

VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 16 i BRF NÄMDÖ SEA LODGES, Värmdö.
Nämdö Solvik, 130 36 Nämdö



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-26

1. Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller en skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång."

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

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge, som dess egenskaper och förutsättningar.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-04-26

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-04-14 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade kronofogdens personal. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning av lägenheten och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

2. Värderingsobjektet

2.1 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF NÄMDÖ SEA LODGES		Organisationsnummer 769641-0989		
Lägenhetsnummer 16	Våning 3		Ärendenummer 15267222	
Adress Nämdö Solvik, 130 36 Nämdö				
Kommun Värmdö		Område Nämdö		
Antal rum enligt register 5 Rum och kök	Antal rum, aktuell planlösning 5	Boarea, kvm 127	Månadsavgift, kr 7 353	Andelstal % 18,2997
Kommentar Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från lägenhetsregister, årsredovising, värderarens bedömningar, eventuellt föreningens hemsida och i vissa fall annonserade bostäder i bostadsrättsföreningen. Juridisk person accepteras enligt styrelsens ordförande.				

2.2 Sammanfattning

Bostadsrätten är belägen på Nämdö Solvik, 130 36 Nämdö, i Värmdö kommun, område Nämdö. Lägenheten har fem rum och kök enligt både register och aktuell planlösning. Den totala boytan är 127 kvadratmeter. Månadsavgiften uppgår till 7353 kronor.

Lägenheten ligger på tredje våningen i en trevåningsbyggnad och har fem rum. Den omges av en terrass med utsikt över havet. Uppvärmning sker via en luft/vattenvärmepump. Köket är utrustat med moderna vitvaror från Miele, alla under fem år gamla. Vardagsrummet har en öppen spis och tillsammans med sovrummen har det träpanel på väggarna och plankgolv. Badrum och duschrum har kaklade väggar och klinkergolv. Lägenheten var normalt möblerad vid värderingstillfället.

Bostadsrättsföreningen består av 16 bostadsrättslägenheter.

Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 2 mil, delvis med båt	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 3,5 mil, delvis med båt
--------------------------------	----------------	----------------------	--

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningen består av 16 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 650 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen är 63 891 000 kr. Det totala lånet uppgår till 4 811 379 kr, medan det egna kapitalet är 57 170 116 kr. Föreningen har ingen avsättning i underhållsfonden. Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört år 2023 med tre våningar. Det finns ingen hiss i byggnaden. Byggnaden saknar en giltig energideklaration. Föreningen har en svår situation finansiellt och även pågående tvister. Se vidare beskrivningarna i punkt 2.4 samt 3.1.			
Antal bostadsrättslägenheter 16			
Kommentar			
Vi har tagit del av:	Lägenhetsregister Ja	Årsredovisning Ja	Stadgar Ja

Ekonomi

Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år) 650		Avser Föreningens snitt
Taxeringsvärde (kr) 63 891 000		
Totalt lån (kr) 4 811 379		
Eget kapital (kr) 57 170 116		
Underhållsfond (kr) 0		
Kommentar		

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Värmdö Västerby 5:368	
Byggår 2023	Antal våningar 3
Stammar/Bytta/installerade år byggt 2023	Hiss nej
Övrigt	
Risker i bostadsrättsföreningen Utifrån erhållna uppgifter bedöms föreningens ekonomiska och juridiska risk som mycket hög. Två pantbrev i föreningens fastighet om totalt 36 Mkr är pantsatta för externa lån som enligt årsredovisningen uppgår till cirka 24,15 Mkr. Därutöver finns juridiska tvister om cirka 4,07 Mkr respektive 980 513 kr. Den samlade kända exponeringen uppgår därmed till cirka 29,2 Mkr, exklusive räntor, rättegångskostnader och föreningens egna lån. Föreningens fastighet kan tas i anspråk som säkerhet för dessa lån. Om långivaren inte får betalt av de externa låntagarna kan föreningen i praktiken behöva lösa, refinansiera eller på annat sätt hantera skulderna för att undvika exekutiva åtgärder mot fastigheten. En panthavare med pantbrev kan få särskild förmånsrätt i fastigheten och begära försäljning för att få betalt. Föreningens möjlighet att få ersättning genom regress mot byggaren eller koncernen, i vilken flera bolag inlett konkurs, framstår som mycket osäker. Föreningens möjlighet att finansiera en sådan situation bedöms som mycket osäker. Det tidigare angivna taxeringsvärdet om 50 016 000 kr bör inte utan vidare användas som stöd för fastighetens faktiska säkerhetsvärde, eftersom detta taxeringsvärde enligt fastighetsregisterutdraget avser bland annat åtta småhusenheter om 125 kvm vardera som enligt uppgift aldrig har uppförts. För den befintliga bebyggelsen om 694 kvm redovisar fastighetsregistret i stället ett taxeringsvärde om 13 875 000 kr. Markvärdet kopplat till eventuell framtida byggrätt eller etapp 2 kan ha ett värde, men detta värde är osäkert eftersom det förutsätter tillstånd, beslut, finansiering och faktisk genomförbarhet. Om föreningen tvingas hantera de externa lånen och tvisterna finns därmed en risk att skuldsättningen blir mycket hög i förhållande till värdet på den befintliga fastigheten. Även om finansiering skulle kunna hittas kan skuldsättningen komma att överstiga, eller ligga mycket nära, ett realistiskt säkerhetsvärde för fastigheten. Möjliga lösningar kan vara kapitaltillskott från medlemmarna, medlemslån, avgiftshöjningar, försäljning av eventuell byggrätt eller mark, alternativt så kallad strimling av lån där bostadsrättshavarna tar över eller finansierar delar av skulden. Det är dock inte klarlagt om en sådan lösning är juridiskt möjlig, praktiskt genomförbar eller ekonomiskt möjlig för föreningens medlemmar. Sammantaget finns en påtaglig risk att föreningen, om finansiering inte kan ordnas och fastigheten tas i anspråk, hamnar i obestånd eller tvingas till konkurs, likvidation eller exekutiv försäljning. I ett sådant yttersta scenario finns risk att bostadsrätterna upphör och att de boende i stället får ställning som hyresgäster. Bostadsrättslagen anger att om bostadsrätten upphör och lägenheten är tillträdd ska ett skriftligt hyresavtal anses ingånget.	
Byggnadsteknisk beskrivning Byggnaden är ett flerbostadshus uppfört år 2023 med tre våningar. Det finns ingen hiss i byggnaden. Byggnaden saknar en giltig energideklaration.	
Energideklaration Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration	

2.5 Lägenhetsbeskrivning

Boarea, kvm 127		Antal rum enligt lägenhetsregister 5 Rum och kök	Antal rum enligt aktuell planlösning 5
Rumsfördelning			
			<u>Utrustning</u>
kök			Vinkyl
vardagsrum			Vinkyl
toalett			Diskmaskin
duschrum			Induktionshäll
fyra sovrum			Frys
badrum			Kyl
klädkammare			Vinkyl
			Inbyggd micro
			Ugn
Beskrivning			
Lägenhet på våning 3 med 5 rum. En terrass omsluter lägenheten och erbjuder milsvid havsutsikt. Uppvärmning sker med en luft/vattenvärmepump. Lägenheten är belägen i en byggnad med tre våningar. Köket är i gott skick med hög standard, väggarna är klädda med träpanel och golvet består av plankgolv. Vardagsrummet har också träpanel på väggarna och plankgolv, samt en öppen spis. Toaletten är i gott skick med hög standard, kaklade väggar och klinkergolv. Duschrum och badrum har liknande utförande med kaklade väggar och klinkergolv, båda i gott skick och med hög standard. Det finns fyra sovrum, alla med träpanel på väggarna och plankgolv. Klädkammaren har samma vägg- och golvbeklädnad som sovrummen och är i gott skick. Utrustning: Vinkyl, Miele, <5 år, Bedömt Diskmaskin, Miele, <5 år, Bedömt Induktionshäll, Miele, <5 år, Bedömt Frys, Miele, <5 år, Bedömt Kyl, Miele, <5 år, Bedömt Inbyggd micro, Miele, <5 år, Bedömt Ugn, Miele, <5 år, Bedömt Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			
3.1 Värdebedömning			
Mot bakgrund av föreningens mycket höga juridiska och finansiella risk, de externa lånen med pant i föreningens fastighet, pågående tvister, utmätning, osäkert fastighetsvärde samt konkurs hos centrala bolag i byggherrens koncern bedöms bostadsrätten vara behäftad med en exceptionellt hög föreningsrisk. Eftersom bostadsrätten motsvarar cirka 18 % av föreningen bedöms en marknadsmässig köpare beakta en indirekt riskexponering om minst cirka 5,3 Mkr, och sannolikt 6–7 Mkr inklusive riskpremie, räntor, juridiska kostnader och finansieringsrisk.			

3.2 Slutlig värdebedömning

Värdebedömning

Marknadsvärdet bör därför bestämmas med ett mycket kraftigt avdrag från ett normalt jämförelsevärde. Om normalvärdet inte väsentligt överstiger den riskjusterade exponeringen kan marknadsvärdet bli mycket lågt. Det faktum att juridisk person får förvärva bostadsrätten förbättrar säljbarheten men neutraliserar inte risken. I ett negativt scenario med konkurs, likvidation eller exekutiv försäljning finns risk att bostadsrätten upphör och att bostaden övergår till hyresrätt, vilket ytterligare begränsar betalningsviljan. Med bakgrund i den beskrivna föreningsrisken utifrån den information som varit tillgänglig vid värderingstillfället bedöms värdet på bostadsrätten som mycket lågt och osäkerhetsspannet blir mycket stort i förhållande till värdet.

Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 16 i BRF NÄMDÖ SEA LODGES, Värmdö.

Nämdö Solvik, 130 36 Nämdö

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten ovan till

Marknadsvärde per 2026-04-26

500 000 KRONOR

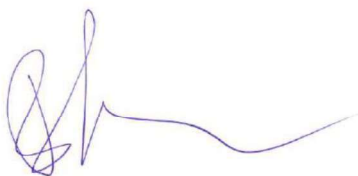
Bedömt värdeintervall

+/- 500 000

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-04-26

Underskrift



Björn Bring

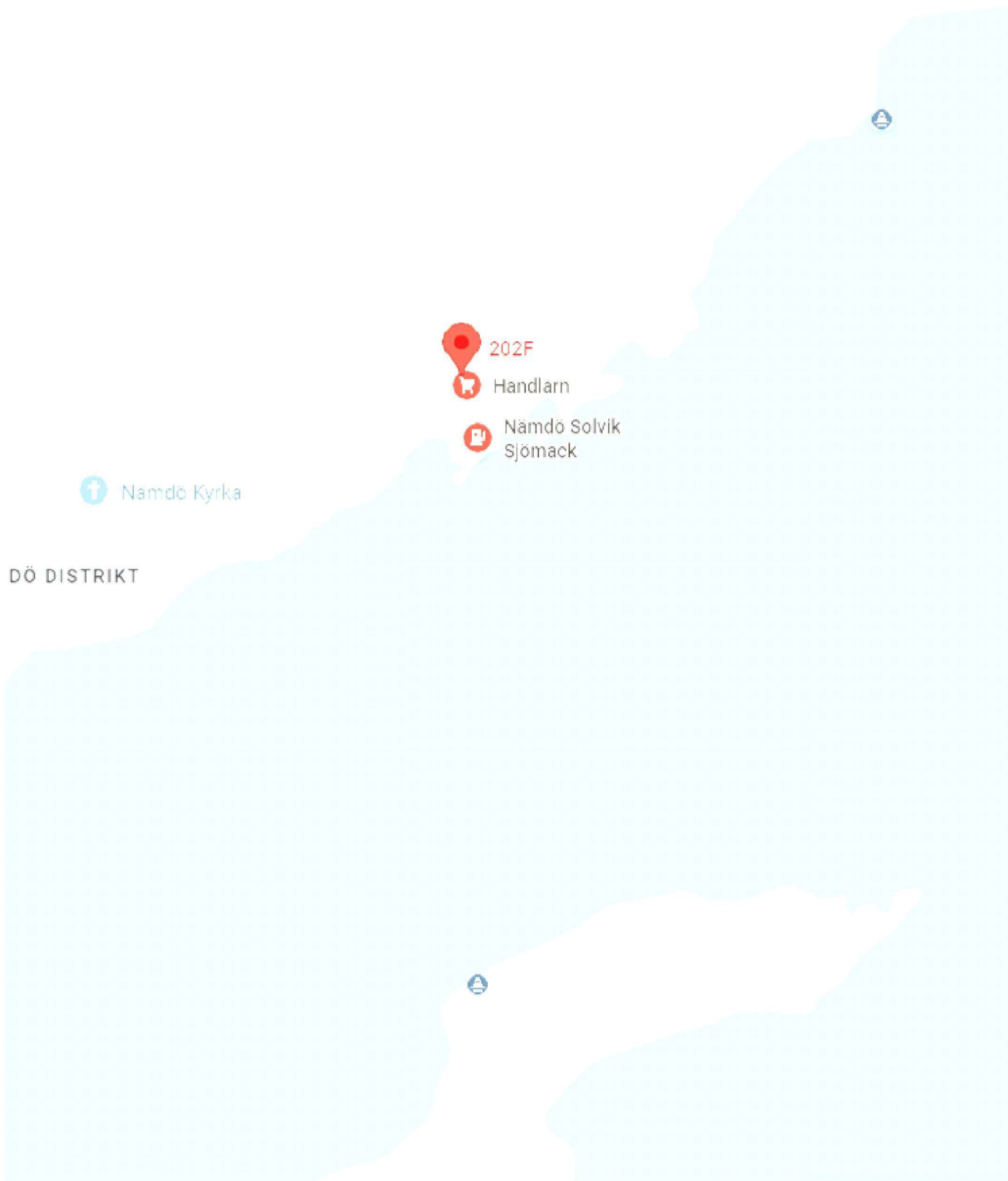
Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

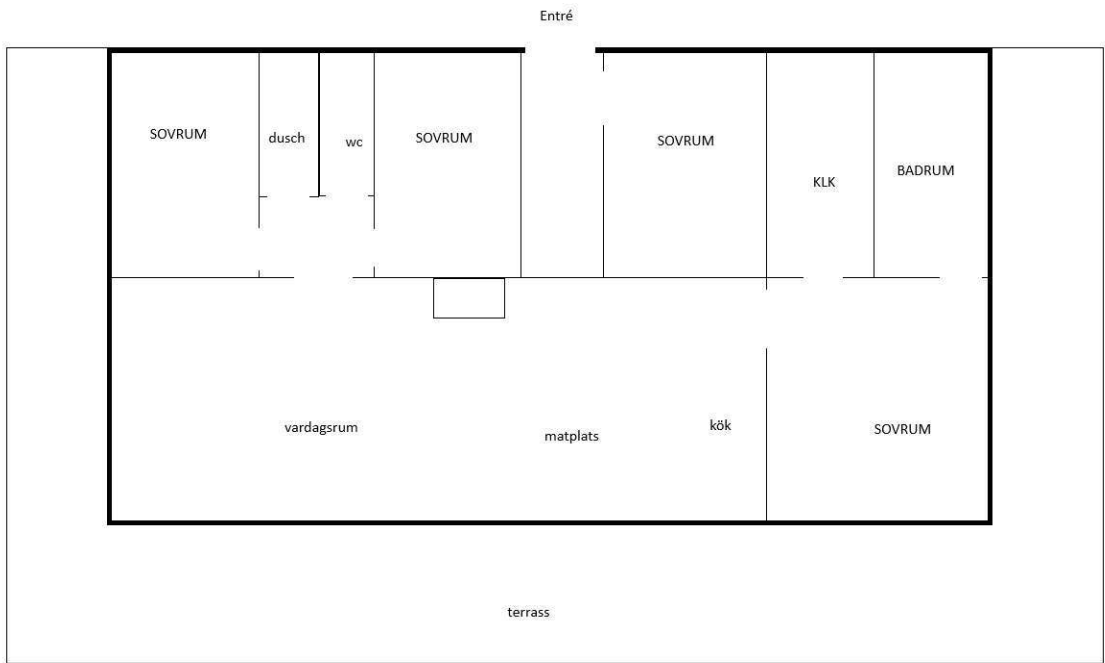
E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

Bilaga 1 - Karta

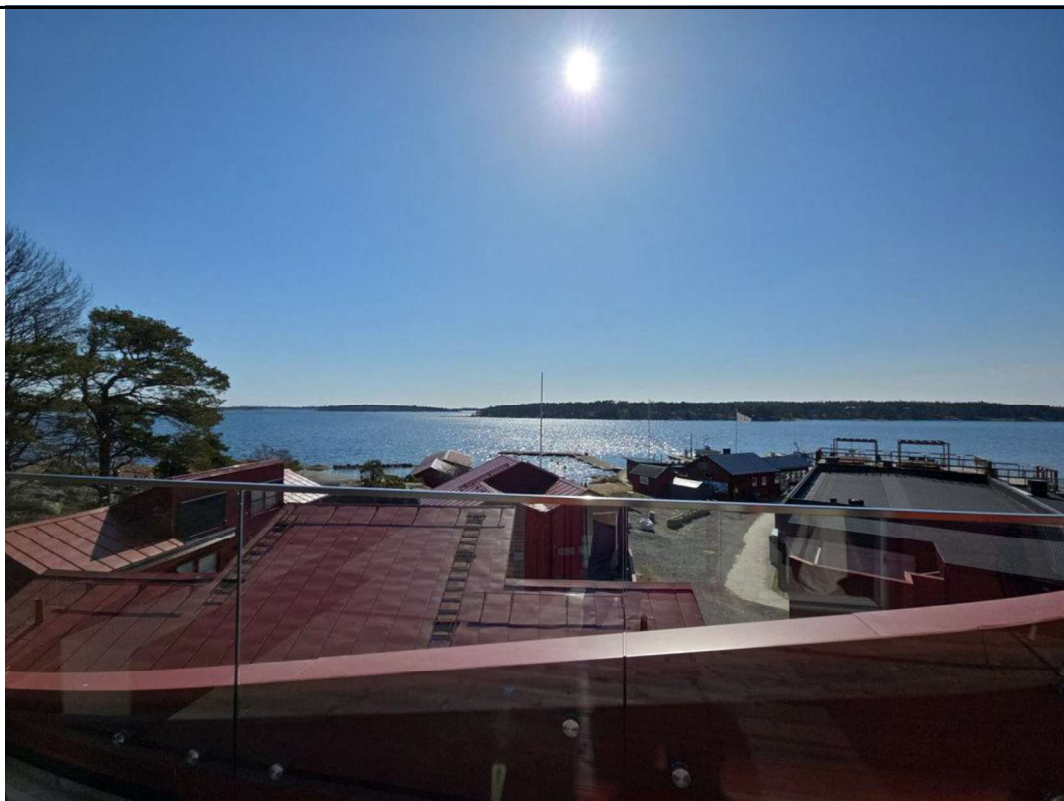


Bilaga 2 - Planritning



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

Bilaga 3 - Bilder



Bilaga 4 - Handräckning

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar.

En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt.

Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen.

Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor.

Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Värmdö Västerby 5:368	UUID fa6f5f71-0d9f-759f-e043-7e44ed8f79e2	Fastighetsnyckel 010525752	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-11-21
Län- och kommunkod 0120	Distrikt Nämdö Socken: nämdö	Distriktskod 212060	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-03-20 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-28

Adress

Adress

Nämdö Solvik 200 A, 200 B, 200 C, 200 D, 200 E, 200 F, 202 A, 202 B, 202 C, 202 D, 202 E, 202 F, 202 G, 202 H, 203 A, 203 B
130 36 Nämdö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769641-0989 Bostadsrättsföreningen Nämdö Sea Lodges Kivra: 769641-0989 106 31 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Nämdö Sea Lodges	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2023-06-16	Akt D-2023- 00187627:1
--	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2023-00187627:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2023-06-13
Köpeskilling: 3 187 577 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2026-03-18, 6.759.500 sek jämte ränta utslagsnummer 01-146534-26	Inskrivningsdag 2026-03-19	Akt D-2026-00097365:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Belastar Värmdö Västerby 5:189
Avser inteckning D-2022-00473995:1
Avser inteckning D-2023-00025328:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 39 375 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 375 000 SEK	2017-11-30	D-2017-00662985:2
Anmärkningar Beviljad: D-2017-00693976:2			
2	15 000 000 SEK	2022-11-18	D-2022-00473995:1
3	21 000 000 SEK	2023-01-24	D-2023-00025328:1
Anmärkningar Innehavare: D-2023-00025328:2 Kameo Svensk Filial, Eriksbergsgatan 10, 114 30 Stockholm			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut kraftledning	2018-02-20	D-2018-00079383:1
Anmärkningar Förordnande enligt fastighetsbildningslagen d-2023-00168750:1			
5	Avtalsservitut kraftledning Övrigt ändamål: nätstation	2022-04-13	D-2022-00156590:1
Anmärkningar Förordnande enligt fastighetsbildningslagen d-2023-00168750:1			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Värmdö Västerby GA:2,20

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Båtplats	Förmån	Avtalsservitut	D201600523545:1.1
Beskrivning Båtplats			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Värmdö Västerby 5:367-368 Last Värmdö Västerby 5:189			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D201800079383:1.1
Beskrivning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Värmdö Bullandö 1:9

Last

Värmdö Västerby 5:368

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning, nätstation	Last	Avtalsservitut	D202200156590:1.1

Beskrivning
Kraftledning, nätstation

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Värmdö Bullandö 1:9

Last

Värmdö Västerby 5:368

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	730849-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	50 016 000 SEK	27 552 000 SEK	22 464 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
769641-0989 Bostadsrättsföreningen Nämdö Sea Lodges Kivra: 769641-0989 10631 Stockholm		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 301130283 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
22 464 000 SEK	120704	Kan bilda självständig fastighet	200 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Strandnära högst 75 m utan egen strand	Enskilt vatten Enskilt avlopp	8	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301936841 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
27 552 000 SEK	Kedjehus	31	125 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	125 kvm	2023	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
2023	Nej	8	

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	749298-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	13 875 000 SEK	12 600 000 SEK	1 275 000 SEK

Taxerade ägare 769641-0989 Bostadsrättsföreningen Nämdö Sea Lodges Kivra: 769641-0989 10631 Stockholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301936845 (2025)			
Taxeringsvärde 1 275 000 SEK	Riktvärdeområde 120900	Byggrätt ovan mark 750 kvm	Riktvärde byggrätt 1 700 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 301936843 (2025)			
Taxeringsvärde 12 600 000 SEK	Riktvärdeområde 120900	Bostadsyta 694 kvm	Hyra 1 394 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 2023	Tillbyggnadsår	Värdeår 2023
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2014-05-30	0120-14/36
Fastighetsreglering	2023-05-30	0120-2023/50
Anläggningsåtgärd	2024-03-14	0120-2023/67
Gränsutmärkning fullföljd	2024-08-22	0120-2023/50GU
Inställd åtgärd eller förrättning	2025-11-21	0120-2024/2

Ursprung

Värmdö Västerby 5:189

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6566583.1	711385.3

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 362 m ²	2 362 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet