

# ANBU DS UN DER LAG

## avseende fastigheten Värmdö Västerby 5:189

### Bakgrund

Gällstaö Bryggan AB i likvidation, 556920-9850, ("Konkursbolaget") försattes den 21 april 2026 i konkurs av Stockholms tingsrätt varvid advokat Erik Öhrskog vid Lindskog Malmström Advokatbyrå förordnades till konkursförvaltare.

För konkursboets räkning säljs nu fastigheten Värmdö Västerby 5:189 ("**Fastigheten**").

### Om Fastigheten

Fastigheten är belägen på Nämndö i Stockholms skärgård, adress Solvik 201, 130 36 Nämndö (Värmdö kommun). Till Nämndö finns allmänna kommunikationer i form av båttrafik.

Fastigheten innefattar tomtareal om 5 568 m<sup>2</sup> och byggnader för kommersiellt bruk. Mellan Konkursbolaget har hyrt ut aktuella byggnaders lokaler till Nämndö Livsmedelsbutik, restaurang och glamping AB, 559269-2957. Sistnämnda bolag har på säsongsbasis tillhandahållit serviceutbud i form av restaurang, bageri/pizzeria och livsmedelsbutik.

För mer information om Fastigheten hänvisas till [bilaga 1](#). Det bedöms sannolikt att det finns ett antal avtal avseende uthyrning av båtplatser som inte framkommer i bilaga 1. Förbehåll för hyresavtalen kommer sannolikt att göras i samband med överlåtelse av Fastigheten. I direkt anslutning till Fastigheten ligger nybyggda (2023) bostadsrätter.

Som säkerhet för lämnade lån har Swedbank AB (publ) samt Kameo Investment Platform AB säkerheter i form av fastighetsinteckningar i Fastigheten. Swedbanks fordran uppgår till ca 8,8 mkr och Kameos fordran till ca 27 mkr.

### Anbuds förfarandet

Anbud ska vara skriftligt och skickas per e-post till konkurshandläggare Oskar Eriksson via [oskar.eriksson@lmlaw.se](mailto:oskar.eriksson@lmlaw.se). Ett första anbud ska vara Oskar Eriksson tillhanda senast den **15 juni 2026, kl. 12.00**.

Anbud ska innehålla fullständiga kontaktuppgifter till anbudsgivaren inklusive organisationsnummer, kontaktperson, e-postadress och mobilnummer. Anbudet ska även innehålla uppgift om den köpeskilling anbudsgivaren är villig att erlægga.

Det högsta budet kan komma att kommuniceras med övriga budgivare som i så fall kommer att beredas möjlighet att höja sitt bud inom en kortare tidsrymd som bestäms av konkursboet. Konkursboet kommer dock inte att uppge vilka andra intressenter som lämnat bud.

Konkursboet förbehåller sig fri prövningsrätt av mottagna anbud samt rätt att förlänga anbudstiden. Vidare förbehåller sig konkursboet rätten att när som helst ingå avtal med en förvärvare av Fastigheten. Konkursboet förbehåller sig också rätten att löpande uppdatera och justera anbudsunderlaget.

## **Förbehåll och försäljningsvillkor**

Säljare är ett konkursbo.

Fastigheten överläts i befintligt skick. Det åligger köpare att genomföra erforderlig besiktning av Fastigheten i syfte att klarlägga och upptäcka eventuella fel och brister. Konkursboet friskriver sig från ansvar avseende Fastigheten skick och beskaffenhet. Konkursboet lämnar inte några garantier avseende riktigheten och fullständigheten i de uppgifter som lämnas i detta anbudsunderlag eller i övrigt.

Köpeskilling erläggs som utgångspunkt omgående i samband med avtalsundertecknandet. Betalning sker genom banköverföring till konkursboets konto. Tillträdesdag enligt överenskommelse. Äganderätten övergår sedan hela köpeskillingen mottagits på konkursboets bankkonto.

## **Övrigt**

Swedbank har före konkursbeslutet ansökt om verkställighet hos Kronofogden, varför ett ärende om försäljning av Fastigheten via exekutiv auktion initierades före konkursen. Efter överenskommelse med berörda fordringsägare Swedbank och Kameo genomförs nu en försäljningsprocess av Fastigheten istället underhand, genom konkursboets försorg.

Förfrågningar kring Fastigheten, anbudsförfarandet eller i annat avseende besvaras av konkursförvaltningen via kontaktuppgifterna nedan. En första kontakt föredras via e-post.

Kontakt och anbud till:

Oskar Eriksson

[oskar.eriksson@lmlaw.se](mailto:oskar.eriksson@lmlaw.se)

073-0728370

---

*Lindskog Malmström Advokatbyrå och konkursboet behandlar de personuppgifter som förekommer inom ramen för anbudsörfarandet. För mer information om Lindskog Malmström Advokatbyrås och konkursboets behandling av personuppgifter se vår personuppgiftspolicy på hemsidan, [www.lmlaw.se](http://www.lmlaw.se). Konkursboet reserverar sig för eventuella fel i anbudsunderlaget. Det åligger intressent att självständigt genomföra alla typer av undersökningar.*



# Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Värmdö Västerby 5:189

---



Uppdragsgivarens diarienummer: F-411-26-01

# Innehållsförteckning

|   |    |
|---|----|
| Innehållsförteckning .....                | 1  |
| Sammanfattning .....                      | 2  |
| 1 Uppdragsbeskrivning .....               | 3  |
| 2 Värderingsobjektet.....                 | 4  |
| Läge.....                                 | 4  |
| Tomt.....                                 | 5  |
| Planförutsättningar .....                 | 5  |
| Uthyrbar area.....                        | 5  |
| Byggnadsbeskrivning.....                  | 6  |
| Investeringsbehov .....                   | 6  |
| 3 Hållbarhet .....                        | 7  |
| Miljöcertifiering .....                   | 7  |
| Energideklaration.....                    | 7  |
| Socialt utsatt område .....               | 7  |
| Översvämningsrisk.....                    | 8  |
| Potentiellt förorenad mark .....          | 8  |
| Bilder .....                              | 9  |
| 4 Generella marknadsförutsättningar ..... | 10 |
| 5 Objektets marknadsförutsättningar ..... | 11 |
| Transaktionsmarknaden .....               | 11 |
| Hyresmarknaden.....                       | 12 |
| 6 Värderingsmetodik.....                  | 13 |
| 7 Ortsprismetod.....                      | 14 |
| 8 Avkastningskalkyl .....                 | 16 |
| 9 Tilläggsvärde mark.....                 | 18 |
| 10 Resultat.....                          | 20 |

## Sammanfattning

|                    |   |
|--------------------|---|
| Värderingsobjekt   | Värmdö Västerby 5:189   |
| Uppdragsgivare     | Kronofogdemyndigheten   |
| Uppdrag            | Marknadsvärdering   |
| Värdetidpunkt      | 22 maj 2026   |
| Syfte              | Exekutiv försäljning  |
| Rapport utförd     | 2026-05-22  |
| Ansvarig värderare | Charlotte Norell<br><i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>                   |
| Upplysningar       | Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag. |

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Värmdö Västerby 5:189 vid värdetidpunkten till:

# 11 200 000 SEK

**Elva miljoner två hundratusen svenska kronor**

#### Vilket ger nedan nyckeltal:

|  |         |
|--|---------|
| SEK/m <sup>2</sup>                       | 22 266  |
| SEK/taxeringsvärde                       | 1,59    |
| Initial avkastning                       | 10,87 % |
| Avkastning flöde                         | 7,25 %  |
| Avkastning restvärde                     | 7,25 %  |
| Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation) | 9,40 %  |
| Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)     | 3,48 år |

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

# 1 Uppdragsbeskrivning

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Värderingsobjektet</b> | Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Värmdö Västerby 5:189 som består av en restaurang, butik, pizzeria och båthus.   |
| <b>Syfte</b>              | <p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdet vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.</p>   |
| <b>Uppdragsgivare</b>     | Kronofogdemyndigheten   |
| <b>Värdetidpunkt</b>      | 22 maj 2026   |
| <b>Inspektion</b>         | <p>Inspektion utfördes 2026-05-14 av Frida Kalmertun i närvaro av konkursförvaltare och hyresgästen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>   |
| <b>Värderingsunderlag</b> | <p>Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Hyreskontrakt</li><li>○ Inhämtade tekniska uppgifter från hyresgäst vid besiktning</li><li>○ Inhämtade uppgifter från konkursförvaltare</li><li>○ Uppgift om muntligt avtal för landfästet för bryggan till bensinstationen</li><li>○ Bilaga brandskydd</li></ul> <p>I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar och taxeringsuppgifter.</p> |
| <b>Miljöbelastning</b>    | Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning.   |

## 2 Värderingsobjektet

### Läge

Värderingsobjektet är beläget på Nämndö i Värmdö kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av båthållplats i anslutning till värderingsobjektet. Vilket är det allmänna kommunikationsmedlet från fastigheten till fastlandet.

Närområdet består i huvudsak av grönområden och småhus samt flerbostadshus. Serviceutbud finns på fastigheten i form av restaurang, bageri/pizzeria och livsmedelsbutik och detta är i huvudsak säsongsbetonat. Mer service finns på fastlandet.



### Värmdö Västerby 5:189

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Kommun                         | Värmdö  |
| Adress                         | Nämndö Solvik 201   |
| Upplåtelseform                 | Äganderätt  |
| Lagfaren ägare                 | -   |
| Tomtareal                      | 5 568 m <sup>2</sup>  |
| Samfällighet                   | -   |
| Gemensamhetsanläggning         | Värmdö Västerby GA:2-väg & brygga<br>Värmdö Västerby GA:2-<br>reningsanläggning, teknikbod,<br>tvättstuga och el-servisledning  |
| Servitut, last för fastigheten | D201600512424:1.1 – Vattenledning<br>0120-14/36.1 – Gångväg<br>0120-14/36.2 – Avloppsanläggning<br>D201600523545:1.1 – Båtplats<br>D201600512425:1.1 – BDT Avlopp<br>0136-02/63.1 – Ledningsrätt<br>D201600564402:1.1 – Avloppsbrunn<br>D201600578378:1.1 – Vattenledning |
| Vatten & avlopp                | Enskilt, avsaltningsanläggning  |

### Taxeringsuppgifter

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| <b>Typkod</b> | <b>220 – Småhusenhet, bebyggd</b>   |
| Byggnad       | 432 000 SEK                         |
| Mark          | 4 186 000 SEK                       |
| Värdeår       | 1966                                |
| Byggår        | 1966                                |
| <b>Typkod</b> | <b>325 - Hyreshusenhet, lokaler</b> |
| Byggnad       | 2 363 000 SEK                       |
| Mark          | 508 000 SEK                         |
| Värdeår       | 2021                                |
| Byggår        | 1976 & 2021                         |

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 5 568 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor och uppställningsytor.

## Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan.

Värderingsobjektet ligger inom ett område som utgör riksintresse avseende samlade natur – och kulturvärden för turism och friluftsliv enligt 4 kap 2§ MB. Värderingsobjektet ligger även inom ett område som utgör riksintresse för högexploaterad kust 4 kap 4§. Att ett område är av riksintresse betyder att miljön är värd att skydda ur ett nationellt perspektiv. Det är en signal om att här finns så höga värden att kultur- och naturmiljön har företräde då motstående intressen finns. Riksintressen skyddas genom kulturminneslagen, kommunalt antagna detaljplaner, områdesbestämmelser, naturreservat eller genom att vid planering ta stor hänsyn till riksintresset.

Enligt översiktsplanen utgör Nämndö en av Värmdö skärgårds fem kärnöar vilka bedöms ha förutsättningar för ett utbud av samhällsservice och infrastruktur tillgängligt. Det är också på dessa fem öar som majoriteten av alla fast- och deltidsboende i skärgården lever. För att möjliggöra en levande skärgård behövs bostäder för olika skeden och förutsättningar.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.

## Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 503 kvadratmeter, fördelat enligt tabellen intill.

På fastigheten finns en hyresgäst som bedriver en livsmedelsbutik och restaurang.



### Ytfördelning

| Lokalslag                  | Area (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------|------------------------|
| Restaurang/livsmedelsbutik | 433                    |
| Pizzeria                   | 70                     |
| <b>Totalt</b>              | <b>503</b>             |

## Byggnadsbeskrivning

Det finns ett flertal byggnader på fastigheten. Det finns en större huvudbyggnad som nyttjas för restaurangverksamhet och livsmedelsbutik, vilken uppfördes under 2021. Byggnadens skick och standard bedöms normalt med hänsyn tagen till dess nybyggnadsår.

Livsmedelsbutiken har klinkergolv och målade väggar. Det finns en enklare lastkaj till livsmedelsbutiken. Restaurangdelen har klinkergolv och parkettgolv. Till restaurangen finns en kyl och ett frysrum. Det finns ett större rum för servering. Det finns även en stor altan utanför byggnaden. Ovanpå en del av byggnaden finns en terrass. Restaurangen har två toaletter, där golven är i klinker och väggarna är delvis kaklade.

Det finns även en byggnad som har använts som pizzeria/bageri. Det finns en köksdel, personalrum och en mindre yta för servering. Skicket och standarden i denna byggnad är något äldre än för huvudbyggnaden.

Det finns dessutom några enklare byggnader, varav två nyttjas som enklare övernattningsbostäder. En annan byggnad innefattar toaletter. En annan byggnad används som avsaltninganläggning.

Enligt uppgift från konkursförvaltaren tillhör inte mackpontonerna och pumparna fastigheten, dessa ägs av en annan part. Det finns ett muntligt arrendeavtal avseende landfästet.

Fler bilder återfinns i senare i rapporten.

## Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

## Sammanfattande teknisk beskrivning

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Grundläggning      | Platta på mark & torpargrund |
| Stomme             | Troligen stål/trä            |
| Bjälklag           | Troligen stål/ trä           |
| Fasadmaterial      | Träpanel                     |
| Fönster            | 3-glas                       |
| Yttertak           | Papp och plåt                |
| Värmekälla         | Luftluft-värmepumpar         |
| Uppvärmningssystem | Vattenburna radiatorer       |
| Ventilationssystem | Okänt                        |
| Hissar             | Nej                          |
| Certifiering       | -                            |
| Energiklass        | -                            |
| Övrigt             | Kyl & frysrum                |



## 3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämnings göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinvesteringar. Vidare ska information erhållas av uppdragsgivare eller indikationer noterade vid besiktning vilka indikerar en förhöjd risk för miljöskador särskilt noteras.

### Miljöcertifiering

---

I Sverige används i dag ett antal olika system för att miljöcertifiera byggnader. De olika systemen är mer eller mindre anpassade för certifiering av nybyggnation, ombyggnation och befintliga byggnader och deras drift. Ännu går det inte att fastställa en särskild "miljöpremie" på fastigheters marknadsvärde då det inte skett tillräckligt många transaktioner på den svenska marknaden för att det ska gå att få fram ett resultat som är statistiskt säkerställt. Det går dock att urskilja mönster, så som lägre driftsrelaterade kostnader och attraktiviteten för gröna hyresavtal bland hyresgäster och investerare. En låg energiförbrukning och därmed låga driftskostnader innebär en positiv påverkan på framtida driftnetton och således på fastighetens marknadsvärde. Certifieringssystemen LEED och BREEAM kräver större utredningar och beaktar till exempel framtida översvämningar och andra klimatrelaterade risker. En köparens risk torde alltså vara mindre omfattande vid förvärf av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet saknar miljöcertifiering.

### Energideklaration

---

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m<sup>2</sup> och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Byggnaderna inom värderingsobjektet saknar giltig energideklaration.

Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

### Socialt utsatt område

---

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område.

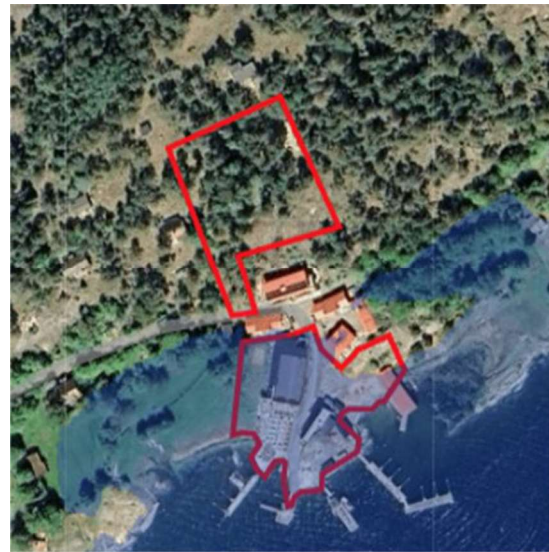
Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

## Översvämningsrisk

En undersökning av översvämningsrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringarna med klimat-anpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett område som riskerar drabbas av översvämningsrisker från större vattendrag vid klimatanpassat 200-årsflöde. Värderingsobjektet är dock beläget i ett riskklassat område för kustöversvämning vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Inom ramen för detta uppdrag har ingen vidare undersökning gjorts av översvämningsrisker och eventuella ekonomiska konsekvenser.



Kustöversvämning (200-årsflöde). Källa: MSB & MSCl

## Potentiellt förorenad mark

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

Inom värderingsobjektet finns konstaterad eller potentiell förorening enligt klass E på grund av drivmedelshantering.

Värderingen förutsätter att det inte finns tidigare eller nuvarande skadlig verksamhet inom värderingsobjektet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem från omgivningen.



Förorenad mark. Källa: Länsstyrelsen

## Bilder

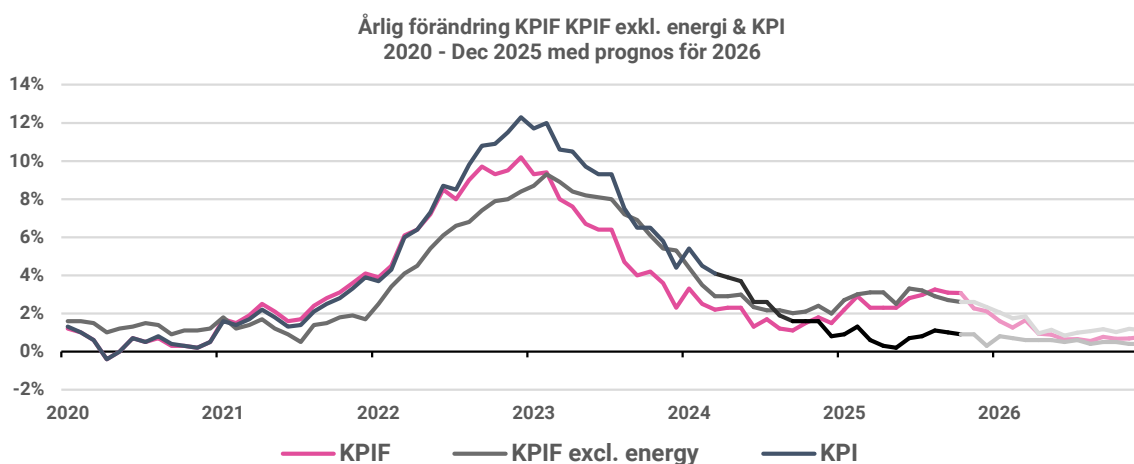
---



## 4 Generella marknadsförutsättningar

Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunktoren botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas. Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till drygt 2 % under slutet av 2025, vilket är i linje med Riksbankens mål. KPI för oktober 2025 ökade endast med 0,92 % jämfört med samma månad 2024, vilket visar på stabilisering. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar. Efter det första kvartalet 2026 valde Riksbanken att lämna räntan oförändrad.



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,1 procent under fjärde kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i bruttoinvesteringar och offentlig konsumtion. BNP-prognoserna för 2026 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

År 2026 och 2027 har bedömts präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningar för fortsatt stabilisering, låg inflationen och stabila räntor bedöms ha varit på plats i början av 2026. Utvecklingen i mellanöstern har dock, återigen destabiliserat prognoserna på framtida utveckling. Upptrappningen mellan Iran, USA och Israel medför en direkt ökad geopolitisk oro och ökande oljepriser. Osäkerhet leder till minskad tillväxt/investeringar och utvecklingen på oljepriset kan leda till en ökad inflation, med svår prognostiserade räntebanor som resultat. Håller dessa faktorer håller i sig över en längre tidsperiod, kan vi återigen förvänta oss en mer oförutsägbart utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden.

## 5 Objektets marknadsförutsättningar

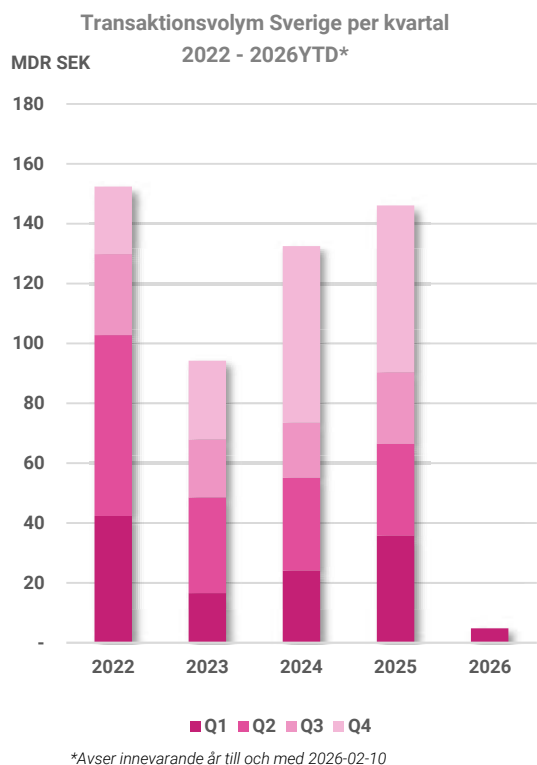
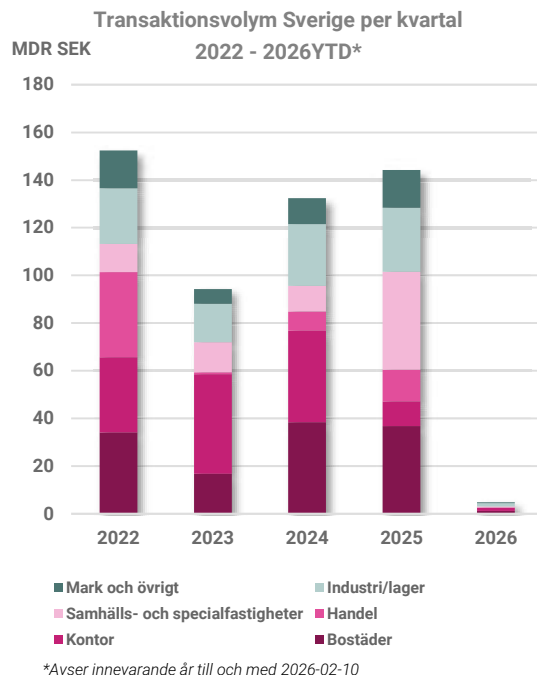
### Transaktionsmarknaden

Från 2024 och framåt har den kommersiella fastighetsmarknaden successivt börjat stabiliseras efter flera år av ekonomisk osäkerhet, höga räntor och kraftigt minskad aktivitet. Riksbankens räntesänkningar har förbättrat finansieringsmöjligheterna och stärkt investerarnas riskaptit. Rapporter från banker och analytiker indikerar att återhämtningen fortsätter under 2026, med en alltmer stabil kreditmarknad och ökad marknadsaktivitet.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden ökade under 2025 jämfört med året innan, där den största andelen av transaktionsvolymen genomfördes under kvartal 4. Räntesänkningar och successivt förbättrade kreditvillkor har stärkt förutsättningarna för ökad transaktionsaktivitet och bidrar till en nedåtgående trend på direkt-avkastningskraven. Trots detta har marknaden hittills präglats av viss försiktighet, där både köpare och säljare fortsatt agerar selektivt.

Försäljningar av fastigheter likt värderingsobjektet har varit få de senaste åren i Stockholms län. En försäljning som är någorlunda likt värderingsobjektet är försäljningen av fastigheten Vallentuna Rindö 3:388, där köpeskillingen var 5,6 mkr, vilket motsvarar cirka 18 700 kr/m<sup>2</sup>.

Värderingsobjektet utgör ett gott förvaltningsobjekt med hänsyn till dess skick och standard. Läget är något perifert och tillgängligheten är något begränsad i och med att den är belägen på en ö, samtidigt är det den enda butiken på ön och för de omkringliggande öarna. Det finns även viss utvecklingspotential på fastigheten. Vid en eventuell försäljning bedöms den mest sannolika köparen vara en egenanvändare eller ett privat fastighetsbolag.



## Hyresmarknaden

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 46 635 invånare, vilket gör Värmdö till den 18:e största av Stockholms läns 26 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är positiv och antalet invånare har ökat med 2,3 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 1 640 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Stockholms län 4,02 procent.

Cirka 63 procent av kommunens bostäder utgörs av småhus. Prisutvecklingen för dessa har under den senaste femårsperioden varit god. Den genomsnittliga prisökningen för ett småhus var cirka 20,6 procent, vilket kan jämföras med riksnittet kring 20 procent. Under 2024 genomfördes totalt cirka 550 lagfarna småhustransaktioner i Värmdös kommun och medelpriset var runt 6 294 000 kronor.

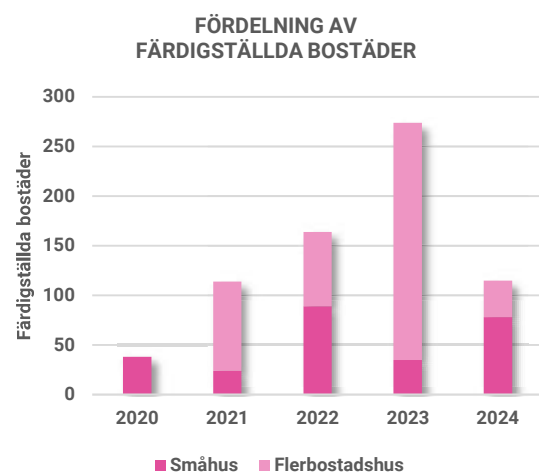
Värmdös kommun placerar sig på 151:a plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 8,2 och 15 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 13,4, vilket kan jämföras med riksnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Keolis Sverige AB med cirka 325 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 400 000 kronor, 18:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt C-läge för både butik och restaurang inom kommunen. Efterfrågan på både butik och restaurang bedöms som låg på grund av avståndet till fastlandet och tillgänglighet med kollektivtrafik.

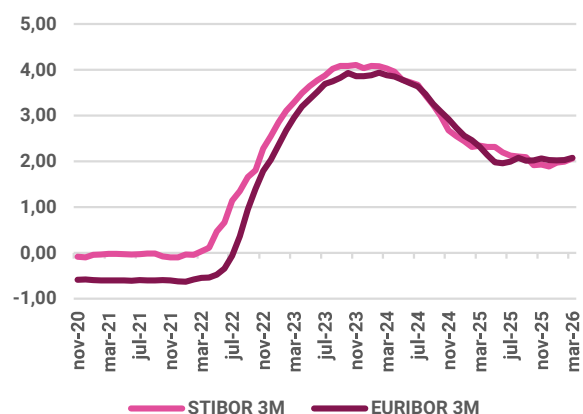
Marknadsmässiga hyresnivåer avseende restaurang/butik i ett liknande läge likt värderingsobjektet bedöms i huvudsak variera mellan 1 200 – 1 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, beroende på skick och standard. Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektets bedöms variera mellan 8,0 – 10,0 procent.

| Nyckeltal (2023)             | Värde   | Rank* |
|------------------------------|---------|-------|
| Befolkningsmängd             | 46 635  | 18    |
| Skattesats (2024)            | 31,4%   | 10    |
| Medianinkomst (kr/år)        | 400 248 | 11    |
| Invånare per bostad          | 2,40    | 8     |
| Andel högskoleutbildade      | 33,8%   | 14    |
| Nyföretagande (per 1000 inv) | 13,40   | 8     |
| Öppen arbetslöshet           | 4,0%    | 3     |

\* Placering vid ranking av länets samtliga 26 kommuner



## Marknadsräntor, 2020 - 2026 YTD



## 6 Värderingsmetodik

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Marknadsvärde</b>          | Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.  |
| <b>Marknadsvärdebedömning</b> | <p>Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod.</p> <p>Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.</p>  |
| <b>Ortsprismetod</b>          | <p>Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.</p> <p>Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt.</p>  |
| <b>Avkastningsmetod</b>       | <p>Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden.</p> <p>Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk.</p> <p>De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.</p> |

## 7 Ortsprismetod

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallrings-skäl.


|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Fr.o.m.</b>          | 2020-01-01  |
| <b>Typkod</b>           | 322 – Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad |
| <b>Län:</b>             | Uppsala, Stockholm, Södermanland, Gävleborg         |
| <b>Bortgallrade köp</b> | Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap      |

Det har sedan januari 2020 genomförts ett hundratal köp av fastigheter taxerade som 322 – Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad, efter gallring kvarstår åtta köp.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 9 000 och 30 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 22 100 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst äldre fastigheter. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

| <b>Ortspris – Restaurangbyggnader</b> |                          |  |         |                              |                     |                                    |
|---------------------------------------|--------------------------|--|---------|------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Datum                                 | Fastighet                | Säljare / Köpare   | Värdeår | Total area (m <sup>2</sup> ) | Köpeskilling (tSEK) | Köpeskilling (SEK/m <sup>2</sup> ) |
| 2026-03-02                            | Haninge Edenäs 4:245     | Gula Villan Utö AB / privatpersoner                                | 2007    | 90                           | 2 600               | 28 900                             |
| 2025-03-31                            | Östhammar Öregrund 45:2  | Aros förvaltning Uppsala AB / HG18 Öregrund AB                     | 1972    | 284                          | 7 500               | 26 408                             |
| 2024-08-15                            | Östhammar Öregrund 4:128 | Bistro K18 AB / Aros förvaltning Uppsala AB                        | 2006    | 240                          | 4 000               | 16 667                             |
| 2024-02-15                            | Trosa Gistgården 1       | Gistgården 1 AB / Wikander fastigheter tullhuset AB                | 1929    | 325                          | 3 000               | 9 231                              |
| 2023-05-12                            | Strängnäs Garveriet 3    | Saengrat Nilsson AB / Williams, Vincent Kyle, Willams, Katja Viola | 2011    | 475                          | 14 000              | 29 474                             |
| 2023-01-04                            | Östhammar Öregrund 32:1  | Privatpersoner / privatpersoner                                    | 1962    | 567                          | 9 500               | 16 755                             |
| 2021-05-06                            | Vaxholm Rindö 3:388      | Vasallen Vaxholm Exploatering AB / Tornstaden Rindö Batteriet AB   | 2016    | 300                          | 5 600               | 18 667                             |
| 2020-02-28                            | Värmdö Mörtnäs 1:526     | Nya Grisslinge Hill AB / Finahem 3 i Martensberg AB                | 1990    | 850                          | 26 000              | 30 588                             |
| <b>Genomsnitt</b>                     |                          |  |         | <b>391</b>                   | <b>9 025</b>        | <b>22 085</b>                      |

Av de ovan presenterade jämförelseköpen presenteras några mer ingående nedan.

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
|   | <b>Datum</b>                           | 2023-05-12                          |
|  | <b>Fastighet</b>                       | Strängnäs Garveriet 3               |
|  | <b>Total area (m<sup>2</sup>)</b>      | 475                                 |
|  | <b>Värdeår</b>                         | 2011                                |
|  | <b>Köpare</b>                          | Vincent Kyle & Katja Viola Williams |
|  | <b>Säljare</b>                         | Saengrat Nilsson AB                 |
|  | <b>Köpeskilling (tSEK)</b>             | 14 000                              |
|  | <b>Köpeskilling (kr/m<sup>2</sup>)</b> | 29 474                              |
|  | <b>Direktavkastning (%)</b>            | -                                   |
| <p>Bildkälla: Google Maps</p> <p>Fastigheten är belägen i Strängnäs småbåtshamn. Fastighetens värdeår är 2011. Köpeskillingen var 14 mkr, vilket motsvarar en köpeskilling på cirka 29 500 kr/m<sup>2</sup>.</p> |  |                                     |



Bildkälla: Google Maps

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <b>Datum</b>                            | 2021-05-05                       |
| <b>Fastighet</b>                        | Vallentuna Rindö 3:388           |
| <b>Total area (m<sup>2</sup>)</b>       | 300                              |
| <b>Värdeår</b>                          | 2016                             |
| <b>Köpare</b>                           | Tornstaden Rindö Batteriet AB    |
| <b>Säljare</b>                          | Vasallen Vaxholm Exploatering AB |
| <b>Köpeskillning (tSEK)</b>             | 5 600                            |
| <b>Köpeskillning (kr/m<sup>2</sup>)</b> | 18 667                           |
| <b>Direktavkastning (%)</b>             | -                                |

Fastigheten är belägen precis intill kajen på Rindö, i småbåtshamnen. Fastighetens värdeår är 2016. Köpeskillingen var 5,6 mkr, vilket motsvarar en köpeskillning på cirka 18 700 kr/m<sup>2</sup>.

Fastigheten har ett bra geografiskt läge med hänsyn till att den är belägen precis intill vattnet, däremot är den belägen på Nämndö i Värmdö kommun som endast nås med hjälp av båt vilket gör att tillgängligheten är något begränsad. Fastighetens huvudbyggnad har ett bra skick och standard och fastighetens skick och standard bedöms bättre än samtliga jämförelseköp presenterade ovan.

## RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektets förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 7,00 – 8,00 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 18 000 – 22 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **9 100 000** och **11 100 000 kronor**.

## 8 Avkastningskalkyl

**Kalkylperiod** Från och med april månad 2026 till och med december månad år 2035.

**Inflations-  
antaganden** I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.  
Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "Generella marknadsförutsättningar".

**Direktavkastning** Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.  
Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 7,25 procent för restvärdet.

**Kalkylränta** Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 9,40 procent.

**Hyror** Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms överstiga marknadsmässiga nivåer. Hyrorna avser kallhyra. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling. Vi har även fått uppgifter om att det finns ett muntligt arrendeavtal för landfästet för mackpontonen och pumparna, som är på 50 000 kr exkl. moms per år enligt uppgift från konkursförvaltaren. Nedan följer en sammanställning över ingående hyror.

| Namn                           | Yta<br>(m <sup>2</sup> ) | Typ                          | Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)<br>(Tkr) | Marknadshyra<br>(kr/m <sup>2</sup> ) | Marknadshyra<br>(kr/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Summa / snitt</b>           | <b>503</b>               |                              | <b>1 261</b>                                      | <b>2 912</b>                         | <b>1 630</b>                         |
| Livsmedelsbutik och restaurang | 433                      | Restaurang & livsmedelsbutik | 1 211   | 2 797                                | 1 700                                |
| Pizzeria                       | 70                       | Pizzeria, vakant             | -   | -                                    | 1 200                                |
| Arrendeavtal landfäste         | 01                       | Övrigt                       | 50  | 50 000                               |                                      |

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgäsförteckningen i bilaga 1.

**Vakanser** Risken för långsiktiga vakanser/hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt hög med avseende på lokalernas geografiska läge. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 9,0 procent.

**Drift och underhåll** Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande, skick, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst.

| <b>Kostnadslag</b>   | <b>DOU<br/>(kr/m<sup>2</sup>)</b> |
|----------------------|-----------------------------------|
| Administration       | 20                                |
| Försäkring           | 15                                |
| Fastighetsel         | 25                                |
| Fastighetsskötsel    | 35                                |
| Löpande underhåll    | 30                                |
| Periodiskt underhåll | 120                               |
| <b>Summa</b>         | <b>245</b>                        |

**Investeringar/  
hyresgäst-  
anpassningar** Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

**Fastighetskatt** För kommersiella fastigheter utgår en fastighetskatt om 1,0 procent av taxeringsvärdet.  
  
Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 29 000 kronor.  
  
På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 91 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

## **RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN**

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 20 700 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **10 400 000 kronor** (se bilaga 1).

## 9 Tilläggsvärde mark

Det finns även en del av fastigheten som är obebyggd, se gulmarkerat område nedan. Området är cirka 3 300 kvm. På detta markområde finns servitut för att vattenledning får gå över tomten till förmån för fastigheterna Västerby 5:367 och 5:266, beläget i den nordvästra delen av markområdet. Det finns även ett servitut för gångväg över delar av värderingsobjektet till förmån för fastigheten Västerby 5:367, se markering A-B nedan. Det finns även ett servitut för avloppsanläggning med infiltration, se markering C nedan, till förmån för Västerby 5:367. Det finns dessutom ett servitut till förmån för fastigheterna Västerby 5:266 och 5:367 avseende rätt att använda avloppsbrunn för BDT-avlopp på denna del av värderingsobjektet.



En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

|                  |  |
|------------------|--|
| Fr.o.m.          | 2021-01-01                                     |
| Typkod           | 210 – Småhusenhet, tomtmark                    |
| Kommun:          | Värmdö   |
| Bortgallrade köp | Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap |

Det har sedan januari 2021 genomförts ett tjugotal köp av fastigheter taxerade som 210. Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 300 – 550 kronor per kvadratmeter tomtareal med ett genomsnitt kring cirka 440 kronor per kvadratmeter tomtareal. Nedan följer ett urval av jämförbara affärer.

| Ortspris - Tomtmark |                       |                       |                                   |                     |                                    |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Datum               | Adress                | Fastighet             | Total tomtareal (m <sup>2</sup> ) | Köpeskilling (tSEK) | Köpeskilling (SEK/m <sup>2</sup> ) |
| 2025-10-24          | Möja långviksnäs 239  | Möja-Långvik 1:152    | 2 835                             | 1 160 000           | 409                                |
| 2024-10-17          | Runmarö Långvik 664   | Runmarö-Långvik 1:180 | 3 099                             | 950 000             | 307                                |
| 2024-08-27          | Solberga 1            | Solberga 1:54         | 2 698                             | 850 000             | 315                                |
| 2024-02-23          | Uppeby 1              | Uppeby 1:213          | 2 385                             | 1 200 000           | 503                                |
| 2024-01-31          | Runmarö Norrsunda 216 | Norrsunda 1:235       | 1 115                             | 620 000             | 556                                |
| 2023-10-09          | Runmarö Långvik 662   | Runmarö-Långvik 1:181 | 2 994                             | 1 200 000           | 401                                |
| 2021-05-25          | Runmarö Uppeby 329    | Uppeby 1:187          | 2 572                             | 1 390 000           | 540                                |
| 2021-03-05          | Södermöja 461         | Södermöja 1:205       | 2 223                             | 1 025 000           | 461                                |
| <b>Genomsnitt</b>   |                       |                       | <b>2 490</b>                      | <b>1 049 375</b>    | <b>437</b>                         |

Samtliga jämförelseköp presenterade ovan är belägna på Runmarö eller Möja/Södermöja. Det går pendelbåtar till dessa öar liksom det gör till Nämndö, vilket gör att dessa objekt bedöms jämförbara med värderingsobjektet. Samtliga jämförelseköp bedöms även kräva markarbeten i varierande omfattning inför eventuell byggnation. För några av jämförelseköpen finns förhandsbesked för bostäder, men de flesta saknar detta.

Den del av värderingsobjektet som avser mark uppgår till cirka 3 300 kvm, vilket är något större än de redovisade jämförelseköpen. En betydande del av markområdet bedöms dock ha begränsad användbarhet, eftersom fastigheten belastas av servitut avseende väg, vattenledning, avloppsanläggning med infiltration samt avloppsbrunn för BDT-avlopp till förmån för omkringliggande fastigheter.

Med hänsyn till markområdets storlek, utformning och belastande servitut bedöms möjligheterna till framtida utveckling vara begränsade i vissa delar. Sammantaget bedöms del av markområdet dock kunna nyttjas som småhustomt. Mot denna bakgrund bedöms värdet av markområdet, om cirka 3 300 kvm, till **800 000 kronor**, motsvarande cirka **240 kr/kvm tomtareal**.

Mot bakgrund av osäkerheten kring möjligheten att erhålla bygglov har värdet bedömts med försiktighet. Eftersom fastigheten inte omfattas av detaljplan eller annan motsvarande reglering föreligger ingen garanti för att bostadsbebyggelse kan tillåtas på denna del av fastigheten.

## 10 Resultat

### Värderingsförutsättningar

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Värderingsobjekt | Värmdö Västerby 5:189 |
| Värdetidpunkt    | 22 maj 2026           |
| Syfte            | Exekutiv försäljning  |

### Ortsprismetoden

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Bedömt intervall, totalt | cirka 9 100 000 – 11 100 000 kronor<br>cirka 18 000 – 22 000 kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area |
|--------------------------|--|

### Avkastningskalkylen

|                        |   |
|------------------------|---|
| Avrundat värde, totalt | cirka 10 400 000 kronor<br>cirka 20 700 kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area |
|------------------------|---|

### Tilläggsvärde

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Bedömt tilläggsvärde, totalt | cirka 800 000 kronor<br>cirka 243 kr/m <sup>2</sup> tomtareal |
|------------------------------|---|

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Värmdö Västerby 5:189 vid värdetidpunkten till:

# 11 200 000 SEK

**Elva miljoner två hundratusen svenska kronor**

#### Vilket ger nedan nyckeltal:

|   |         |
|---|---------|
| SEK/m <sup>2</sup>                        | 22 266  |
| SEK/taxeringsvärde                        | 1,59    |
| Initial avkastning                        | 10,87 % |
| Avkastning flöde                          | 7,25 %  |
| Avkastning restvärde                      | 7,25 %  |
| Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation) | 9,40 %  |
| Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)      | 3,48 år |

Stockholm 2026-05-22

**Charlotte Norell**

Civilingenjör Lantmäteri

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

**Frida Kalmertun**

Civilingenjör Samhällsbyggnad

### Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller  
Utdrag ur fastighetsregistret

## Avkastningskalkyl

Fastighet: Västerby 5:189  
 Kommun: Värmdö  
 Fastighets-ID: -  
 Löpnummer: 1

| Ytslag                       | Area<br>(m <sup>2</sup> ) | Vakans<br>(% Ek.) | Nuvarande hyra<br>(SEK/m <sup>2</sup> ) | Marknadshyra<br>(SEK/m <sup>2</sup> ) | Drift- och Underhåll<br>(SEK) | Avkastningskrav<br>(restvärde) | Avkastningskrav<br>(kassaflöde) | Marknadsvakans<br>(% Ek.) |
|------------------------------|---------------------------|-------------------|---|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Restaurang & livsmedelsbutik | 433                       | 0%                | 1 211                                   | 2 797                                 | 106                           | 7,25                           | 7,25                            | 9,00                      |
| Pizzeria                     | 70                        | 100%              | 0                                       | 0                                     | 17                            | 7,25                           | 7,25                            | 9,00                      |
| Övrigt*                      | 1                         | 0%                | 50                                      | 50 000                                | 0                             | 7,25                           | 7,25                            | 9,00                      |
| <b>Summa</b>                 | <b>503</b>                | <b>10,2%</b>      | <b>1 261</b>                            | <b>2 912</b>                          | <b>123</b>                    | <b>7,25</b>                    | <b>7,25</b>                     | <b>9,00</b>               |

\*Inkluderas ej i räkning

DCF:

| År:               | 2026         | 2027         | 2028         | 2029       | 2030       | 2031       | 2032       | 2033       | 2034       | 2035       | 2036       |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Hyra              | 1 345        | 1 371        | 1 397        | 1 172      | 938        | 955        | 974        | 992        | 1 011      | 993        | 1 000      |
| Kontrakterad hyra | 1 261        | 1 285        | 1 310        | 693        | 50         | 50         | 50         | 50         | 50         | 13         | 0          |
| Rabatt            | 0            | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Vakans            | -70          | -34          | -8           | -43        | -80        | -81        | -83        | -85        | -86        | -88        | -90        |
| Tilläggsskatt     | 1            | 2            | 4            | 16         | 27         | 29         | 29         | 29         | 31         | 31         | 31         |
| Skatt             | -29          | -29          | -30          | -30        | -30        | -32        | -32        | -32        | -34        | -34        | -34        |
| Tomträtt          | 0            | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| DoJ               | -116         | -122         | -128         | -131       | -133       | -136       | -139       | -142       | -144       | -147       | -150       |
| <b>Drifnetto</b>  | <b>1 131</b> | <b>1 189</b> | <b>1 235</b> | <b>985</b> | <b>722</b> | <b>735</b> | <b>749</b> | <b>763</b> | <b>777</b> | <b>754</b> | <b>756</b> |
| Investeringar     | 0            | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Netto</b>      | <b>1 131</b> | <b>1 189</b> | <b>1 235</b> | <b>985</b> | <b>722</b> | <b>735</b> | <b>749</b> | <b>763</b> | <b>777</b> | <b>754</b> | <b>756</b> |

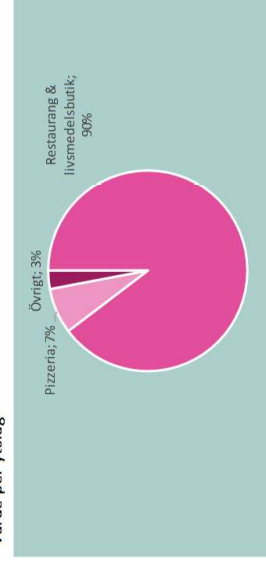
Avkastningsvärde

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Flöde                          | 6 083         |
| Restvärde                      | 4 315         |
| Korrigerig från restvärde      | 0             |
| Investeringar (NPV)            | 0             |
| Justering skattetillegg (NPV)  | 0             |
| Övriga justeringar             | 0             |
| <b>Totalt avkastningsvärde</b> | <b>10 400</b> |

Nyckeltal

|   |         |
|---|---------|
| SEK/m <sup>2</sup>                        | 20 676  |
| SEK/fixeringsvärde                        | 1,39    |
| Initial avkastning                        | 10,87%  |
| Direktavk. flöde                          | 7,25%   |
| Direktavk. restvärde                      | 7,25%   |
| Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation) | 9,40%   |
| Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)       | 3,48 år |

Värde per ytslag



## Hyresgästförteckning

| Namn                           | Yta (m <sup>2</sup> ) | Typ                          | Bashyra (TKr) | Basindex (t. o. m.) | Förlängning (mån) | Uppsägning (mån) | Bashyra (inkl. index) (TKr) | Bashyra (inkl. index) (kr/m <sup>2</sup> ) | Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (TKr) | Marknadshyra (kr/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------|---------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|--|--|-----------------------------------|
| <b>Summa / snitt</b>           | <b>503</b>            |                              | <b>1 250</b>  |                     |                   |                  | <b>1 261</b>                | <b>2 912</b>                               | <b>1 261</b>                                   | <b>2 912</b>                      |
| Livsmedelsbutik och restaurang | 433                   | Restaurang & livsmedelsbutik | 1 200         | 415,51              | 2029-06-30        | 12               | 1 211                       | 2 797                                      | 1 211  | 2 797                             |
| Pizzeria                       | 70                    | Pizzeria, vakant             | -             |                     |                   |                  | -                           | -  | -  | -                                 |
| Arrendeavtal landfäste         | 01                    | Övrigt                       | 50            | 415,51              |                   |                  | 50                          | 50 000                                     | 50   | 50 000                            |

## FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

## FASTIGHET ⓘ

## VÄRMDÖ VÄSTERBY 5:189

Aktualitet fastighetsregistret:

2025-11-21 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a44-3b59-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

01, Stockholm

Kommun:

20, VÄRMDÖ

Övriga noteringar:

Socken: Nämdö

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM Kontor: AL49 Tel: 0771-636363

## TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

A-NÄMDÖ VÄSTERBY 5:189

Omregistreringsdatum:

1981-07-01

Akt:

01-VÄM-3311

## URSPRUNG ⓘ

VÄRMDÖ VÄSTERBY 5:58

## TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

10265093

Distrikt:

212060,Nämdö

## ADRESS

Adress:

Nämdö Solvik 201

Postnr:

130 36

Postort:

Nämdö

Kommundel:

Nämdöskärgården

## AREAL ⓘ

Totalareal:

5 568 kvm

0,56 ha

Varav land:

5 568 kvm

0,56 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

## LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

|    |            |           |            |            |
|----|------------|-----------|------------|------------|
| 1. | 6566615,77 | 711363,05 | 6566334,03 | 1665457,88 |
| 2. | 6566527,15 | 711392,49 | 6566245,05 | 1665486,24 |

## ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

|                      |            |              |                                   |            |                |
|----------------------|------------|--------------|-----------------------------------|------------|----------------|
| Avstyckning          | 1954-02-25 | 01-NÄM-174   | Fastighetsbestämning              | 1997-12-16 | 0120-97/102    |
| Ledningsrättsåtgärd  | 2002-10-16 | 0136-02/63   | Anläggningsåtgärd                 | 2024-03-14 | 0120-2023/67   |
| Fastighetsbestämning | 2014-02-19 | 0120-13/167  | Gränsutmärkning                   | 2024-08-22 | 0120-2023/50GU |
| Fastighetsreglering  | 2023-05-30 | 0120-2023/50 | fullföljd                         |            |                |
|                      |            |              | Inställd åtgärd eller förrättning | 2025-11-21 | 0120-2024/2    |

## ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

## ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

VÄRMDÖ VÄSTERBY GA:2

VÄRMDÖ VÄSTERBY GA:20

## INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-05-04

Senaste ändring för fastigheten: 2026-04-23

## Inskrivningskontor

Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

## ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I82/34177, I94/8665, I80/1906, Ö96/1421, I80/1908, Ö96/5440, I80/1907, C92/383, Ö97/2963, L03/57111, L54/1516, L11/46180



## INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 11 st, Summa: 19 000 000

|                         |                               |                         |                               |                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 1           | <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 2           | <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 3           |
| <b>Belopp:</b>          | SEK 232 000                   | <b>Belopp:</b>          | SEK 73 000                    | <b>Belopp:</b>          | SEK 35 000                    |
| <b>Akt:</b>             | 77/172A Beviljad              | <b>Akt:</b>             | 77/172B Beviljad              | <b>Akt:</b>             | 77/172C Beviljad              |
| <b>Inskrivningsdag:</b> | 1977-01-19                    | <b>Inskrivningsdag:</b> | 1977-01-19                    | <b>Inskrivningsdag:</b> | 1977-01-19                    |
| <b>Händelse:</b>        | Sammanföring                  | <b>Händelse:</b>        | Utbyte                        | <b>Händelse:</b>        | Utbyte                        |
| <b>Akt:</b>             | 80/1901 Beviljad              | <b>Akt:</b>             | 80/1903 Beviljad              | <b>Akt:</b>             | 80/1904 Beviljad              |
| <b>Händelse:</b>        | Utbyte                        | <b>Händelse:</b>        | Sammanföring                  | <b>Händelse:</b>        | Sammanföring                  |
| <b>Akt:</b>             | 80/1902 Beviljad              | <b>Akt:</b>             | 80/1901 Beviljad              | <b>Akt:</b>             | 80/1901 Beviljad              |
| <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 4           | <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 5           | <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 7           |
| <b>Belopp:</b>          | SEK 212 000                   | <b>Belopp:</b>          | SEK 100 000                   | <b>Belopp:</b>          | SEK 1 148 000                 |
| <b>Akt:</b>             | 77/172D Beviljad              | <b>Akt:</b>             | 77/2921 Beviljad              | <b>Akt:</b>             | 04/12363 Beviljad             |
| <b>Inskrivningsdag:</b> | 1977-01-19                    | <b>Inskrivningsdag:</b> | 1977-06-29                    | <b>Inskrivningsdag:</b> | 2004-03-15                    |
| <b>Händelse:</b>        | Utbyte                        |                         |                               |                         |                               |
| <b>Akt:</b>             | 80/1905 Beviljad              |                         |                               |                         |                               |
| <b>Händelse:</b>        | Sammanföring                  |                         |                               |                         |                               |
| <b>Akt:</b>             | 80/1901 Beviljad              |                         |                               |                         |                               |
| <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 13          | <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 14          | <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 15          |
| <b>Belopp:</b>          | SEK 100 000                   | <b>Belopp:</b>          | SEK 5 000 000                 | <b>Belopp:</b>          | SEK 2 100 000                 |
| <b>Akt:</b>             | D-2018-00419704:2<br>Beviljad | <b>Akt:</b>             | D-2019-00549968:1<br>Beviljad | <b>Akt:</b>             | D-2022-00082962:1<br>Beviljad |
| <b>Inskrivningsdag:</b> | 2018-08-24                    | <b>Inskrivningsdag:</b> | 2019-12-17                    | <b>Inskrivningsdag:</b> | 2022-02-28                    |
| <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 16          | <b>Datapantbrev:</b>    | Företrädesordning 17          |                         |                               |
| <b>Belopp:</b>          | SEK 9 000 000                 | <b>Belopp:</b>          | SEK 1 000 000                 |                         |                               |
| <b>Akt:</b>             | D-2022-00082962:2<br>Beviljad | <b>Akt:</b>             | D-2024-00112053:2<br>Beviljad |                         |                               |
| <b>Inskrivningsdag:</b> | 2022-02-28                    | <b>Inskrivningsdag:</b> | 2024-04-11                    |                         |                               |



**RÄTTIGHETER** ⓘ

Det finns 8 rättigheter på fastigheten.

**Rättigheter där fastigheten har last**

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Avtalsservitut   | D201600512424:1.1 |
| Officialservitut | 0120-14/36.1      |
| Officialservitut | 0120-14/36.2      |
| Avtalsservitut   | D201600523545:1.1 |
| Avtalsservitut   | D201600512425:1.1 |
| Ledningsrätt     | 0136-02/63.1      |
| Avtalsservitut   | D201500564402:1.1 |
| Avtalsservitut   | D201600578378:1.1 |

Sök efter InfoRätt.

**PLANER OCH MARKREGLERINGAR** ⓘ

Inga markregleringar hittades.

**MER INFORMATION**

Det finns 7 byggnad/er på fastigheten.

**TAXERING** ⓘ**Småhusenhet, bebyggd, typkod 220**

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Beslutsår ⓘ:          | 2024      |
| Taxeringsid:          | 115843-1  |
| Taxeringsvärde kr:    | 4 618 000 |
| Tax.enhet avser:      |           |
| VÄRMDÖ VÄSTERBY 5:189 |           |

**Summering:**

| Ingående värden | Taxeringsvärde |
|-----------------|----------------|
| Tomtmark:       | 4 186 000 SEK  |
| Bostadsbyggnad: | 432 000 SEK    |

**Taxerade ägare**

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| ██████████                     |            |
| ██████████████████             |            |
| ██████████████████████████████ |            |
| ██████████                     |            |
| ██████████████████             |            |
| ██████                         | ████       |
| ██████████                     | ██████████ |

## Värderingsenheter

|  |   |  |                                   |
|--|---|--|-----------------------------------|
| <b>Småhusmark</b>                            |   | <b>Småhusbyggnad</b>                         |                                   |
| Skatteverkets id:                            | 296910432024                                      | Skatteverkets id:                            | 296920432024                      |
| Värderingsenhetsnummer:                      | 1   | Värderingsenhetsnummer:                      | 1                                 |
| Tax.värde kr:                                | 4 186 000   | Tax.värde kr:                                | 432 000                           |
| Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): | 5 200 000   | Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): | 432 000                           |
| Riktvärdeområde:                             | 120704  | Riktvärdeområde:                             | 120704                            |
| Justeringsorsak:                             | Begränsad sjöutsikt                               | Boyta i kvm:                                 | 30                                |
| Areal i kvm:                                 | 1 500   | Biyta i kvm:                                 | 30                                |
| Typ av bebyggelse:                           | Friliggande småhus.                               | Tot. värdegr. yta i kvm:                     | 36                                |
| Fastighetsrättsliga förh.:                   | Kan bilda självständig fastighet.                 | Summa standardpoäng:                         | 18                                |
| Belägenhet:                                  | Högst 75 m från strandlinjen och med egen strand. | Typ av bebyggelse:                           | Friliggande småhus.               |
| Vatten:                                      | Sommarvatten.                                     | Fastighetsrättsliga förh.:                   | Kan bilda självständig fastighet. |
| Avlopp:                                      | Enskilt.  | Nybyggnadsår:                                | 1966                              |
|  |   | Värdeår:                                     | 1966                              |
|  |   | Under byggnad:                               | Nej                               |
|  |   | Placerad på värdeenhets:                     | 296910432024 (Skatteverkets id)   |

## Hyreshusenhet, lokaler, typkod 325

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Beslutsår ⓘ:          | 2025      |
| Taxeringsid:          | 173182-1  |
| Taxeringsvärde kr:    | 2 871 000 |
| Tax.enhet avser:      |           |
| VÄRMDÖ VÄSTERBY 5:189 |           |

## Summering:

| Ingående värden | Taxeringsvärde |
|-----------------|----------------|
| Bostadsmark:    | 0 SEK          |
| Bostad:         | 0 SEK          |
| Lokalmark:      | 508 000 SEK    |
| Lokal:          | 2 363 000 SEK  |

## Taxerade ägare

|            |            |
|------------|------------|
| [REDACTED] |            |
| [REDACTED] |            |
| [REDACTED] |            |
| [REDACTED] |            |
| [REDACTED] |            |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |

## Värderingsenheter

|  |               |  |               |
|--|---------------|--|---------------|
| <b>Hyreshus lokal</b>                        |               | <b>Hyreshus lokalmark</b>                    |               |
| Skatteverkets id:                            | 296940432025  | Skatteverkets id:                            | 1792890432025 |
| Värderingsenhetsnummer:                      | 1             | Värderingsenhetsnummer:                      | 1             |
| Tax.värde kr:                                | 2 363 000     | Tax.värde kr:                                | 508 000       |
| Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): | 2 363 000     | Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): | 508 000       |
| Riktvärdeområde:                             | 120900        | Riktvärdeområde:                             | 120900        |
| Värdeår:                                     | 2021          | Byggrätt i kvm:                              | 598           |
| Årshyra kr:                                  | 523 000       | Tillhör byggnad:                             | 1             |
| Under uppförande:                            | Nej           |  |               |
| Ligger på tomt:                              | 1792890432025 |  |               |
| Nybyggnadsår:                                | 1976          |  |               |
| Om eller nybyggnadsår:                       | 2021          |  |               |
| Tillhör byggnad:                             | 1             |  |               |
| Area total (kvm):                            | 499           |  |               |



*Rapporten hämtades 2026-05-05 16:51:52  
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*