

ANBU DSUNDERLAG

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 m² 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.

Anbudsförfarandet

Anbud ska vara skriftligt och skickas per e-post till konkurshandläggare Oskar Eriksson via 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

073-0728370

Lindskog Malmström Advokatbyrå och konkursboet behandlar de personuppgifter som förekommer inom ramen för anbudsförfarandet. För mer information om Lindskog Malmström Advokatbyrås och konkursboets behandling av personuppgifter se vår personuppgiftspolicy på hemsidan, 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 <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 ²	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

Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Värmdö Västerby 5:189 som består av en restaurang, butik, pizzeria och båthus.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	22 maj 2026
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-05-14 av Frida Kalmertun i närvaro av konkursförvaltare och hyresgästen. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Hyreskontrakt ○ Inhämtade tekniska uppgifter från hyresgäst vid besiktning ○ Inhämtade uppgifter från konkursförvaltare ○ Uppgift om muntligt avtal för landfästet för bryggan till bensinstationen ○ Bilaga brandskydd I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
Miljöbelastning	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 ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	Värmdö Västerby GA:2-väg & brygga Värmdö Västerby GA:2- reningsanläggning, teknikbod, tvättstuga och el-servisledning
Servitut, last för fastigheten	D201600512424:1.1 – Vattenledning 0120-14/36.1 – Gångväg 0120-14/36.2 – Avloppsanläggning D201600523545:1.1 – Båtplats D201600512425:1.1 – BDT Avlopp 0136-02/63.1 – Ledningsrätt D201600564402:1.1 – Avloppsbrunn D201600578378:1.1 – Vattenledning
Vatten & avlopp	Enskilt, avsaltningsanläggning

Taxeringsuppgifter

Typkod	220 – Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	432 000 SEK
Mark	4 186 000 SEK
Värdeår	1966
Byggår	1966
Typkod	325 - Hyreshusenhet, lokaler
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.

Planföresättningar

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 kärnor 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 ²)
Resturang/livsmedelsbutik	433
Pizzeria	70
Totalt	503

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 mackpontonen 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 m² 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.

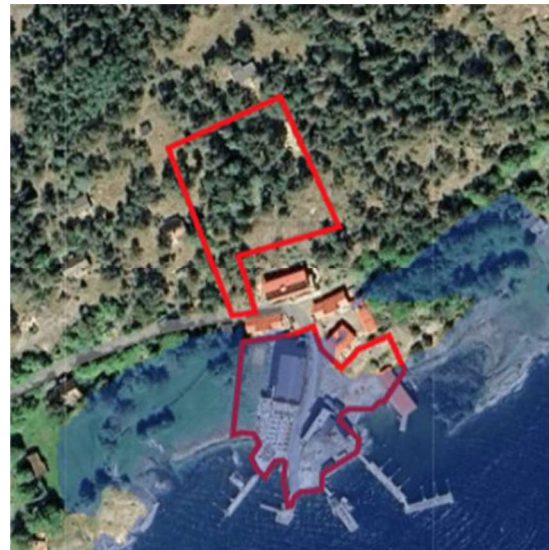
Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

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 & MSCI

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

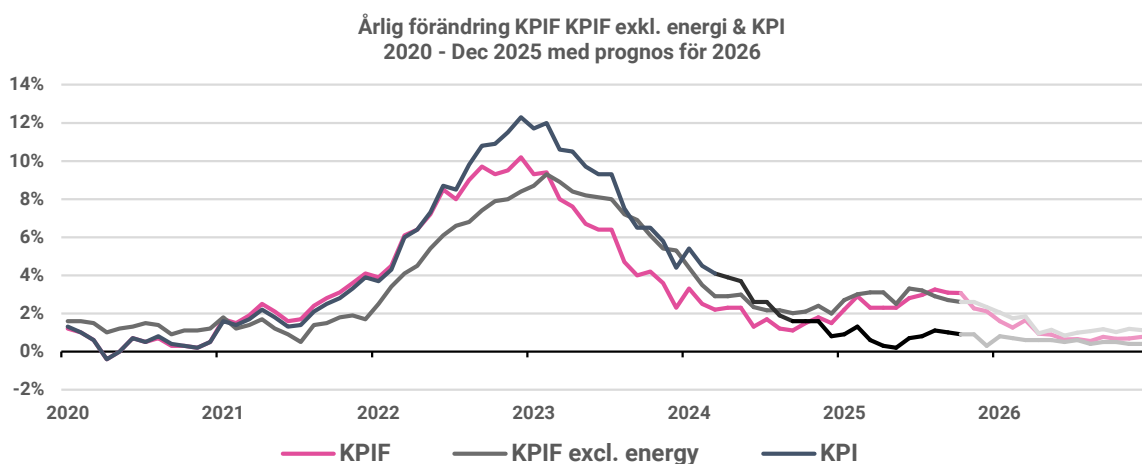
Bilder



4 Generella marknadsförutsättningar

Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen 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. Upptäckningen 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

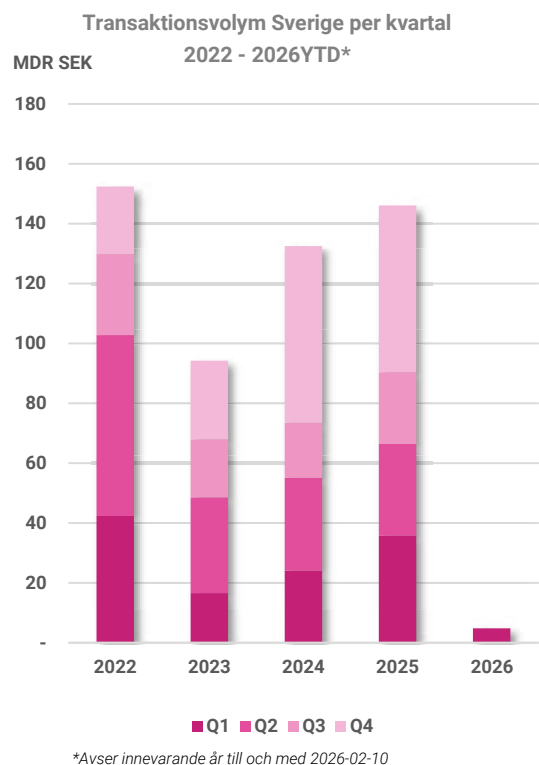
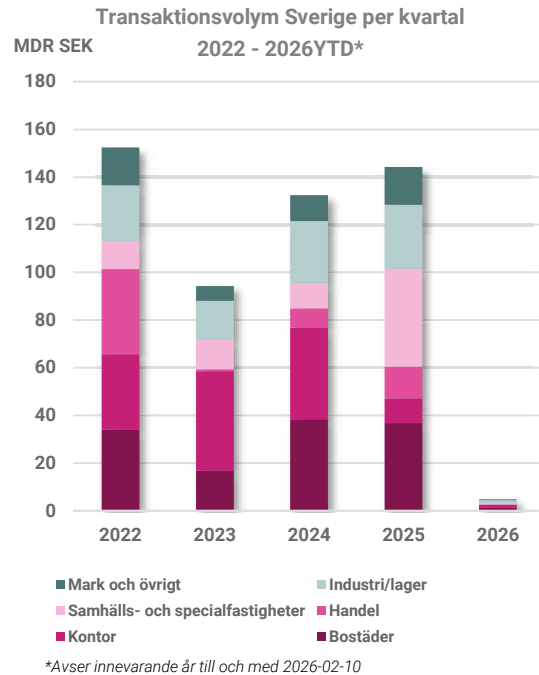
Transaktionsmarknaden

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/m².

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 rikssnittet 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 rikssnittet 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.

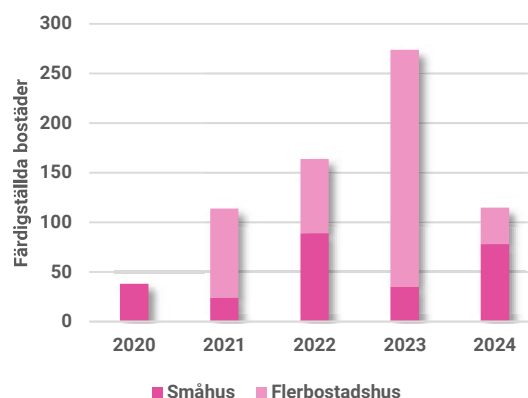
Nyckeltal (2023)

Värde Rank*

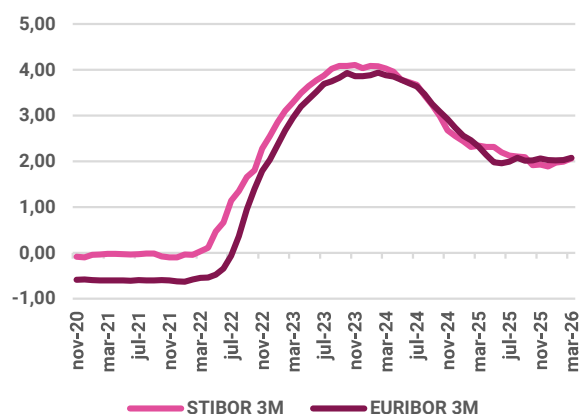
Befolkningsmängd	46 635	18
Skattesats (2024)	31,4%	10
Medianinkomst (kr/år)	400 248	11
Invånare per bostad	2,40	8
Andel högskoleutbildade	33,8%	14
Nyföretagande (per 1000 inv)	13,40	8
Öppen arbetslöshet	4,0%	3

* Placering vid ranking av länets samtliga 26 kommuner

FÖRDELNING AV FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER



Marknadsräntor, 2020 - 2026 YTD



6 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
Ortsprismetod	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. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.
Avkastningsmetod	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. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. 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.

7 Ortsprismetod

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

Fr.o.m.	2020-01-01
Typkod	322 – Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad
Län:	Uppsala, Stockholm, Södermanland, Gävleborg
Bortgallrade köp	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.

Ortspris – Restaurangbyggnader						
Datum	Fastighet	Säljare / Köpare	Värdeår	Total area (m ²)	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)
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, Williams, 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 Exploaterings AB / Tornstaden Rindö Batteriet AB	2016	300	5 600	18 667
2020-02-28	Värmdö Mörtlös 1:526	Nya Grisslinge Hill AB / Finahem 3 i Martensberg AB	1990	850	26 000	30 588
Genomsnitt				391	9 025	22 085

Av de ovan presenterade jämförelseköpen presenteras några mer ingående nedan.

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



Bildkälla: Google Maps

Datum	2021-05-05
Fastighet	Vallentuna Rindö 3:388
Total area (m²)	300
Värdeår	2016
Köpare	Tornstaden Rindö Batteriet AB
Säljare	Vasallen Vaxholm Exploatering AB
Köpeskilling (tSEK)	5 600
Köpeskilling (kr/m²)	18 667
Direktavkastning (%)	-

Fastigheten är belägen precis intill kajen på Rindö, i småbåtshamnen. Fastighetens värdeår är 2016. Köpeskillingen var 5,6 mkr, vilket motsvarar en köpeskilling på cirka 18 700 kr/m².

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 jämförelseobjektens 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 (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl. f.skatt) (Tkr)	Marknadshyra (kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	503		1 261	2 912	1 630
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 hyresgästförteckningen 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.

Kostnadsslag	DOU (kr/m ²)
Administration	20
Försäkring	15
Fastighetsel	25
Fastighetsskötsel	35
Löpande underhåll	30
Periodiskt underhåll	120
Summa	245

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 (m²)	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m²)
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
Genomsnitt			2 490	1 049 375	437

Samtliga jämförelseköp presenterade ovan är belägna på Runmarö eller Möja/Södermöja. Det går pendelbåtar till dessa öar likt 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 cirka 18 000 – 22 000 kr/m ² uthyrbar area
--------------------------	--

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 10 400 000 kronor cirka 20 700 kr/m ² uthyrbar area
------------------------	---

Tilläggsvärde

Bedömt tilläggsvärde, totalt	cirka 800 000 kronor cirka 243 kr/m ² 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 ²	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



Frida Kalmertun

Civilingenjör Samhällsbyggnad

Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller
Utdrag ur fastighetsregistret

Avkastningskalkyl

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

Ytslag	Area (m ²)	Vakans (m ²) (% Ek.)	Nuvarande hyra (TSEK)		Marknadshyra (TSEK)		Drift- och Underhåll (TSEK)		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans (% Ek.)
									(%)	(%)	
Restaurang & livsmedelsbutik	433	0	0%	1 211	2 797	736	1 700	106	245	7,25	9,00
Pizzeria	70	70	100%	0	0	84	1 200	17	245	7,25	9,00
Övrigt*	1	0	0%	50	50 000	0	0	0	0	7,25	9,00
Summa	503	70	10,2%	1 261	2 912	820	1 630	123	245	7,25	9,00

*Inkluderas ej i utsummering

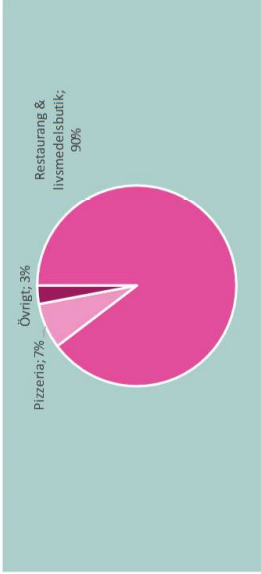
DCF:

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
Tillägg skatt	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
Driftnetto	1 131	1 189	1 235	985	722	735	749	763	777	754	756
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	1 131	1 189	1 235	985	722	735	749	763	777	754	756

Avkastningsvärde	6 083
Flöde	4 315
Restvärde	0
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justerig skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	10 400

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

Värde per ytslag



Hyresgästförteckning

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr)	(kr/m ²)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr)	(kr/m ²)	Marknadshyra (kr/m ²)
Summa / snitt	503		1 250				1 261	2 912	1 261	2 912	1 630
Livsmedelsbutik och restaurang	433	Restaurang & livsmedelsbutik	1 200	415,51	2029-06-30	12	1 211	2 797	1 211	2 797	1 700
Pizzeria	70	Pizzeria, vakant	-				-	-	-	-	1 200
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:

Kommun:

01, Stockholm

20, VÄRMDÖ

Övriga noteringar:

Socken: Nämndö

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,Nämndö

ADRESS

Adress:

Nämndö Solvik 201

Postnr:

130 36

Postort:

Nämndö

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

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

Tomtmark:

Bostadsbyggnad:

Taxeringsvärde

4 186 000 SEK

432 000 SEK

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
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

Värderingsenheter

Hyreshus lokal		Hyreshus lokalmark	
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*