

# Värdeutlåtande

avseende fastigheten

## **Berga 11:81**

Österåkers kommun



2026-06-16

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI**

## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Österåkers kommun genom Per Toverud
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Fastigheten Berga 11:81 i Österåkers kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2026-06-16.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Besiktning av värderingsobjektet 2026-06-02 av undertecknad tillsammans med representanter från Citycon.</li><li>- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).</li><li>- Hyreslista.</li><li>- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.</li><li>- Taxeringsuppgifter.</li><li>- Utdrag ur detaljplan.</li><li>- Marknadsinformation.</li><li>- Kartmaterial.</li><li>- Information från Boverkets hemsida avseende energideklaration.</li></ul>

## BESKRIVNING

<i>Lagfaren ägare</i>	Åkersberga Centrum AB (org.nr. 556486-1507).
<i>Fastighetstyp</i>	Lokalhyresfastighet, köpcentrum och kontorslokaler.
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i centrala Åkersberga. Gatuadressen är Apoteksvägen 8, 10, 12, Storängstorget 5, 7, 9, Bergavägen 4D i Åkersberga.

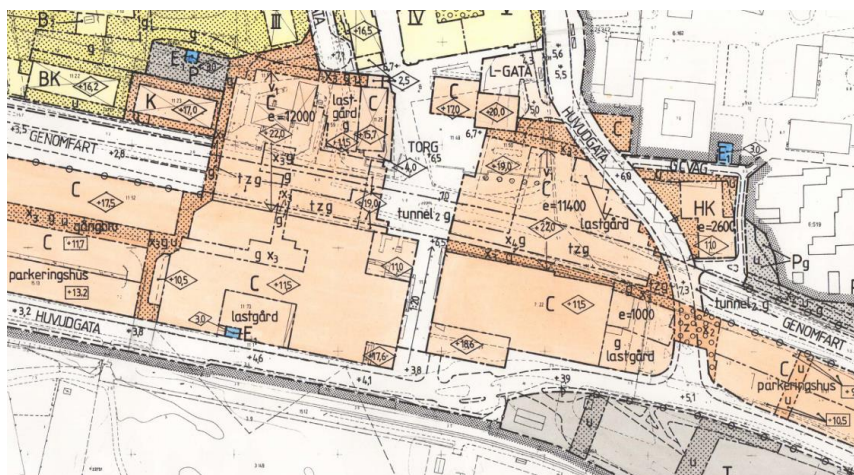
Näromgivningen utgörs av köpcentrum och flerbostadshusbebyggelse. På längre avstånd finns Stockholm city. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns i direkta närområdet.



Källa: Lantmäteriets karttjänst "Min karta".

### Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1995-07-21. Planen anger centrumändamål. Genomförandetiden har gått ut.



Källa: Österåkers kommun.

### Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

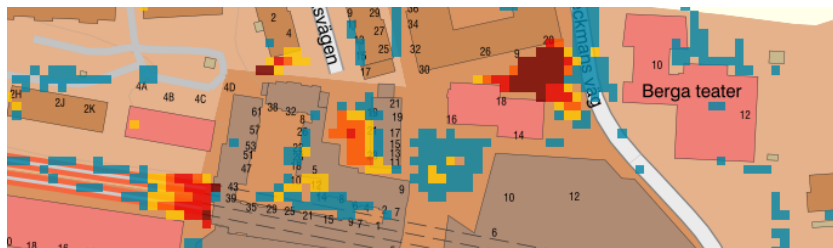
### ESG, miljö

Forum saknar information om eventuell miljöcertifiering.

Energideklarationen visar energiklass E.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Värderingsobjektet är beläget inom en kommun där en skyfallskar-  
tering har genomförts. Värderingsobjektet är inte beläget inom ett  
område som enligt hotkartan framtagen av MSB identifierats ha  
en betydande översvämningsrisk vid ett 100-årsflöde (Översvä-  
mningsportalen).



#### Uthyrningsbara areor

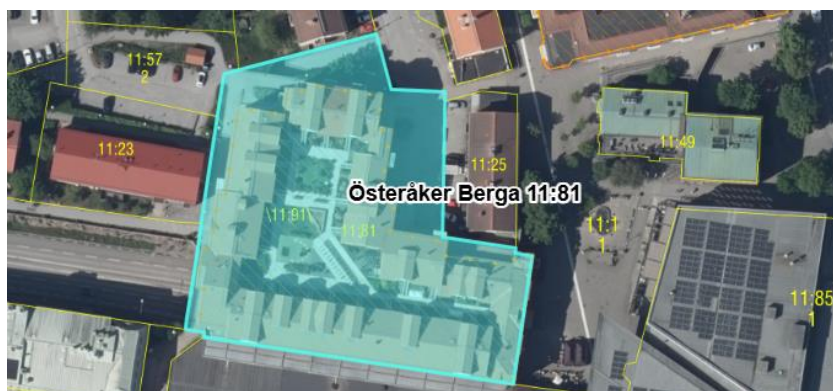
De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet en-  
heter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m <sup>2</sup>	%	
Kontor	2 930	47	6
Butiker	2 784	45	12
Restauranger	173	3	1
Lager	356	6	8
Övrigt utan area	-	-	1
Summa	6 242	100	28

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej ut-  
förs. Utöver areorna i tabellen finns flertalet garageplatser som ej  
redovisas med area. Den taxerade lokalarean uppgår till 7 275 kvm  
och inkluderar sannolikt de vistelseytor som ligger mellan buti-  
kerna på bottenvåningen.

#### Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 5 527 kvm. Befintlig bebyg-  
gelse upptar i princip hela fastigheten. Den obebyggda delen ut-  
görs av asfalterade kör- och upplagsytor. Fastigheten utgör en 3-D  
fastighet där fastigheten Berga 11:81 är påbyggd med en bostads-  
fastighet, Berga 11:91.



### *Byggnadsbeskrivning*

Värderingsobjektet är bebyggt med två våningar ovan mark samt med källare. Byggnaden är uppförd 1995. Nuvarande ägare har utfört större underhålls- och renoveringsåtgärder avseende flertalet av kontorslokalerna under år 2024. Därutöver har löpande renoveringar och underhåll skett.

Byggnaden är grundlagd på källargrund. Stommen utgörs av betong med bjälklag i betong. Ytterväggarna är av betong. Fasaderna är klädda med tegel. Fönstren är av isolerglastyp.

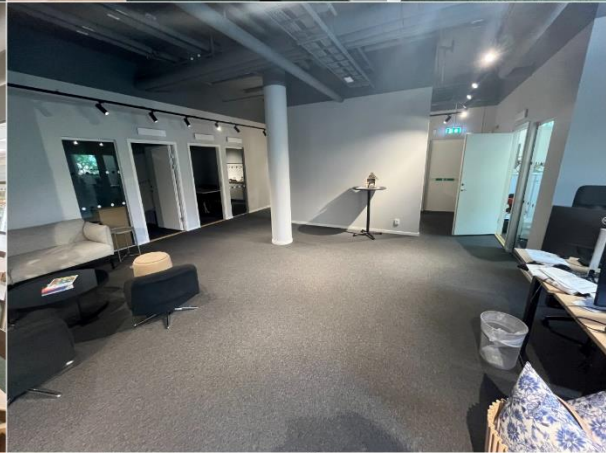
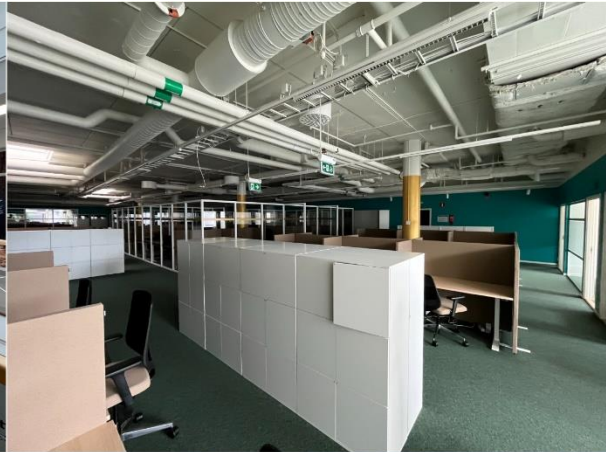
Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer och ventilationsluft. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning och kyla. Byggnaden är ansluten till nät för el, VA samt fjärrvärme.

Byggnaden inrymmer kontorslokaler på det övre våningsplanet vilket nås med hiss eller rulltrappor samt butikslokaler i bottenvåningen som är anslutet till övriga lokaler i köpcentrumfastigheterna. I källaren finns undercentral samt garage.

Byggnadens underhållsskick är normalgott till gott för åldern. Underhållsbehov föreligger för ett fåtal vakanta lokaler. OVK-besiktningen är godkänd för de lokaler som nyttjas.

Kontors- och butikslokalerna har normalgod till god standard. Golven är belagda med textilmatta i huvudsak för kontoren, och med klinkerplattor för butikslokalerna. Väggarna utgörs av målade gipsväggar och taken utgörs alltså av undertak. Vissa enskilda lokaler såsom den vakanta större kontorslokalen saknar innertak. Personallokaler finns i form av lunchrum med modern köksutrustning och WC-grupper. Planlösningen är normalgod. Vissa av lokalerna såsom den vakanta kontorslokalen samt Systembolagets lokaler får anses ha delvis mindre tillgång till dagsljus. Lokalerna är allmäntillräckliga för nuvarande verksamhet som kontor och butiker. Underhållsskicket är normalgott för åldern. Underhållsbehov föreligger för äldre kontorslokaler samt del av de vakanta kontoren.

Ett urval av bilder kan noteras på nästa sida.

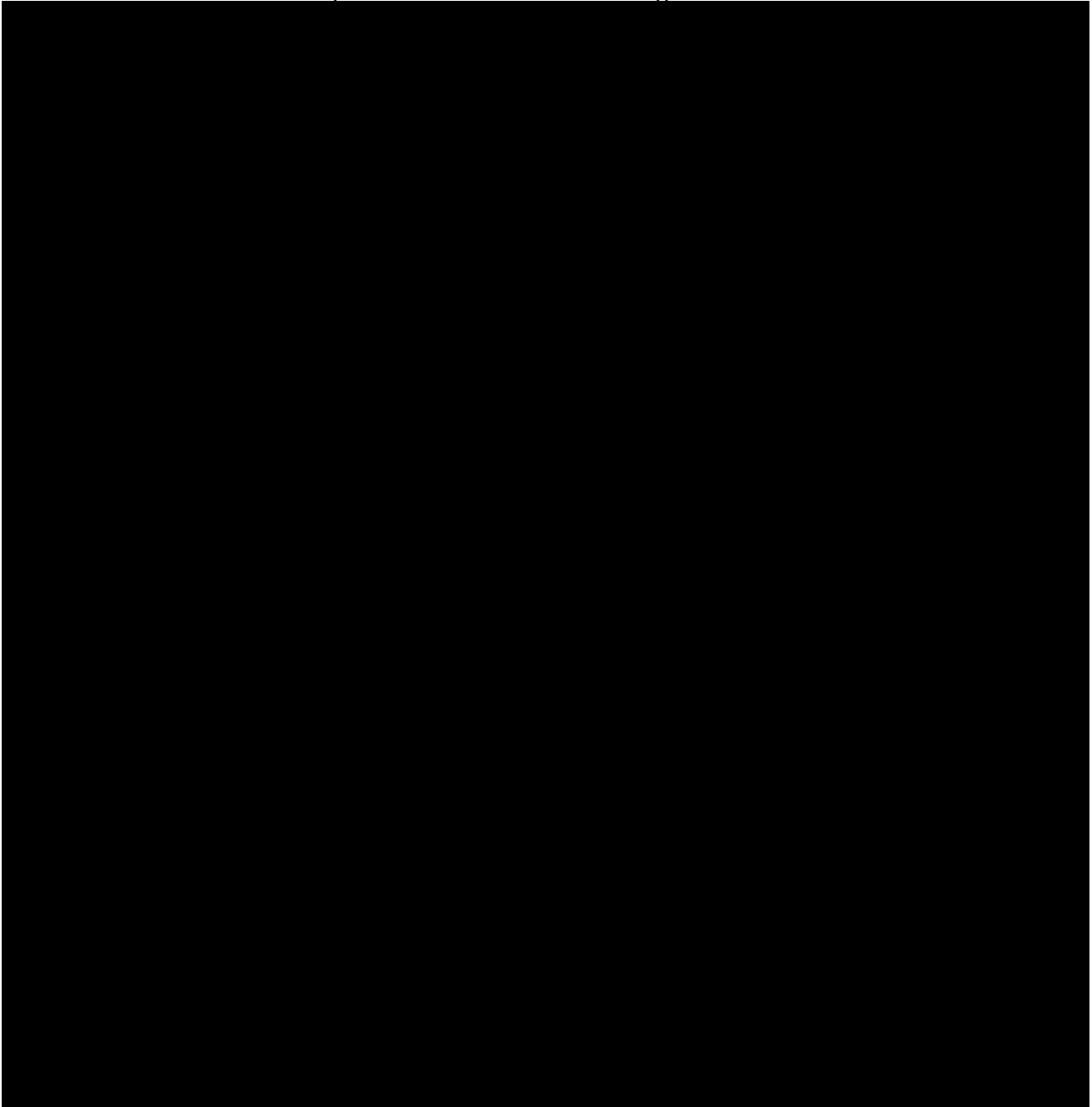


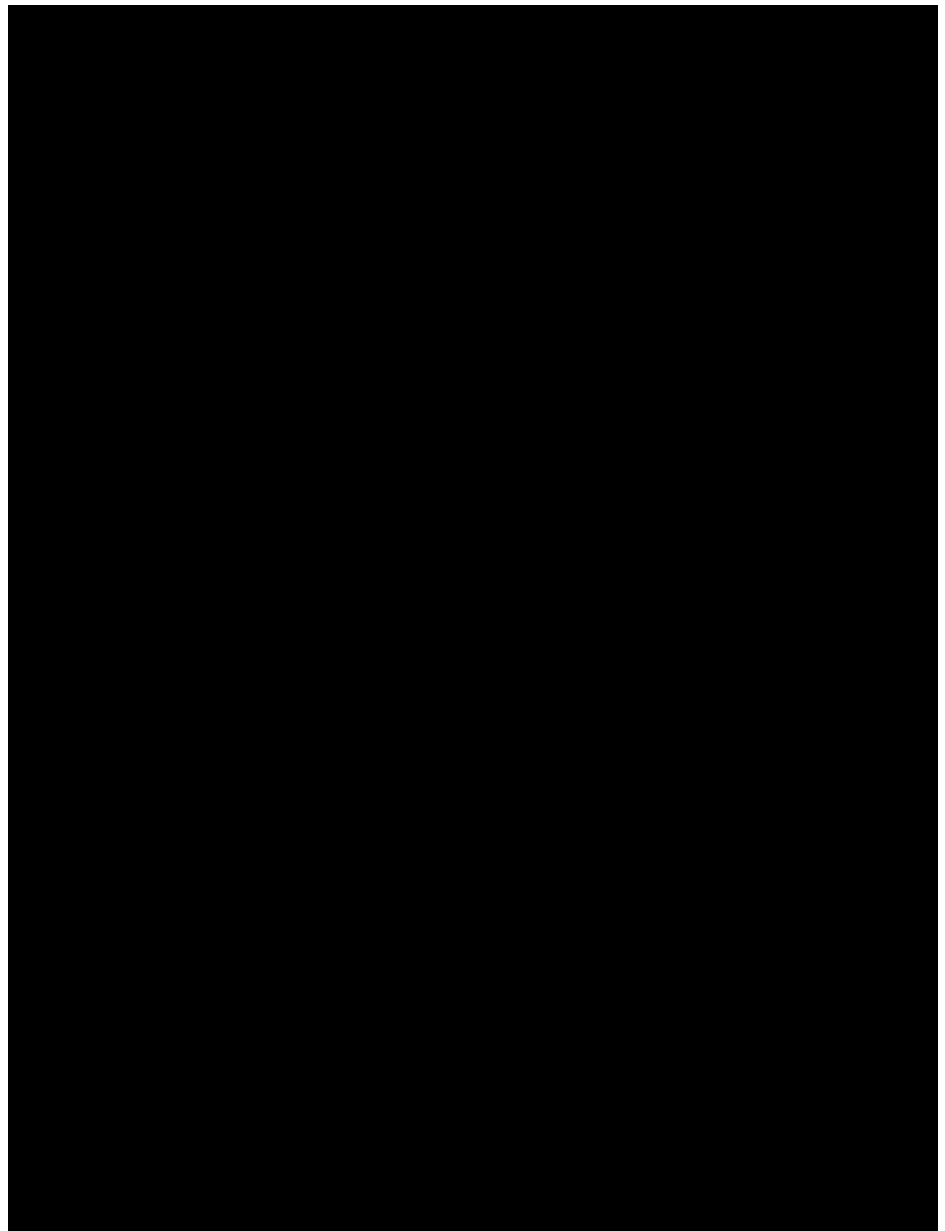
## HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

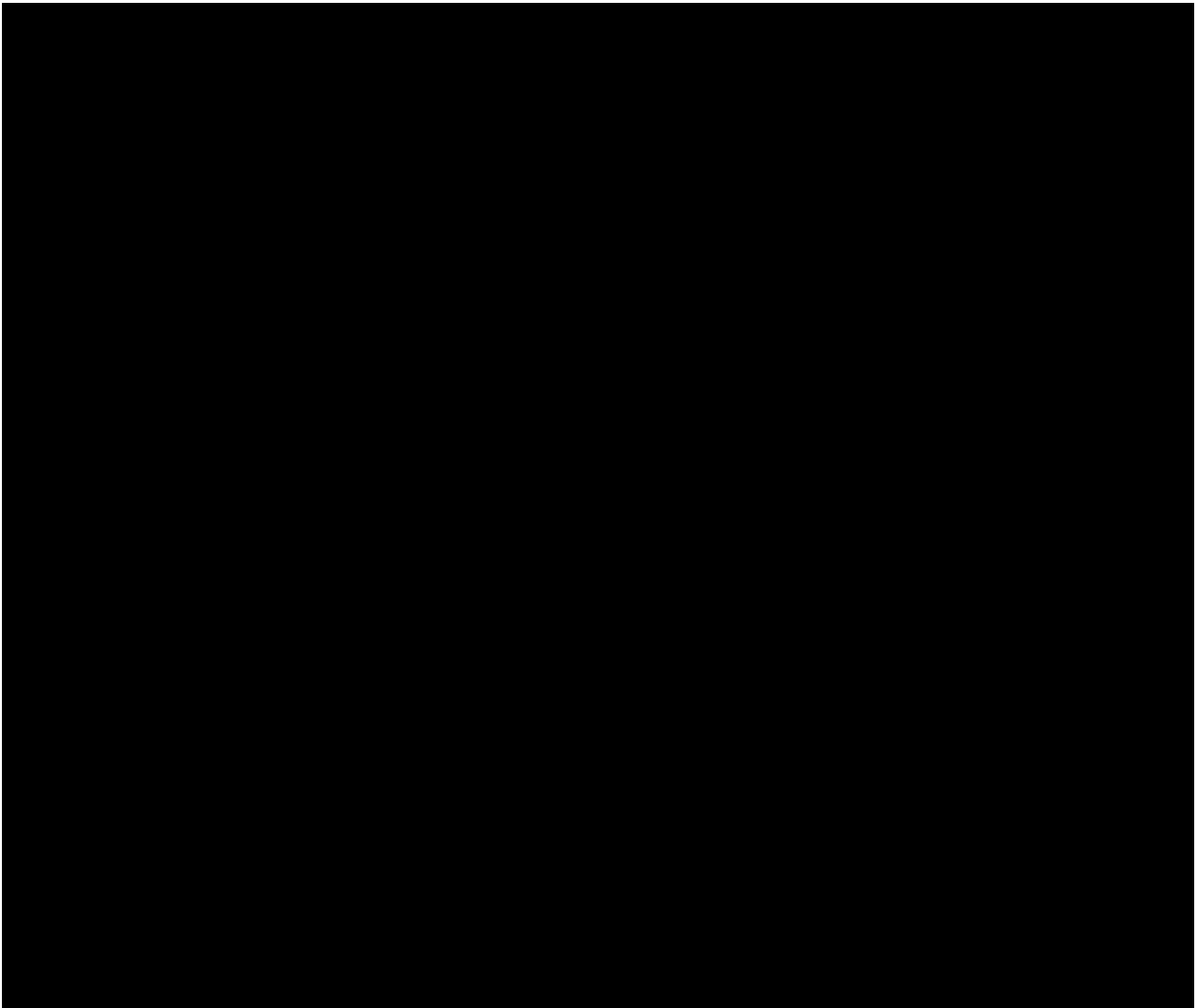
### *Hyror*

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.





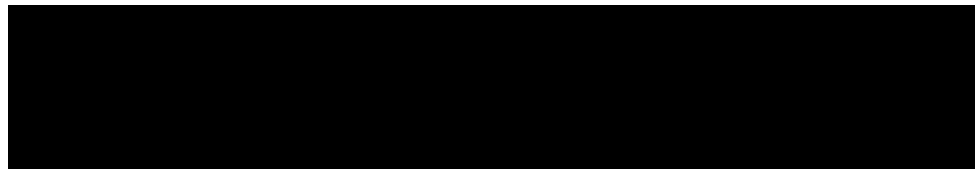


*Fastighetsskatt etc*

Gällande taxeringsvärden samt fastighetsskatt framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Lokaler	18 400	54 000	72 400	724
Summa	18 400	54 000	72 400	724

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 325 (Hyreshusenhet, lokaler). Värdeår är 1995.



## VÄRDERING

### Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller 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 kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

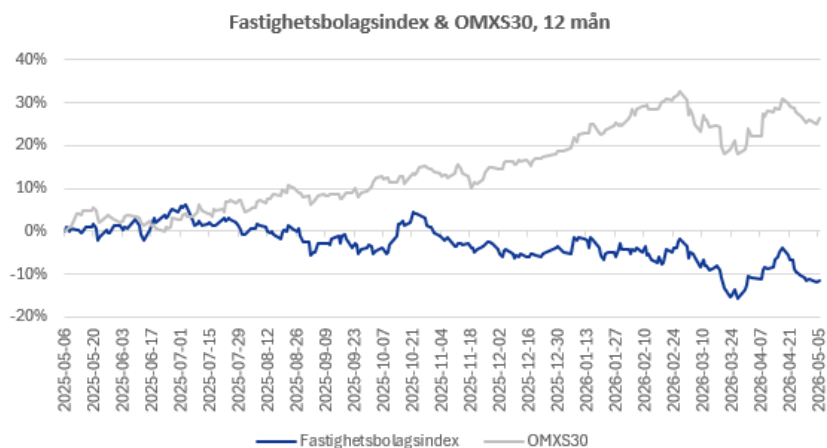
## Marknadsanalys

### Allmänt

Kriget i mellanöstern, och nedstängningen av Hormuzsundet, fortsätter att skapa osäkerhet i världsekonomin. Sundet utgör en global huvudled för bl.a. transport av olja, och ju längre tid passagen stängd, desto större är risken för stigande inflation och recession. Genom alternativa transportvägar och uttag av världens oljereserver har dock effekterna på den globala ekonomin än så länge kunnat begränsats.

Den svenska ekonomin har utvecklats svagare än marknadens prognoser. Inflationen ligger för närvarande under målnivån och i kombination med det redan svaga konjunkturläget, beslutade Riksbanken vid sitt senaste möte beslutat att lämna styrräntan oförändrad på 1,75%.

Världens aktiemarknader har trots kriget i mellanöstern, haft en stark utveckling, drivet av bl.a. stora investeringar inom AI och försvarsindustrin. Den svenska börsen har haft en positiv utveckling under det senaste året, dock har de noterade fastighetsbolagen haft en negativ utveckling där många av bolag har handlats med substansrabatter.



Viss uppgång syns på statsobligationsränta, troligen påverkade av högre premier på utländska statsobligationer. Trots uppgången bedöms de finansiella förhållandena i Sverige sammantaget vara expansiva.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med cirka 3% för både villor och bostadsrätter. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter sjunkit med cirka 2% och priset för villor har sjunkit med cirka 9%.

#### *Fastighetsmarknaden*

Omsättningen på transaktionsmarknaden håller i sig, och under 2026 har det skett flera stora försäljningar, varav de största utgörs av portföljer avseende logistik, nyproducerade bostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Köparna utgörs av bl.a. institutioner och fonder, men under senare tid har de noterade fastighetsbolagen varit mer aktiva på köpsidan och Staten har genomfört flera förvärv genom Fortifikationsverket. Tillgången till finansiering är god vilket gynnar transaktionsmarknaden och projektutveckling.

Direktavkastningskraven har generellt varit stabila, men inom vissa marknadssegment finns en viss press nedåt. Genomförda transaktioner indikerar att fastighetsbolagen skiftat från defensiva transaktioner till en mer strategisk kapitalallokering.

#### *Hyresmarknaden*

Kontorshyresgäster efterfrågar främst moderna och yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med god tillgänglighet. Ett splittrat läge råder för vakansutvecklingen, där de minskar eller är stabila inom landets främsta kontorslägen, men fortsätter att stiga inom mer sekundära lägen. Skiftet till ökat hybrid- och hemarbete bedöms i hög grad redan anpassats på marknaden. Den ökade konkurrensen om hyresgäster, har medfört att många fastighetsägare erbjuder hyresrabatter vid såväl nytecknade hyresförhandlingar som vid omförhandling med befintliga hyresgäster.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden något hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling.

E-handelns tillväxt har varit god med en ökning om 10% under helåret 2025. Detta förklaras av ett stabilare ekonomiskt läge och en ökad konsumtion bland hushållen. Tillväxten har drivit på efterfrågan på moderna logistiklokaler. Vakansgraden är dock fortsatt hög inom de geografiska områden där stora ytor byggts på spekulation. Landets starkaste logistikområden visar fortsatt på låg vakansgrad. Under de senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket industri som logistik uppförts. Vilket har lett till att industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer.

Inflationstakten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har stabiliserats på nivåer under målet. Detta ledde till att KPI i oktober 2025 var 0,9% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna höjs med motsvarande under 2026.

### *Handeln*

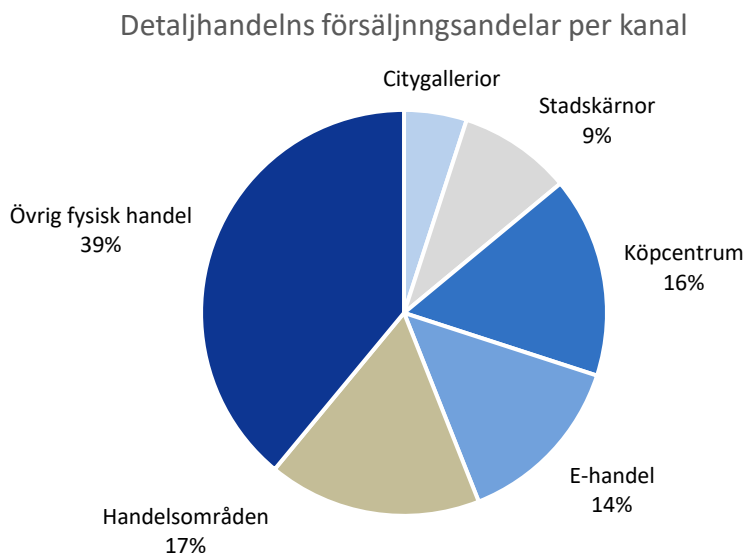
Handeln består av två delar; detaljhandel och partihandel. Detaljhandeln är den handel som flest människor kommer i kontakt med via fysiska butiker och e-handel. Den kan i sin tur delas upp i dagligvaruhandel och sällanköpsvaruhandel. Partihandeln utgör handeln mellan grossister, till offentlig sektor och övriga näringslivet. Detaljhandeln och partihandeln utgör sammantaget 11 % av Sveriges BNP och sysselsätter närmare 12% av landets arbetsföra. Handels utveckling är således viktig för den svenska ekonomin.

I samband med kriget i Mellanöstern, som bröt ut i slutet av februari 2026, har den finansiella marknaden varit osäker. Det geopolitiska läget har präglats av volatilitet där dollarn stärkts mot den svenska kronan. Riksbanken meddelade således att styrräntan lämnas oförändrad på 1,75 %. Vidare bedöms räntan förbli oförändrad framöver men myndigheten betonar en hög osäkerhet i sin prognos då den ekonomiska tillväxten dämpas.

Det ökade oljepriset har haft en direkt effekt på drivmedelspriser och väntas vidare innebära prisökningar för andra varor. Trots detta ser Riksbanken goda förutsättningar för att den svenska ekonomins återhämtning ska fortgå, då den underliggande inflationen alltjämnt ligger i linje med målet på 2 %.



Den största försäljningskanalen för detaljhandeln är via fysiska butiker. Handelsområden och köpcentrum har de största försäljningsandelarna om 17 % respektive 16 %, vilket visas i diagrammet nedan. Övrig fysisk handel utgörs av bland annat solitära dagligvarubutiker.



I första kvartalet 2026 ökade e-handeln med 7% jämfört med föregående år. Segmentet har haft en stark tillväxt under det senaste decenniet, särskilt under pandemin då fler konsumenter drevs online. Största kategorier bland e-handlarna var Apotek, möbler & heminredning samt sport & fritid som fortsatt populära segment.

#### *Handelsfastigheter*

Bland investerarna är efterfrågan störst för externhandelsfastigheter med livsmedel- och lågprisbutiker. Externhandelsområden med fokus på dagligvaruhandel och lågprishandel förväntas fortsätta att ta marknadsandelar inom handeln. Under de senaste åren har inslaget av lågprisbutiker och vård ökat i citylägen och köpcentrum. I citylägen har dessutom antalet restauranger ökat, vilka har tagit över vakanta butikslokaler i markplan.

#### *Köpcentrum*

Köpcentrum med inslag av livsmedel, restaurang, lågprisbutiker och kommersiell service har generellt haft en bättre utveckling. Köpcentrum med stort inslag av mode har haft det tuffare. Senaste åren har stora hyreshöjningar skett vilket leder till att handel belägen på dyrare mark såsom köpcentrumhandel, jämfört med externhandel, har haft en tuffare hyrestillväxt.

### *Cityhandeln/ Stadskärnor*

Cityhandeln hade det svårt redan innan pandemin och pandemins effekt innebar ytterligare nedgång för handelssegmentet. Flödesnivåerna i svenska stadskärnorna har ökat men beräknas fortsatt ligga under det de gjorde innan pandemin. Snittköpet har dock ökat vilket till viss del kompenserar för minskade besöksnivåer. Trenden inom handeln i Sveriges stadskärnor bedöms som negativ, framför allt i mindre städer med sämre besöksnivåer. Hyreskostnaden är en stor utgiftspost för handeln generellt men handeln i stadskärnorna i Sverige har den procentuellt högsta genomsnittliga hyreskostnaden av alla olika typer av handel sett till butikernas omsättning. Den genomsnittliga hyreskostnaden av en butiks omsättning är i storstäderna cirka 20% och i de större städerna cirka 12%.

De största förändringarna för handeln i Sveriges stadskärnor över tid är bland annat att klädindustrin stod för 17% av omsättningen 2018 och står nu för 13%. I Sveriges medelstora städer har en av de största förändringarna varit att dagligvaruhandelns omsättning ökat från 30% 2018 till cirka 40% idag.

En stor andel av centrumfastigheterna är byggda med handel i bottenplan följt av kontor eller bostäder på övriga plan som inte är på gatuplan. Till viss del hyr kontor, restauranger och övriga verksamheter där det finns vikt att ha goda skyltningsmöjligheter också lokaler på gatuplan. Det finns således ett antal olika typer av hyresgäster för denna typ av fastighet. Avkastningskraven för centrumfastigheter är beroende av andelen handel i kombination med bostäder, kontor eller övrig uthyrd lokalyta. Det har skett ett antal försäljningar av centrumfastigheter med handel i bottenplan och tex bostäder eller kontor på övriga plan. Citygallerior är generellt mer inriktade på butiker med inslag av tex kontor, biosalonger och parkeringsmöjligheter.

### *Kontorsmarknaden*

Den svaga sysselsättningsutvecklingen inom kontorsintensiva sektorer har medfört en minskad efterfrågan för kontorslokaler och stigande vakanser. Företagen bedöms dock ha landat i hur stor andel hybrid/distansarbete som tillåts inom deras organisationer, vilket minskat osäkerheten i deras lokalbehov.

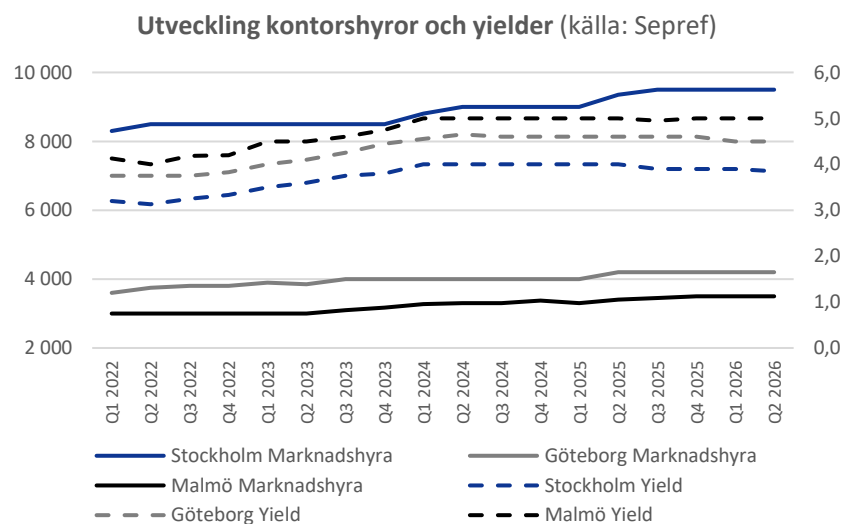
Den svaga uthyrningsmarknaden gynnar hyresgästerna vid förhandlingar då de har ett brett utbud att välja mellan. Hyresgäster söker främst moderna kontorslokaler i lägen med väl utbyggd kollektivtrafik och ett gott serviceutbud. Efter en lång period med aktivitetsbaserade kontor, har efterfrågan ökat för lokaler som utgörs av en mix av öppna landskap och cellkontor.

Högst vakanser ser vi i äldre och perifert belägna kontorsfastigheter, men vakanserna har även stigit i mer etablerade kontorsområden med moderna byggnader samt också i city/innerstadslägen. Vakansgraden låg under första kvartalet 2026 på en högre nivå än det historiska genomsnittet, ca 11,1% i centrala Stockholm, och närmare 13,2% respektive 14,1% i centrala Göteborg och Malmö. Fastighetsägare har i samband med rådande marknad passat på att genomföra reoveringar och ombyggnationer när större hyresgäster lämnat sina lokaler. Trots ökade vakanser har de således kunnat ta ut en högre hyra än tidigare.

Hyresutvecklingen har varit stabil eller något positiv. Andelen hyresavtal som tecknats med hyresrabatt har däremot ökat och det har blivit alltmer vanligt att fastighetsägare ger hyresrabatter som sträcker sig över hela avtalsperioden.

På investerarsidan finns en efterfrågan för kontorsfastigheter, men investerarna är selektiva och efterfrågar främst fastigheter i CBD-lägen. Marknaden kännetecknas främst av trygga investeringar och aktörer undviker i regel spekulativa köp.

I diagrammet nedan visas utvecklingen för kontorshyror och direktavkastningskrav i Stockholm, Göteborg och Malmö.



Ur ett europeiskt perspektiv har CBD-lägen i Sverige relativt låga avkastningskrav, dock har de haft en liknande utvecklingstrend under det senaste året som övriga Europa. Genom Forums internationella samarbete med värderingsföretag i Europa, European Valuers' Alliance (EVA), rapporteras om tudelade marknader där nyproduktionen och certifierade eller taxonomilinjerade kontorsfastigheter går bra jämfört med den äldre sekundära stocken som brottas med stora vakanser och kostsamma ESG-investeringar.

Nettouthyrningen har varierat mellan storstadsregionerna under 2025. I Storstockholm var den som absolut lägst på omkring -6 %, i Malmö svagt positiv och i Göteborg på närmare 7 %.

Under det andra kvartalet 2026 har flera större kontorsuthyrningar däremot genomförts, med särskilt fokus på Stockholm. Den mest omfattande affären står Ericsson för, som tecknat avtal om 58 000 kvm BTA med Atrium Ljungberg i Hagastaden. Hyresavtalet löper i 15 år med ett hyresvärde om 360 miljoner kr per år, motsvarande en hyra om 6 200 kr/kvm. Tillträde planeras ske etappvis mellan 2031 och 2033. Sett till hyresvärdet är kontorsaffären den största av sitt slag i Sveriges historia.

Ericsson har vidare tecknat avtal med Castellum om 37 000 kvm BTA och flyttar således hela sin verksamhet till Hagastaden.

I samband med flytten tomställs upp emot 123 000 kvm lokaler i Kista, vilket innebär att vakansgraden i området uppgår till närmare 58%. Av de kommande vakanta ytorna förvaltas 84 000 kvm av Vasakronan och 39 000 kvm av Corem.

### *Stockholm ytterområden*

Den delmarknaden av Stockholms kontorsmarknaden som står inför störst utmaningar är ytterområdena. Här återfinns de allra högsta vakansgraderna och en svag nettouthyrning. Vakanser har dessutom fortsatt att stiga. Solitära kontorslokaler belägna bland bostadsområden i Stockholmsförorter, konverteras ofta till bostäder. Kontorshyrorna ligger kring 1 500 – 2 500, med en tyngdpunkt kring 2 000 kr/kvm. Det finns dock många exempel på hyror som understiger eller överstiger ovan angivna spann.

## Ortspris

Ett ortsprismaterial har tagits fram avseende butiks- och kontorsfastigheter som köpts under de senaste 3 åren inom Stockholms län. Köp av fastigheter med mindre lokalarea än 2 000 kvm har gallrats bort, likaså köp i klart mer attraktiva lägen.

Kommun	Fastighet	TR	Huvudsaklig användning	LOA m <sup>2</sup>	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
						Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Nynäshamn	Mejseln 12		Handel	6 444	2026-04	230 000	19 167			SHF	1
Södertälje	Mullvaden 9		Handel	2 246	2025-12	1 587 000	21 872			Svenska Handelsfastigheter, SHF	
Botkyrka	Bryggaren 1		Handel	8 250	2025-12	1 587 000	21 872			Svenska Handelsfastigheter, SHF	
Nykvarn	Mörby 5:41		Byggvaruhandel	2 990	2025-04	52 000	17 391	6,75		Stenhus Fastigheter	
Stockholm	Högsätra 10	TR	Handel	3 652	2025-04	50 000	13 691	5,40	5,40	Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB	
Sundbyberg	Makaronen 8		Kontor	2 151	2024-12	30 200	14 039			Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren	
Huddinge	Fyra fastigheter		Bilhall	11 285	2024-10	280 000	24 812	6,10	6,10	Altira AB	
Stockholm	Trafikflyget 1, 3, 5, 7 & 9 (Bromma Blocks)		Handel	57 500	2024-06	1 173 000	20 400			Svenska Handelsfastigheter	
Österåker	Runö 7:262 & 7:263		Handel	7 681	2024-05	1 300 000	15 433			Svenska Handelsfastigheter	
Upplands Väsby	Vilunda 6:80-82		Kontor	16 003	2024-04	326 400	20 396			Väsbyhem	
Sollentuna	Tidskriften 2		Externhandel	15 215	2024-04	934 000	14 274			Revelop	
Tyresö	Järnet 6		Kontor	20 997	2024-04	934 000	14 274			Revelop	
Järfälla	Barkarby 2:31		Externhandel, Livsmedel	3 500	2023-12	80 000	22 857			SHF	
Haninge	Täckeråker 2:273		Externhandel	5 966	2023-08	101 000	16 929			Mio fastigheter	
Stockholm	Färöarna 1	TR	Kontor	22 596	2023-06	315 000	13 941			Fortifikationsverket	

*Not (enligt numrering i tabellen)*

1) Pris på 230 mkr avser 5 handelsfastigheter i Enköping, Hässleholm, Göteborg, Nynäshamn och Grums.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 14 000 och 25 000 kr/kvm med ett medeltal kring 18 000 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 5,4 och 6,75 % i de affärer som har analyserats. Värderingsobjektets läge bedöms vara jämförbart med snittet i ortsprismaterialet, men de idag stora vakanserna tillsammans den stora andel kontorslokaler bedöms utgöra skäl till att marknadsvärdet bör sökas kring mitten av värdeintervallet.

Ett äldre köp kan även nämnas. Vällingby centrum med värdeår 2006-2008, försålles 2022-04 för 1 680 mkr motsvarande 22 380 kr/kvm LOA till en direktavkastningsnivå på 5,75-6,0 %. Strax därefter vek fastighetsmarknaden varpå även direktavkastningskraven höjdes signifikant.

De noterade direktavkastningarna är antingen från Forums egna analyser eller från annan offentlig information.

*En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.*

## Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet är bebyggt med ca 30 årig byggnad belägen i centrala Åkersberga. Läget bedöms vara gott inom kommunen men de förhållandevis mörka butiks- och kontorslokalerna i kombination med ett överutbud av kontorslokaler och att övriga butikslokaler får anses vara mer attraktiva bedöms utgöra skäl den marknadsvärdebedömning som görs.

Byggnadens underhållsskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder bedöms vidtas under den närmaste framtiden. Dock erfordras viss anpassning av en av kontorslokalerna.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 5,75-6,25 % och värdet i snitt i intervallet 18 000 – 20 000 kr/kvm.

## Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde räknas fram utifrån från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde-tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp används en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

### Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	5,96 %
- Kontor	6,00 %
- Butiker	6,00 %
- Restauranger	6,00 %
- Lager	6,00 %
- G-plats / P-plats	5,00 %
- Övrigt utan area	6,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	8,00 %
- avseende driftnetton, snitt	8,00 %
- avseende restvärde	8,00 %
Inflation/KPI: 1% 2026, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2026-06-01 - 2035-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

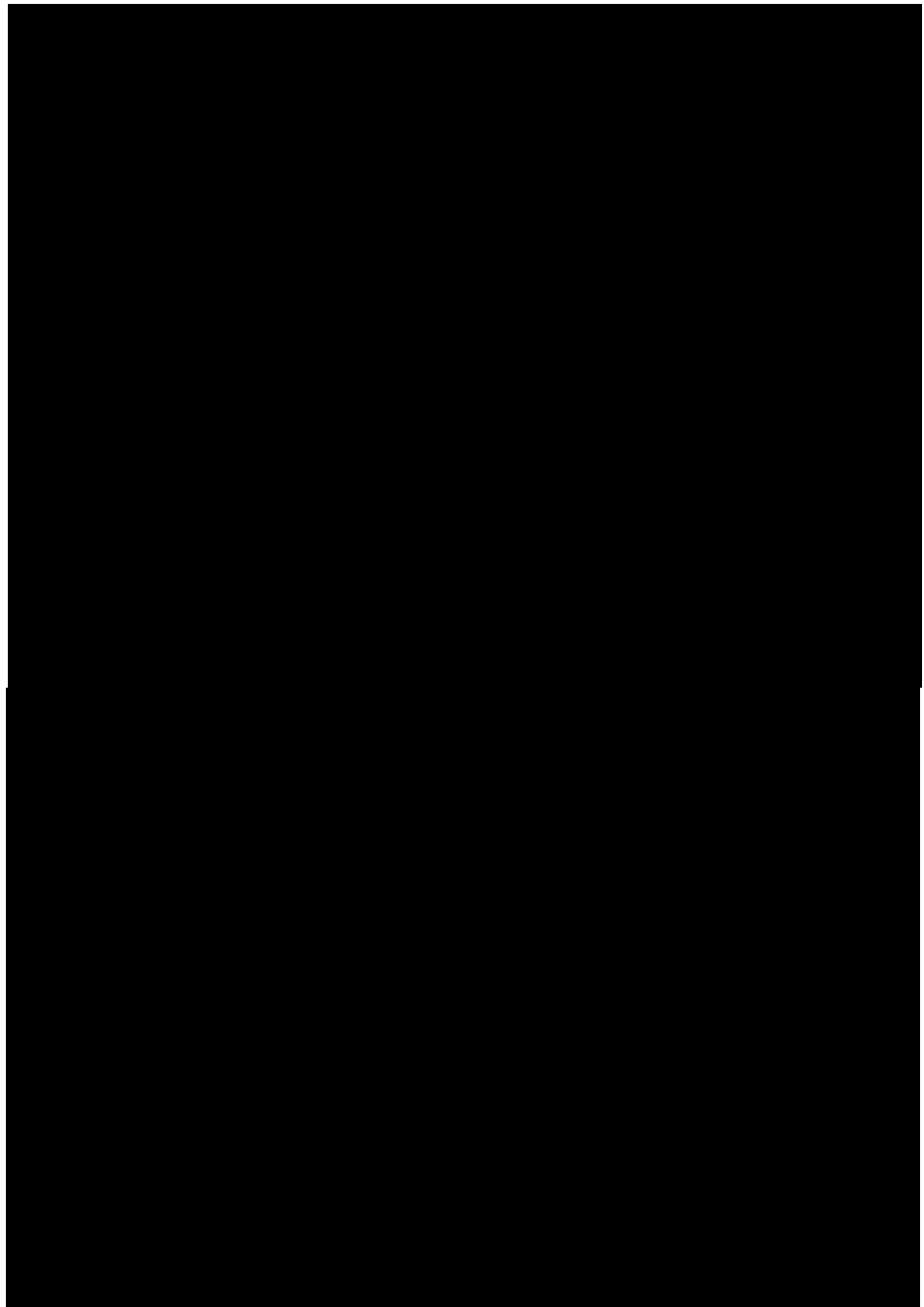
### Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	122 000 000 kr
Värde kr/m <sup>2</sup>	19 547 kr/m <sup>2</sup>
Värde/taxeringsvärde	1,69

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

*Känslighetsanalys*



## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Berga 11:81** i **Österåkers kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2026-06-16 till:

**Etthundratjugotvå miljoner kronor**  
**[ 122 000 000 kr ]**

*OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.*

Stockholm 2026-06-16

### FORUM FASTIGHETSEKONOMI

  
**Magnus Hofström**  
Civilingenjör

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



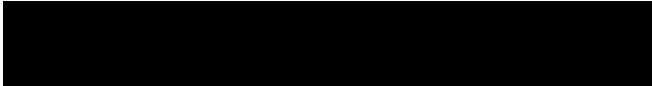
Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

## KASSAFLÖDESKALKYL

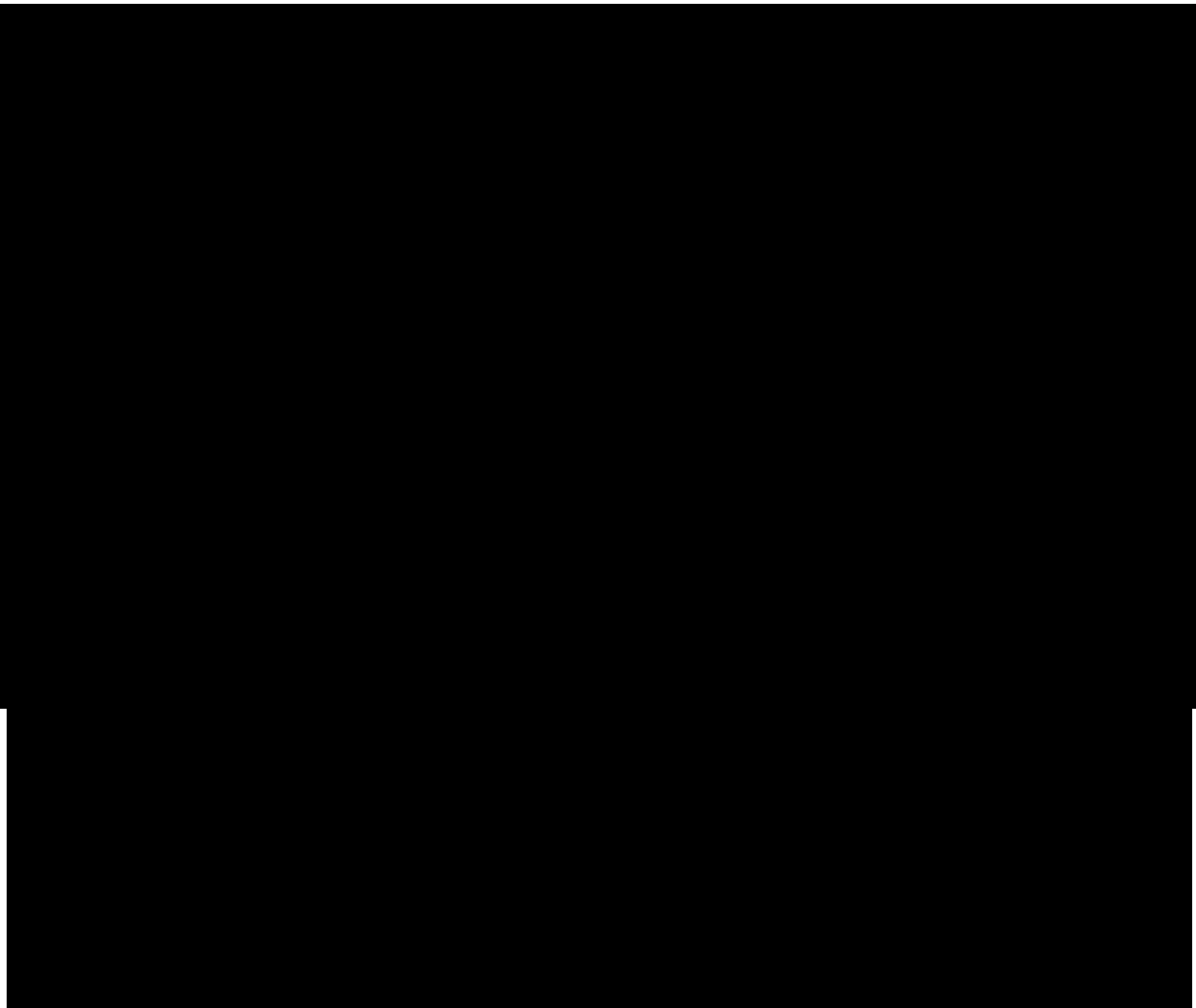
### Kalkylresultat

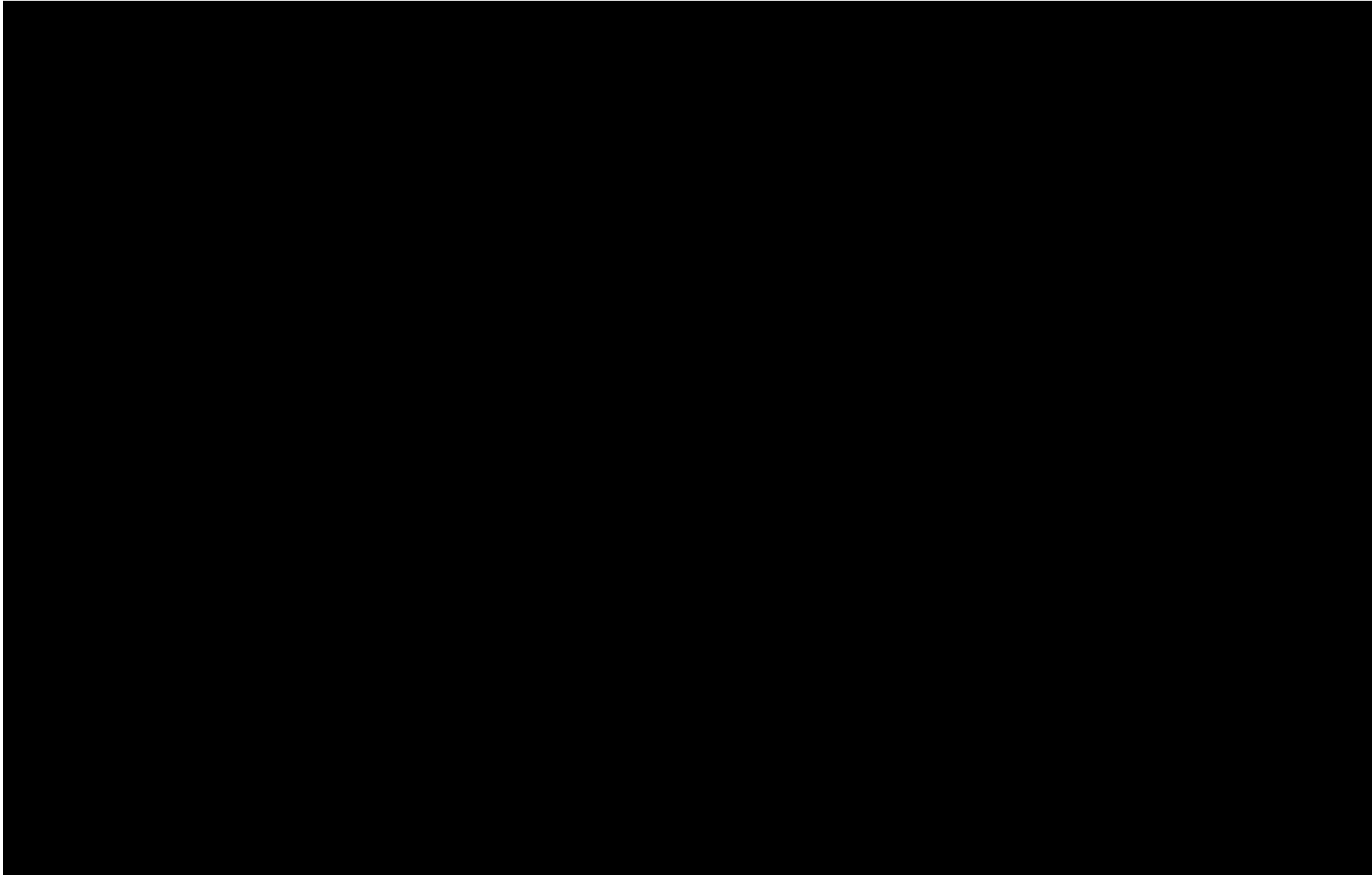
Värdetidpunkt 2026-06-16 (kalkylstart 2026-06-01)

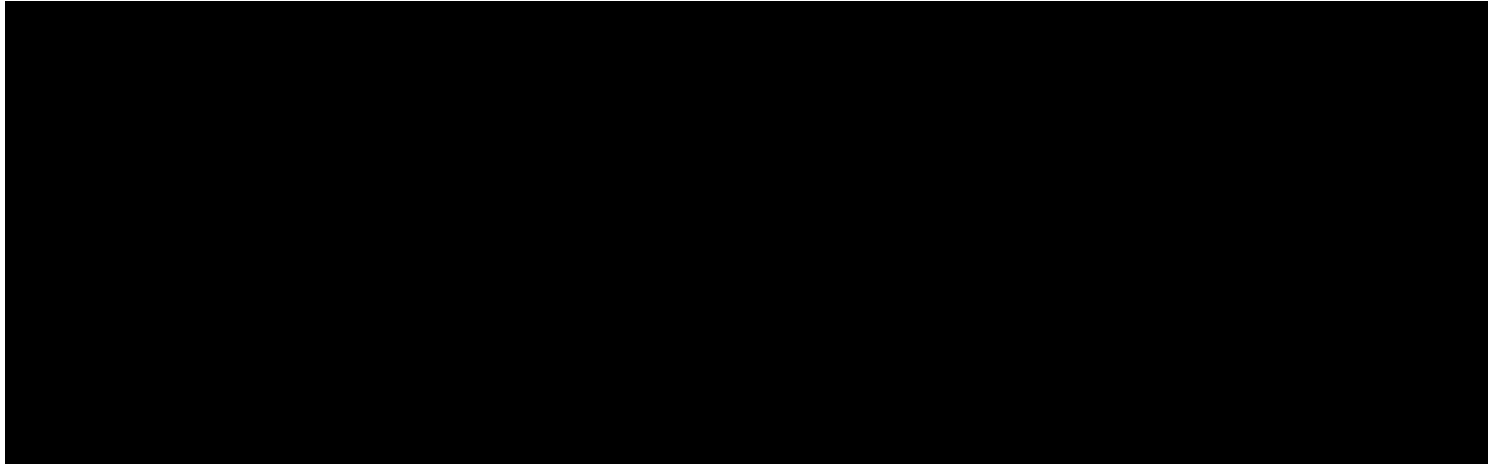


SUMMA (tkr) 121 895

**MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 122 000**









# FastighetSök

DATA-IPM038-T

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Österåker Berga 11:81	<b>UUID</b> 909a6a47-325a-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010467956	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2019-02-28
<b>Län- och kommunkod</b> 0117	<b>Distrikt</b> Österåker-Östra Ryd Socken: österåker	<b>Distriktskod</b> 215046	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2024-03-14
<b>3D-information</b> Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-06-03

## Adress

### Adress

Apoteksvägen 8, 10, 12  
184 30 Åkersberga

Bergavägen 4 D  
184 31 Åkersberga

Kajutan 1-39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63  
184 30 Åkersberga

Storängstorget 5, 7, 9  
184 30 Åkersberga

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556486-1507 Åkersberga Centrum AB C/O Citycon AB Box 1220 164 28 Kista Inskrivet ägarnamn: Åkersberga Centrum AB	1/1	1994-04-15	94/13280

### Berört fång

94/13280, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):  
1994-04-15

Ingen köpeskilling redovisad

### Anmärkningar / Notera

#### Anmärkningar

Namn 12/23971

#### Notera

Beviljad 94/13932

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 321 287 242 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	321 287 242 SEK	2024-03-06	D-2024-00072196:2
<b>Notera</b>			
Belastar även: Österåker Berga 11:73,85, 15:13			
Avsåg ursprungligen även: Österåker Berga 11:73,85, 15:13			
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 3			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmecentral mm	1954-07-14	54/6021
<b>Anmärkningar</b>			
Företrädesordningen oklar mellan 54/6021 och 54/6021a 54/6021			
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: värmecentral mm	1960-05-04	60/3911
<b>Anmärkningar</b>			
Företrädesordningen oklar mellan 60/3911 och 60/3911a 60/3911			
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: parkeringsplats	2010-07-14	10/23992
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
<b>Myndighet</b> Lantmäteriet		<b>Kontorbeteckning</b> Norrtälje	
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63		<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se	
<b>Andel i gemensamhetsanläggningar och samfalligheter</b>			
Gemensamhetsanläggningar			
Österåker Berga GA:7,18,21,42-43			
<b>Planer, bestämmelser och fornlämningar</b>			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Detaljplan Åkersberga centrum	1992-05-20 Genomf. start: 1992-06-11 Genomf. slut: 2007-06-10	0117-P92/0520	
Detaljplan Åkersberga centrum	2008-11-18 Genomf. start: 2008-12-24 Genomf. slut: 2018-12-23 Laga kraft: 2008-12-23	0117-P08/1118	
<b>Rättigheter</b>			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral mm	Last	Avtalsservitut	01-IM4-54/6021.1

<b>Beskrivning</b> Värmecentral mm			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:60,64			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:1,57,81,85			
<b>Ändamål</b> Värmecentral mm	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Avtalsservitut	<b>Beteckning</b> 01-IM4-60/3911.1
<b>Beskrivning</b> Värmecentral mm			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 7:14			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:1,57,81,85			
<b>Ändamål</b> Fjärrvärme	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Ledningsrätt	<b>Beteckning</b> 0117-04/103.1
<b>Bildningsåtgärd</b> Ledningsåtgärd			
<b>Anmärkningar</b> Ytterligare kartblad: 10898, 11807, 11808			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Säby 1:7			
<b>Last</b> Österåker Berga 5:12, 6:36,43,162,165,222,319-321,323,406,470,485,489,519-521,550-551,682, 7:14, 10:2-6, 11:1,13,23,25,47,49,57,63,68,70-72,81-82,86-90 Österåker Hacksta 1:1,5,14,16,27,48,53,56,77-79, 2:3,151, 5:1 Österåker Husby 4:22,24-25,27,17,26,28,31-32, S:1 Österåker Prästgården 1:27 Österåker Runö 6:1, 7:34-35,40,55,60-62,75,84,88,95,108,110,127,146,154,156-157,161-163,174,374,467-470,489-490 Österåker Smedby 14:8, 19:1,64,227, 25:2 Österåker Säby 1:8, 2:24-26,39, 4:1 Österåker Tuna 3:1,65,69,75,78-79,84-85,113,145-146,182,198 Österåker Åkerstorp 5:1, 31:1,207,221			
<b>Ändamål</b> Skyddsrum, lägenhetsförråd	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-10/15.1
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda utrymme som skyddsrum och lägenhetsförråd, se aktbilaga be3, litt sv.1. förmånsfastigheten svarar för skötsel och underhåll av utrymmet för dess ändamål som förråd. belastad fastighet svarar för skötseloch underhåll av utrymmet för dess ändamål som skyddsrum.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b>			

Österåker Berga 11:81			
<b>Ändamål</b> Soputrymme	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-10/15.10
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda utrymme till sopcontainer för hushållssopor, se aktbilaga be 5, litt sv.6.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:81			
<b>Ändamål</b> Utfart	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-10/15.11
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda befintlig väg för utfart, område litt sv.7, till lägenhetsförråd, undercentral mm, se aktbilaga ka.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:81			
<b>Ändamål</b> Tillträde	<b>Rättsförhållande</b> Förmån	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-10/15.12
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt till tillträde till innergård för underhåll av tätskikt.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:81			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Ändamål</b> Sopnedkast	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-10/15.13
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda, underhålla och förnya anordningar för sopnedkast från bostädernas terrassplan till lastkaj på gatuplan, se aktbilaga be 7, litt sv.9. den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b>			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Trappa, utrymningsväg	Last	Officialservitut	0117-10/15.14
<b>Bildningsåtgärd</b>			
Avstyckning			
<b>Beskrivning</b>			
Rätt att använda, underhålla och förnya trappa med tillhörande anordningar mellan bostädernas terrassplan och gatuplan, se aktbilaga be 7 litt sv.10. utrymmet får ej blockeras.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b>			
Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b>			
Österåker Berga 11:81			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ventilation	Förmån	Officialservitut	0117-10/15.15
<b>Bildningsåtgärd</b>			
Avstyckning			
<b>Beskrivning</b>			
Rätt att använda utrymme för ventilationsschakt genom bostädernas båda planmed olika utbredningar till tilluftsintag på bostädernas takstolsvind. rättatt inom utrymmet använda, underhålla och förnya tillhörande anordningar för ventilation såsom trummor, huvar, brandsspjäll, fläktar, värmeväxlare, värmebatterier, reglerdon, elledningar och reglerustrutning m.m, se aktbilaga be 9 och 11, litt sv.11. den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b>			
Österåker Berga 11:81			
<b>Last</b>			
Österåker Berga 11:91			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tätskikt och dagvattenbrunnar	Förmån	Officialservitut	0117-10/15.16
<b>Bildningsåtgärd</b>			
Avstyckning			
<b>Beskrivning</b>			
Rätt att använda, underhålla och förnya tät-och skyddsskikt mot husvägg förgårdsbjälklag med tillhörande anordningar såsom dagvattenbrunnar m.m, se aktbilaga be 9 och 10 sv.12 samt tvärsektioner i aktbilaga be 21-25 och 29 och 31.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b>			
Österåker Berga 11:81			
<b>Last</b>			
Österåker Berga 11:91			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Skärmtak, stuprör, infästningar	Förmån	Officialservitut	0117-10/15.17
<b>Bildningsåtgärd</b>			
Avstyckning			
<b>Beskrivning</b>			
Rätt att använda, underhålla och förnya byggnadsdelar såsom tak, skärmtak, stuprör, tätskikt, infästningar m.m, se aktbilaga be 9, 10 och 26, litt sv.13. den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			

<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:81			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Ändamål</b> Ljuslanternin	<b>Rättsförhållande</b> Förmån	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-10/15.18
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda, underhålla och förnya ljuslanternin, se aktbilaga be 10, litt sv.14. ägare till belastad fastighet får ej vidtaga åtgärder som förhindrar eller begränsar lanterninens ändamålsenliga funktion som ljusinsläpp, tätskikt, brandgasventilation m.m.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:81			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Ändamål</b> rökgasevakuering	<b>Rättsförhållande</b> Förmån	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-10/15.19
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda, underhålla och förnya anordningar för rökgasevakuering såsom luckor, trummor, fläktar, reglerdon m.m. se aktbilaga be 10, litt sv.15. ägare till belastad fastighet får ej vidtaga åtgärder som förhindrar eller begränsar rökgasluckornas ändamålsenliga funktion.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:81			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Ändamål</b> Kanalisation	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-10/15.2
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda, underhålla och förnya kanalisation för erforderliga trummor, rör och ledningar m.m. avseende vatten, värme, el, tele, datakommunikation m.m. den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande. ny ledningsdragning skall anpassas till befintliga schakt, nischer eller trapphus och ske i samråd med ägare till belastad fastighet.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:81			
<b>Ändamål</b> Ventilation	<b>Rättsförhållande</b> Förmån	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-10/15.20
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b>			

Rätt att använda utrymme för ventilationsschakt genom bostädernas båda planfördelat på två huvar genom bostädernas takstolsvind ut på yttertaget. rätt att inom utrymmet använda, underhålla och förnya tillhörande anordningar för ventilation såsom trummor, huvar, brandsspjäll, fiäktar, värmeväxlare, värmebatterier, reglerdon, elledningar och reglerutrustning m.m, se aktbilaga be 10 och 14, litt sv. 16. den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande.

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande**

**Förmån**

Österåker Berga 11:81

**Last**

Österåker Berga 11:91

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Imkanaler	Förmån	Officialservitut	0117-10/15.21

**Bildningsåtgärd**

Avstyckning

**Beskrivning**

Rätt att använda, underhålla och förnya imkanaler med tillhörande anordningar, se aktbilaga be 10 och 14 litt sv. 17

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande**

**Förmån**

Österåker Berga 11:81

**Last**

Österåker Berga 11:91

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Skyltplats	Förmån	Officialservitut	0117-10/15.22

**Bildningsåtgärd**

Avstyckning

**Beskrivning**

Rätt att använda utrymme för skyltplats. rätt att inom utrymmet använda underhålla och förnya skylt för centrumanläggning med tillhörande anordningar såsom elledningar och infästningar m.m, se aktbilaga be 14, litt sv.18.

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande**

**Förmån**

Österåker Berga 11:81

**Last**

Österåker Berga 11:91

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledningar	Last	Officialservitut	0117-10/15.23

**Bildningsåtgärd**

Avstyckning

**Beskrivning**

Rätt att använda, underhålla och förnya dagvatten-och avloppsledningar med tillhörande anordningar såsom invändiga stuprör m.m. den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande.

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande**

**Förmån**

Österåker Berga 11:91

**Last**

Österåker Berga 11:81

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsventilation	Förmån	Officialservitut	0117-10/15.24

<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda, underhålla och förnya avloppsventilation. den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:81			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Ändamål</b> Vattenledningar	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-10/15.25
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda, underhålla och förnya vattenledningar för tappkallvatten och tappvarmvatten från undercentral. den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:81			
<b>Ändamål</b> Värmeledningar	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-10/15.26
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda, underhålla och förnya värmeledningar för värmeförsörjningmed tillhörande anordningar från undercentral. den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:81			
<b>Ändamål</b> Tele-och dataledningar	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-10/15.27
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda, underhålla och förnya ledningar för tele-och datakommunikation från undercentral. den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:81			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Balkonger takutsprång m.m	Last	Officialservitut	0117-10/15.28
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda, underhålla och förnya balkonger, takutsprång, trappavsatser m.m. exempel, se aktbilaga be 9-11, 13 och 14, blå markering den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:81			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kanalisation	Förmån	Officialservitut	0117-10/15.3
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda, underhålla och förnya kanalisation för erforderliga trummor, rör och ledningar m.m. avseende vatten, värme, el, tele, datakommunikation m.m. den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande. ny ledningsdragning skall anpassas till befintliga schakt, nischer eller trapphus och ske i samråd med ägare till belastad fastighet.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:81			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:91			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0117-10/15.4
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda befintlig väg, område litt sv.27, som väg till entré, se karta aktbilaga ka			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:81			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tillträde	Last	Officialservitut	0117-10/15.5
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att för underhåll och ombyggnad använda behövligt område.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b>			

Österåker Berga 11:81			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Entré, utrymningsvägar m.m	Last	Officialservitut	0117-10/15.6
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda utrymme för entré, hisschakt, hissmaskineri, trapphus och utrymningsvägar m.m. samt förbindelseväg till lägenhetsförråd/skyddsrum. rätt att inom utrymmet använda, underhålla och förnya tillhörande anordningar såsom trappor, hiss, entrédörr m.m, se aktbilaga be 3, 5 och 7 litt sv.2. förmånsfastigheten svarar för drift och underhåll av utrymmena. utrymmena får ej blockeras.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:81			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Entré, utrymningsvägar m.m	Last	Officialservitut	0117-10/15.7
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda utrymme för entré, hisschakt, hissmaskineri, trapphus och utrymningsvägar m.m. rätt att inom utrymmet använda, underhålla och förnya tillhörande anordningar såsom trappor, hiss m.m, se aktbilaga be 6, 6a och 8 litt sv.3. förmånsfastigheten svarar för drift och underhåll av utrymmena. utrymmena får ej blockeras.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:81			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elcentral, elledningar	Last	Officialservitut	0117-10/15.8
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att använda underhålla och förnya befintlig elcentral samt elledningarmed tillhörande anordningar. den faktiska lokaliseringen är den rättsligt gällande. elcentralen: se aktbilaga be 3, litt sv.4.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			
<b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91			
<b>Last</b> Österåker Berga 11:81			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Undercentral fjärrvärme	Last	Officialservitut	0117-10/15.9
<b>Bildningsåtgärd</b> Avstyckning			
<b>Beskrivning</b> Rätt att anlägga, underhålla och förnya undercentral för fjärrvärme. se aktbilaga be 3, litt sv.5.			
<b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b>			

<p><b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91</p> <p><b>Last</b> Österåker Berga 11:81</p>			
<b>Ändamål</b> Va	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-94/30.1
<p><b>Bildningsåtgärd</b> Fastighetsreglering</p> <p><b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b></p> <p><b>Förmån</b> Österåker Berga 11:25</p> <p><b>Last</b> Österåker Berga 11:81</p>			
<b>Ändamål</b> Väg	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-94/30.2
<p><b>Bildningsåtgärd</b> Fastighetsreglering</p> <p><b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b></p> <p><b>Förmån</b> Österåker Berga 11:64</p> <p><b>Last</b> Österåker Berga 11:81</p>			
<b>Ändamål</b> Väg	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Beteckning</b> 0117-94/30.3
<p><b>Bildningsåtgärd</b> Fastighetsreglering</p> <p><b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b></p> <p><b>Förmån</b> Österåker Berga 11:1</p> <p><b>Last</b> Österåker Berga 11:81</p>			
<b>Ändamål</b> Parkeringsplats	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Avtalsservitut	<b>Beteckning</b> 0117IM-10/23992.1
<p><b>Beskrivning</b> Parkeringsplats</p> <p><b>Övrig berörkrets, med rättsförhållande</b></p> <p><b>Förmån</b> Österåker Berga 11:91</p> <p><b>Last</b> Österåker Berga 11:81</p>			
<b>Taxeringsenheter</b>			
Hyreshustaxeringsenhet			
<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>

Hyreshusenhet, lokaler (325)	131354-5	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b> 2025	<b>Taxeringsvärde</b> 72 400 000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b> 54 000 000 SEK	<b>därav markvärde</b> 18 400 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b> 556486-1507 Åkersberga Centrum AB C/O Citycon AB Box 1220 16428 Kista		<b>Andel</b> 1 / 1	<b>Juridisk form</b> Aktiebolag
<b>Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300961744 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 18 400 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 117046	<b>Byggrätt ovan mark</b> 7 143 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 2 576 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Värderingsenhet hyreshus lokal 300961743 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 54 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 117046	<b>Lokalyta</b> 7 275 kvm	<b>Hyra</b> 8 860 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1995	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1995
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Allmänna delen</b>			
Åtgärd			
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>		<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning Fastighetsreglering		1994-05-26	0117-94/30
Ledningsrättsåtgärd		2005-05-19	0117-04/103
Anläggningsåtgärd		2006-07-06	0117-04/128
Fastighetsreglering		2009-03-13	0117-08/113
Anläggningsåtgärd		2010-06-14	0117-10/15
Ursprung			
Österåker Berga 11:57			
Avskild mark			
Österåker Berga 11:91			
Läge, Karta			
<b>Område</b> 1	<b>Typ</b> Markområde	<b>N (SWEREF99 TM)</b> 6598177.7	<b>E (SWEREF99 TM)</b> 686765.3
<b>Urholkas av</b> Österåker Berga 11:91 område 1			
Areal			

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 527 m <sup>2</sup>	5 527 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2026-03-30 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighets-tillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Bristar i de delar som ej besiktats

### 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Värderaren ansvarar inte för indirekta förluster eller förluster som uppstår till följd av force majeure. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2026-03-30

## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

### Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg  
Tel 031 10 78 50

### Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö  
Tel 040 12 60 70

### Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping  
Tel 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70

### Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall  
Tel 070 229 05 15

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås  
Tel 021 665 53 15

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88

### Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar  
Tel 0480 42 00 73

### Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv  
Tel 073 209 61 11

### Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad  
Tel 044 21 00 90

### Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo  
Tel 0370 69 10 50