,5 % för de inre delarna.

Noteringarna varierar naturligtvis med värdeår, läge, boendestandard och allmän underhållsstandard.

7.4 Ortsprismetod

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande fastigheter som sålts i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Västerås kommun under perioden 2015-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 21 st. försäljningar. Materialet har ett medelvärde på ca 16 600 kr/kvm. Medelvärde K/T uppgår till 1,93.

Datum	Fastighetsbeteckning	Adress	Köpeskilling (kSEK)	Area (m ²)	Kr/kvm	Areal (m ²)	Typkod	K/T	Värdeår
2017-jan	SENAPEN 3	Fullerövägen 25	5 230	234	22 350	542	320	2,00	1937
2016-nov	GRÅSTENEN 6	Drottninggatan 1A	5 250	325	16 153	1 339	321	1,49	1934
2016-okt	URMAKAREN 4	Apotekargatan 6	6 800	190	35 789	709	320	3,47	1933
2016-sep	URMAKAREN 5	Apotekargatan 8	5 720	544	10 514	1 195	321	1,33	1938
2016-sep	LILJEBAGGEN 5	Ekevägen 7	3 950	241	16 390	1 363	320	1,71	1955
2016-jun	PONTUS 9	Gjutargatan 26A	9 500	332	28 614	930	321	4,10	1949
2016-maj	KRUTKÄLLAREN 5	Krutkällarvägen 4	5 500	570	9 649	946	320	1,24	1929
2016-apr	VÄSTERÅS 1:17	Papegojvägen 5A	6 000	328	18 292	1 000	320	1,65	1999
2016-apr	VÄSTERÅS 1:45	Lärlingsgatan 14	4 500	222	20 270	806	320	3,15	1934
2016-apr	RUBANKEN 8	Runebergsgatan 7	4 400	352	12 500	1 023	320	1,36	1956
2015-dec	RÄVEN 13	Tunbyvägen 36A	8 500	616	13 798	1 533	320	1,89	1986
2015-nov	SLOTTSTRÄDGÅRDEN 3	Claréusgatan 10	15 851	1 140	13 904	12 480	320	1,00	1929
2015-nov	RAGNHILD 20	Köpingsvägen 29	3 000	297	10 101	742	320	1,28	1932
2015-okt	RÄTTIKAN 7	Frihetsvägen 20	4 625	270	17 129	892	320	2,73	1938
2015-okt	VÄSTERÅS 1:99	Krukmakargatan 1	6 650	456	14 583	1 010	320	1,36	1940
2015-jun	EINAR 1	Didriksgatan 4	3 750	213	17 605	952	321	2,47	1929
2015-jun	VÄSTERÅS 1:102	Krukmakargatan 7	4 900	232	21 120	1 044	320	2,07	1939
2015-jun	JORUND 13	Domkyrkoesplanaden 1A	132 000	11 512	11 466	3 952	321	1,52	1958
2015-apr	KONRAD 11	Kopparbergsvägen 16	32 000	2 949	10 851	1 280	321	1,45	1972
2015-apr	TRÅDDRAGAREN 20	Malmabergsgatan 58	4 500	316	14 240	1 248	320	1,51	1929
2015-feb	LÄKAREN 124	Plåtslagargatan 3	3 850	276	13 949	852	320	1,80	1952

Eskilstuna Katrineholm Nyköping Västerås Örebro

Vi kan konstatera att bostadsfastigheter med ett värdeår nyare än 2000 inte har försålts i någon större omfattning de senaste åren i Västerås kommun. För att finna jämförbara objekt som sålts har vi därför sökningar gjorts i hela Sverige under perioden 2014-01-01 och framåt. Materialet omfattar flerbostadsfastigheter med ett värde år 2010 eller senare. Sökningen genererade 9 st. försäljningar efter viss gallring. Materialet har ett medelvärde på 32 488 kr/kvm och priserna varierar mellan ca 21 100 – 63 700 kr/kvm. Medelvärde K/T ligger på 2,58.

Fastighetsbeteckning	Datum	Kommun	BOA	Kr/kvm	Areal (m ²)	T-kod	K/T	Värdeår
MÖLLE 14:14	2015-aug	Höganäs	735	41 455	1 146	320	7,51	2013
TJORVEN 1	2015-nov	Malmö	2 430	26 344	5 644	320	2,03	2013
KORVETTEN 8	2016-maj	Nyköping	2 784	33 764	4 101	320	3,22	2012
BAUTASTENEN 4	2016-maj	Lund	1 516	21 148	4 467	320	1,44	2012
VISBY SVALÖRTEN 5	2016-mar	Gotland	223	20 852	913	320	1,15	2012
KANTARELLEN 7	2014-jul	Lidingö	471	63 694	2 404	320	2,92	2012
SANDGÅRD 2	2014-apr	Umeå	622	21 864	1 272	320	1,52	2010
TJORVEN 2	2015-dec	Malmö	2 430	26 344	6 393	320	2,03	2013
TÄNKESPRÅKET 10	2015-feb	Stockholm	472	36 927	689	320	1,44	2010

Vid en sammanvägd bedömning av nyproducerade bostadshus i ett attraktivt läge och hyresnivå bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten bör ligga på ca 31 200 kr/kvm BOA.

7.5 Areametoden

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

Areatyp	Area [m ²]	Delvärde [kr/m ²] / [tkr]
Bostäder	2 313	30 500 / 70 547
Summa/snitt	2 313	30 500 / 70 547

Bedömt marknadsvärde areametod:	70 547
--	---------------

7.6 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden 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).

Direktavkastningskravet kan teoretiskt uttryckas som totalt marknadsmässigt avkastningskrav minus förväntad långsiktig värdeförändring

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 [tkr]/[kr/m ²]	Bedömd DoUh [tkr]	Fgh- skatt [tkr]	Bedömt driftnetto [tkr]/[kr/m ²]	Netto- kap. [%]	Del- värde [tkr]
Bostäder	3 701	1 600	810	49	2 842 1 229	3,9 72 878
Summa/snitt:	3 701	1 600	810	49	2 842 1 229	3,9 72 878

7.7 Sammanfattande värdebedömning

Värde areametod [tkr]:	70 547
Värde nettokapitaliseringsmetod [tkr]:	72 878
Bedömt värde före justeringar [tkr]:	71 712
Justering	0
Garage och P-platser, tillägg: 31 tkr x 5	0
Räntebidrag [tkr]:	0
Icke marknadsmässig hyra [tkr]:	0
Omreglering av tomträttsavgäld [tkr]:	0
Renovering:	0
Värde efter justeringar [tkr]:	71 712
Avrundning [tkr]:	0
Bedömt marknadsvärde ortsprismetod [tkr]:	71 712

8 KASSAFLÖDESKALKYL

8.1 Förutsättningar och antaganden

Förutom marknadsvärdebedömningen visas här nedan en konsekvensanalys samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning. Till grund för analysen ligger en 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 till mellan 0,5 - 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms med 0,5 - 2 % över inflationen.

8.2 Driftnettoprognos

Slutet av år	2017	2018	2019	2020	2021
	(=10 månader)				
Drift- och underhållsutveckling [%]	1,5	2,0	2,0	3,0	3,0
Hyresutveckling [%]	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad [%] (Vid full uthyrning)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
+ Hyra [tkr]	3 084	3 775	3 850	3 927	4 006
- Vakans- och hyresförlust [tkr]	31	38	39	39	40
- Drift och underhåll [tkr]	675	826	842	868	894
- Fastighetsskatt [tkr]	84	100	100	101	102
- Korrigering fastighetsskatt [tkr]	-35	-51	-51	-52	-53
- Akut underhåll [tkr]	0	0	0	0	0
=Driftnetto [tkr]	2 330	2 862	2 920	2 971	3 023
(Driftnetto [kr/m ²])	(1 007)	(1 237)	(1 262)	(1 285)	(1 307)

8.3 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, kontraktvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts till 4,4 % år 2017, 4,9 % år 2018 – 2019, sedan till 5,9 % år 2020 – 2021.

8.4 Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning

Slutet av år		2017	2018	2019	2020	2021
Inflation [%]		0,5	1,0	1,0	2,0	2,0
Kalkylränta						
- Nominellt [%]		4,4	4,9	4,9	5,9	5,9
Nettokapitalisering för restväberäkn [%]						3,9
Driftnetto [tkr]		2 330	2 862	2 920	2 971	3 023
Nuvärde driftnetton	12 263	12 711	10 889	8 421	5 825	3 023
+ Bedömt marknadsvärde [tkr]	71 712					78 878
- Lån [tkr]	0	0	0	0	0	0
= Eget kapital [tkr]	71 712					78 878
Nuvärde ek (sista året)	61 664	63 916	67 048	70 334	74 483	78 878

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	[tkr]
+ Nuvärde av driftnetton	12 263
+ Nuvärde av eget kapital vid kalkylperiodens slut	61 664
+ Lån vid kalkylperiodens början	0
= Avkastningsbaserat marknadsvärde	73 926

9 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per mars 2017
72 000 000 KRONOR
Sjuttiotvåmiljoner kronor
Bedömt värdeintervall
70 000 tkr - 74 000 tkr

Observera att marknadsvärdet motsvarar 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:	31 128
K/T:	2,2
Direktavkastning 2017 (totalt kapital)	
Mot utgående driftnetto:	3,9%
Mot bedömt driftnetto:	3,9%
Bruttokapitaliseringsfaktor 2017	
Mot utgående hyra:	19,5
Mot marknadsmässig hyra:	19,5

Västerås 2017-03-17

VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB


Emma Åkesson

Fastighetsekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Avkastningskalkylen har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabeller. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåntagandet.

Känslighet

Avkastningsvärde **73 926 kkr**

Test	+/-	Alt vä	Diff kkr	Diff %
Inflation, %	1,0	78 195	4 366	5,9%
Kalkyllån, ränta, %	2,0	73 829		
Ränta eget kap, %				
Direktavkastnkrav, %	1,0	52 953	-20 875	-28,3%
Hyra, kr/m ²	50	76 814	2 985	4,0%
D o u, kr/m ²	50	70 688	-3 141	-4,3%
Vakans, %	10,0	64 031	-9 798	-13,3%
	Max	78 195	4 366	5,9%
	Min		-20 875	-28,3%
	Intervall	78 195		34,2%

BILAGA II

FASTIGHETSDATAUTDRAG

Fastighet

Beteckning Västerås Slottsträdgården 4	Senaste ändringen i allmänna delen 1997-01-10	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2014-08-18	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2017-02-13
Nyckel: 190113722			
Distrikt Västerås Domkyrkodistrikt	Distriktskod 214026		

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	12 5202

Adress

Adress Slottsstigen 1, 1A-D 722 11 Västerås	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)			Registerkarta
1	6608338.5	587149.2			VÄSTERÅS Högupplöst fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 867 kvm	6 867 kvm	

Lagfart

Ägare 769605-2260	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2002-10-14	Akt 17224
Brf Slottsträdgården			
C/O Leif Hoffsten Slottsstigen 1 722 11 Västerås			
Köp (även transportköp): 2002-08-30 Köpeskilling: 45.911.330 SEK, avser hela fastigheten.			

Inteckningar

Eskilstuna Katrineholm Nyköping Västerås Örebro

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 22.400.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.100.000 SEK	1999-03-19	2049
2	5.900.000 SEK	2001-03-13	3045A
Anmärkning: Utbyte 14/10748			
3	14.400.000 SEK	2001-03-13	3045B
Anmärkning: Utbyte 14/10748			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Eldistribution	Last	Officialservitut	1980K-1997/2.1
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Vatten,avlopp och dagvatten	Last	Ledningsrätt	1980K-1997/2.2
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Fjärrvärmeledning	Last	Ledningsrätt	1980K-1997/2.3
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Slottsträdgården 4	2000-04-25 Laga kraft: 2000-05-31 Genomf. start: 2000-06-01 Genomf. slut: 2005-05-31	1980K-P2000/87

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet		
Hyreshusenhet, bostäder (320)		
243582-7	Uppgiftsår	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2016	2016
Taxeringsvärde	därav	därav markvärde

Eskilstuna Katrineholm Nyköping Västerås Örebro

26.400.000 SEK	byggnadsvärde 19.800.000 SEK	6.600.000 SEK		
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper	
769605-2260 Bostadsrättsföreningen C/O Leif Hoffsten Slottsstigen 1 722 11 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	
Värderingsenhet bostadsmark 098205400.				
Taxeringsvärde 6.600.000 SEK	Riktvärdeområde 1980042			
Byggrätt ovan mark 2 120 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm			
Värderingsenhet bostäder 098203400.				
Taxeringsvärde 19.800.000 SEK	Bostadsyta 1 696 kvm			
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.365.000 SEK/år	Under byggnad Nej		
Nybyggnadsår 1857	Tillbyggnadsår 2002	Värdeår 2002		
Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
245089-7	Uppgiftsår	Taxeringsår		
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.	2016	2015		
Taxeringsvärde	därav	därav markvärde		

Eskilstuna Katrineholm Nyköping Västerås Örebro

1.137.000 SEK	byggnadsvärde 555.000 SEK	582.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
769605-2260 Bostadsrättsföreningen C/O Leif Hoffsten Slottsstigen 1 722 11 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Preliminär (vilande)
Värderingsenhet småhusmark 098206400.			
Taxeringsvärde 582.000 SEK	Riktvärdeområde 1980057		
Tomtareal 200 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 1		
Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar			
Värderingsenhet småhusbyggnad 098207400.			
Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 555.000 SEK	Total standardpoäng 28	
Bostadsyta 58 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 58 kvm	
Nybyggnadsår 1850	Tillbyggnadsår	Värdeår 2002	
Under Byggnad Nej	Antal lika 1		
Taxeringsenhet			

Eskilstuna Katrineholm Nyköping Västerås Örebro

Småhusenhet, bebyggd (220)			
245090-7	Uppgiftsår	Taxeringsår	
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.	2016	2015	
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
1.288.000 SEK	706.000 SEK	582.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
769605-2260 Bostadsrättsföreningen C/O Leif Hoffsten Slottsstigen 1 722 11 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Preliminär (vilande)
Värderingsenhet småhusmark 098208400.			
Taxeringsvärde 582.000 SEK	Riktvärdeområde 1980057		
Tomtareal 200 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 1		
Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar			
Värderingsenhet småhusbyggnad 098209400.			
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 706.000 SEK	Total standardpoäng 28	
Bostadsyta 77 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 77 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	

Eskilstuna Katrineholm Nyköping Västerås Örebro

1850		2002	
Under Byggnad Nej	Antal lika 1		
Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
245091-7	Uppgiftsår	Taxeringsår	
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.	2016	2015	
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2.331.000 SEK	1.749.000 SEK	582.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
769605-2260 Bostadsrättsföreningen C/O Leif Hoffsten Slottsstigen 1 722 11 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Preliminär (vilande)
Värderingsenhet småhusmark 098210400.			
Taxeringsvärde 582.000 SEK	Riktvärdeområde 1980057		
Tomtareal 500 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 1		
Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar			

Eskilstuna Katrineholm Nyköping Västerås Örebro

Värderingsenhet småhusbyggnad 098211400.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 1.749.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 241 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 241 kvm
Nybyggnadsår 2002	Tillbyggnadsår	Värdeår 2002
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

245092-7 **Uppgiftsår** **Taxeringsår**

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet. 2016 2015

Taxeringsvärde **därav byggnadsvärde** **därav markvärde**

2.331.000 SEK 1.749.000 SEK 582.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
769605-2260 Bostadsrättsföreningen C/O Leif Hoffsten Slottsstigen 1 722 11 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Preliminär (vilande)

Värderingsenhet småhusmark 098212400.

Taxeringsvärde 582.000 SEK	Riktvärdeområde 1980057	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp

Eskilstuna Katrineholm Nyköping Västerås Örebro

500 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Fastighetsrättsliga förhållanden Ej avstyckningsbar		
Värderingsenhet småhusbyggnad 098213400.		
Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.749.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 241 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 241 kvm
Nybyggnadsår 2002	Tillbyggnadsår	Värdeår 2002
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Västerås Slottsträdgården GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	1997-01-10	1980K-1997/2

Ursprung

Västerås Slottsträdgården 2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Copyright © 2015 Metria

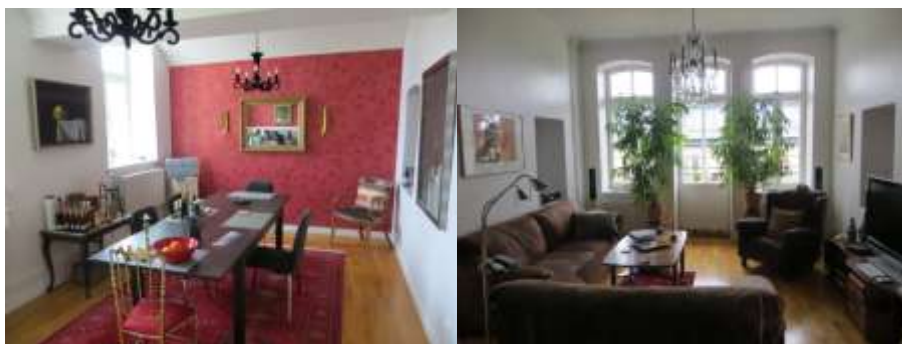
Telefon: 0771-63 63 63
Källa: Lantmäteriet

BILAGA III KARTA



BILAGA IV

FOTOGRAFIER



VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB

Västerås Slottsträdgården 4
2017-03-17

Eskilstuna Katrineholm Nyköping Västerås Örebro



VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB

Västerås Slottsträdgården 4
2017-03-17

Eskilstuna Katrineholm Nyköping Västerås Örebro

