

*Utmärkt  
skyltläge vid  
Köpingsvägen!*

NEW PROPERTY

# Tvättmaskinen 1

LAGER & INDUSTRI I VÄSTERÅS

2026

# Västerås

VÄSTERÅS

TVÄTTMASKINEN I

Enköping 30 km

Örebro 95 km



E18

CENTRALA VÄSTERÅS



CENTRALSTATION

ÖSTER  
MALARSTRAND

SKÅLBY

HACKSTA



VÄSTERÅS  
FLYGPLATS

Eskilstuna 45 km

## • INTRODUKTION

# Västerås Tvättmaskinen 1

MÖJLIGHET ATT INVESTERA I EN  
MODERN, FULLT UTHYRD FASTIGHET  
MED STRATEGISKT LÄGE I VÄSTERÅS

- Strategiskt läge i Västerås som är ett av Sveriges största logistiknav med utmärkt närhet till E18 och Köpingsvägen
- Stabila och långsiktiga hyresgäster som garanterar ett tryggt kassaflöde
- Inga vakanser eller större investeringsbehov, vilket utgör minimal risk och ger omedelbar avkastning



● VÄSTERÅS

6:e största  
kommun i Sverige

2,4 %

VÄSTERÅS KOMMUN,  
160 TUSEN INVÅNARE.

Källa: Ekonomifakta

BEFOLKNINGSÖKNING,  
2021-2024

Källa: Ekonomifakta

## UPPSKATTAT DRIFTNETTO 2026

Intäkter	Tkr/år	Kr/m <sup>2</sup>
Bashyra inkl.index <sup>1</sup>	5 343	1 195
Tillägg fastighetsskatt	117	26
Tillägg drift, filterbyte & övervakning	695	155
Tillägg tillsyn	45	10
Tillägg underhåll	100	22
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>6 299</b>	<b>1 409</b>

## Kostnader

Taxebundna	-659	-147
Fastighetsskötsel (tillsyn)	-139	-31
Försäkring	-65	-15
Övrigt	-38	-8
Löpande underhåll	-33	-7
Planerat underhåll	-100	-22
Tomträttsavgäld <sup>2</sup>	-307	-69
Fastighetsskatt <sup>3</sup>	-117	-26
<b>Totala kostnader</b>	<b>-1 458</b>	<b>-326</b>

**Driftnetto 4 842 1 083**

## DRIFTNETTO, TKR

4 842

DRIFTNETTO, KR/M<sup>2</sup>

1 083

TOTAL UTHYRBAR AREA, M<sup>2</sup>

4 471

## NOTER

<sup>1</sup> Hyrorna indexeras årligen enligt KPI; ett av avtalen till 70% och övriga två till 100%.

<sup>2</sup> Fastigheten är upplåten med tomträtt, och tomträttsavgälden är nyligen omförhandlad. Summan 307 tkr årligen gäller från 2026 och framåt.

<sup>3</sup> Hyresgästerna debiteras ett schablon tillägg för fastighetsskatt, vilket justeras i slutet av året mot det faktiska beloppet. Schablon tilläggen baseras på tidigare års taxering. Från och med 2025 är hela fastigheten taxerad som industrienhet.



## • FASTIGHETSINFORMATION

# Fastigheten

 KUMMELGÅRD SGATAN 1

## MODERN OCH HÅLLBAR FASTIGHET MED STRATEGISKT LÄGE I VÄSTERÅS

Denna moderna lager- och industrifastighet är strategiskt placerad på Kummelgårdsgatan 1 i Västerås. Läget erbjuder utmärkt och omedelbar access till E18, vilket möjliggör effektiva kommunikationer och snabba transporter i hjärtat av Mälardalen.

Fastigheten om cirka 4 500 kvadratmeter är fullt uthyrd till tre hyresgäster: En statlig myndighet, Mälardalens Finsnickeri AB och AO Sverige AB, med en genomsnittlig återstående hyrestid på drygt tre år. De totala hyresintäkterna uppgår till cirka 6,3 Mkr, vilket motsvarar en stark genomsnittshyra på 1 409 kronor per kvadratmeter och garanterar ett stabilt kassaflöde.

Byggnaden håller en hög teknisk standard med ett modernt FTX-ventilationssystem och individuell mätning av el och värme. Under 2025 har fastigheten uppgraderats ytterligare med LED-belysning, fjärrvärme och fordonsladdare.

Den stora tomträtten på över 20 000 kvadratmeter har stora uppställningsytor och erbjuder möjligheter för expansion.



## HYRESGÄSTLISTA

Hyresgäst	Lokaltyp	Area, m <sup>2</sup>	Index	Bashyra inkl. index kr/m <sup>2</sup>	Hyresvärde, tkr	Löptid t.o.m.
Statlig myndighet	Kontor/lager	1 432	70%	907	1 299	2028-07-31
Mälardalens Finsnickeri AB	Snickeri	1 129	100%	951	1 074	2029-12-31
AO Sverige AB	Handel/lager	1 910	100%	1 554	2 970	2030-01-31
<b>Tillägg fastighetsskatt</b>					117	
<b>Tillägg drift, filterbyte &amp; övervakning</b>					695	
<b>Tillägg tillsyn</b>					45	
<b>Tillägg underhåll</b>					100	
<b>Totalt</b>		<b>4 471</b>		<b>1 195</b>	<b>6 299</b>	<b>Wault 3,3 år</b>

## FASTIGHETSINFORMATION

Fastighetsbeteckning	Tvättmaskinen 1
Kommun	Västerås
Adress	Kummelgårdsgatan 1
Upplåtelseform	Tomträtt
Byggår/renoveringsår	1975, 2001, 2020, 2024
Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	4 471
Tomtareal, m <sup>2</sup>	20 462
Parkeringsplatser*	43 st
Taxeringsvärde	23 330 000 kr
Skattemässigt restvärde per 2024-12-31	9 697 000 kr

\* Fyra stycken parkeringsplatser har laddstation installerad.

## TEKNISK FASTIGHETSINFORMATION

Stomme	Stål
Takbeläggning	Papp
Fasad	Tegel, plåt
Bjälklag	Betong, stål
Fönster	2-glas aluminium
Hissar	Nej
Värmekälla	Fjärrvärme
Ventilation	FTX Swegon Gold
Fiber	Ja
Energiklass	C

## • HYRESGÄSTPRESENTATION

# Hyresgästerna

Fastighetens hyresgäststruktur utgör en mycket stabil och trygg bas, med en mix av offentlig verksamhet och etablerade privata bolag. Den största hyresgästen är VVS-grossisten AO Sverige AB som står för 53,3% av hyresintäkterna, vilket kompletteras av en statlig myndighet som utgör en trygg och långsiktig hyresgäst med 25,6% av intäkterna. Resterande 21% hyrs av det lokala och välrenommerade Mälardalens Finsnickeri AB, vilket tillsammans skapar en diversifierad och robust hyresgästportfölj.



Med en statlig myndighet som hyresgäst garanteras en exceptionell trygghet och stabilitet. Med ett permanent och samhällskritiskt uppdrag utgör de en av de säkraste hyresgästerna på marknaden. Detta säkerställer en långsiktig och förutsägbar intäkt med minimal risk.



Mälardalens Finsnickeri AB är ett lokalt och välrenommerat snickeriföretag med stark förankring i regionen. De är specialiserade på högkvalitativa, måttanpassade inredningar och specialsnickrier för både företag och privatpersoner. Som en etablerad aktör med gott rykte utgör de en pålitlig hyresgäst som bidrar till en sund diversifiering i fastighetens hyresgästmix.



AO Sverige AB är en väletablerad och expansiv VVS-grossist som är en del av den danska, börsnoterade koncernen AO Johansen A/S. Med en stark position på den svenska marknaden och en historik av stabil tillväxt representerar de en kommersiellt stark och pålitlig hyresgäst. Deras verksamhet inom proffsmarknaden för VVS-material kräver logistiskt välplacerade lokaler, vilket tyder på ett långsiktigt engagemang i fastigheten.



## • OMRÅDET

# Skälby & Hacksta

1

## SKÄLBY: ETT ETABLERAT OCH VÄXANDE BOSTADSOMRÅDE

Skälby är ett attraktivt och väletablerat bostadsområde som erbjuder en kombination av lugn boendemiljö och närhet till service. Området består huvudsakligen av villor, radhus och flerbostadshus, vilket skapar en varierad boendestruktur. Skälby har goda kommunikationer med centrala Västerås och ligger strategiskt nära både skolor, idrottsanläggningar och grönområden. Intresset för området är högt, och efterfrågan på bostäder är stabil.

Fastigheten Västerås Tvättmaskinen 1 ligger i ett attraktivt läge på gränsen mellan bostadsområdet Skälby och industriområdet Hacksta, vilket ger en kombination av närhet till service och en lugn boendemiljö.

2

## HACKSTA: INDUSTRI OCH INFRASTRUKTUR I FOKUS

Hacksta är primärt känt som ett av Västerås största och mest etablerade industri- och handelsområden. Dess strategiska läge utmärks av närheten till såväl riksväg 56, 66 som E18, vilket ger utmärkta transportförbindelser till Mälardalen och övriga delar av Sverige. Denna goda infrastruktur är en av de största fördelarna och gör området attraktivt för logistik, företag och handel.

Den pågående expansionen och etableringen av nya verksamheter signalerar en stark ekonomisk utveckling.



• BILDER

# Bilder



• BILDER

# Bilder



SAMTLIGA RITNINGAR GÅR ETT ERHÅLLA VID FÖRFRÅGAN.

## • PROCESS &amp; KONTAKT

# Försäljningsstruktur & budinformation

## FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Säljaren Aparto AB (org.nr. 556627-7652) äger genom dotterbolaget GLD Tvättmaskinen AB (org. nr 559039-2642) fastigheten Västerås Tvättmaskinen 1, "Fastigheten".

Säljaren har för avsikt att indirekt avyttra Fastigheten genom försäljning av aktierna i GLD Tvättmaskinen AB. New Property Transaktion AB (org.nr. 556943-5828) har engagerats av säljaren som exklusiv rådgivare i processen.

## BUDINSTRUKTION

Det indikativa budet ska innehålla följande information och skickas via e-post till [thomas@newproperty.se](mailto:thomas@newproperty.se).

- Kortfattad information om köparen och dess verksamhet
- Underliggande fastighetsvärde
- Eventuellt avdrag för latent skatt
- Tidsplan för genomförande av due diligence
- Finansieringsvillkor
- Eventuella övriga villkor för förvärvet

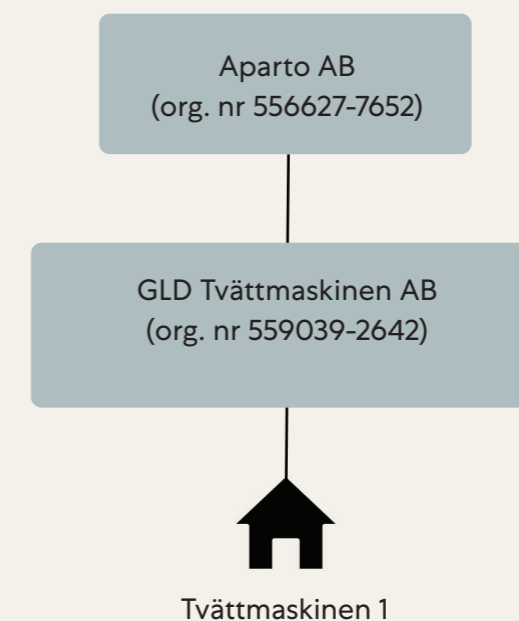
## FRISKRIVNING

Detta prospekt har tagits fram av New Property och godkänts av Säljaren. Prospektet innehåller information om Fastigheten, och/eller Bolaget, och är en sammanställning av uppgifter som tillhandahållits av Säljaren samt av Säljaren godkänd tredje part. Lämnade uppgifter har granskats och bearbetats av New Property, i syfte att informationen i detta prospekt ska ge en rättvisande bild av Fastigheten och/eller Bolaget. New Property lämnar dock inga garantier för informationens aktualitet, riktighet eller fullständighet.

New Property, Säljaren och av Säljaren godkända tredje part friskriver sig från allt ansvar vid eventuella fel eller ofullständigheter i detta prospekt, samt i övrigt lämnade uppgifter. Detta gäller uppgifter som lämnats i såväl muntlig som skriftlig form. New Property friskriver sig även från ansvar vid eventuella skriv-, bild- eller räknefel i detta prospekt, samt förbehåller sig rätten att när som helst göra ändringar i prospektet.

Information om Fastigheten, och/eller Bolaget, som framgår av detta prospekt, eller som på annat sätt kommunicerats, bör kontrolleras med Säljaren och/eller extern expertis innan en bindande köpehandling undertecknas. Säljaren ansvarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutlig köpare av Bolaget.

## FÖRSÄLJNINGSTRUKTUR



## PROJEKTTEAM



**THOMAS LINDQUIST**  
/ Senior Director  
070-870 80 72  
[thomas@newproperty.se](mailto:thomas@newproperty.se)



**ULRIKA LEIJONHUFVUD**  
/ Analyst  
070-960 80 65  
[ulrika.l@newproperty.se](mailto:ulrika.l@newproperty.se)



NEW PROPERTY

NYBROGATAN 39  
114 39 STOCKHOLM  
[www.newproperty.se](http://www.newproperty.se)