

KONTOR · LAGER · RESTAURANG · BOSTAD · UPPLANDS VÄSBY

# Optimusvägen 21

FASTIGHETEN VILUNDA 20:80 · UPPLANDS VÄSBY KOMMUN

I 262

KVM BRUTTOAREA

I 467

KVM TOMTAREAL

1947

BYGGNADSÅR



FASAD FRÅN OPTIMUSVÄGEN



GATUKORSNING

## 01 Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Vilunda 20:80
Adress	Optimusvägen 21, 194 34 Upplands Väsby
Lagfaren ägare	Fastpartner Poooc AB (559015-9116)
Upplåtelseform	Äganderätt
Tomtareal	1 467 m <sup>2</sup>
Bruttoarea	1 262 m <sup>2</sup>
Byggnadsår	1947
Byggnad	2 våningsplan + källarplan
Fasad / Tak	Träpanel / Plåttak
Uppvärmning	Fjärrvärme
Skick & standard	Normalt till mindre gott
Detaljplan	"Lyktvägen" (0114-P99/0219), apr. 1999
Hysesintäkt parkering	ca 60 000 kr/år
OVK	Godkänt
Energideklaration	Framtagen
Typkod	321 — Hyreshusenhet
Taxeringsvärde lokaler	6 160 tkr (2022)
Taxeringsvärde bostäder	1 993 tkr (2022)
Skattemässigt restvärde 31/12 2025	4 244 279 kr

Fastigheten är belägen i Upplands Väsby, cirka 30 km norr om Stockholm, i anslutning till Optimus Arbetsområde. Omkringliggande bebyggelse utgörs till övervägande del av bostäder. Obebyggda delar av tomtmarken nyttjas som parkeringsyta.

Byggnaden uppfördes 1947 och inrymmer kontor, restaurang, lager samt en bostadslägenhet. Fasaden är klädd med träpanel och taket belagt med plåt. Interiört har kontorslokalerna linoleummatta och heltäckningsmatta. Uppvärmning sker via fjärrvärme. Skick och standard bedöms som normalt till mindre gott.

Samtliga lokaler och bostaden är för närvarande outhyrda.

## 02 Areafördelning

LOKALTYP	AREA (M <sup>2</sup> )	ANDEL	STATUS
Kontor	474	44 %	VAKANT
Restaurang (tidigare pizzeria)	317	29 %	VAKANT
Lager	154	14 %	VAKANT
Bostad (1 lgh, 135 m <sup>2</sup> /lgh)	135	12 %	VAKANT
Totalt	1 080	100 %	

Kontorsdelen utgör den dominerande ytan med 474 m<sup>2</sup> (44 %). Restauranglokalen om 317 m<sup>2</sup> (29 %) inrymde tidigare en pizzeria. Lagret är 154 m<sup>2</sup> (14 %) och bostadslägenheten 135 m<sup>2</sup> (12 %).

### 03 Läge & omgivning

Kommun	Upplands Väsby
Avstånd Stockholm City	ca 30 km norr
Pendeltåg	Upplands Väsby station, ca 5 min
Restid Stockholm C	ca 25 min med pendeltåg
Område	Optimus Arbetsområde
Parkering	Parkeringsyta på tomten
Lägesklassificering	B (Normal) · Kontor/Lager: BC

Upplands Väsby är en expansiv pendlingskommun med drygt 50 000 invånare och stark befolkningstillväxt. Upplands Väsby station, med direktförbindelser till Stockholm C (ca 25 min) och Uppsala, ligger på gångavstånd.

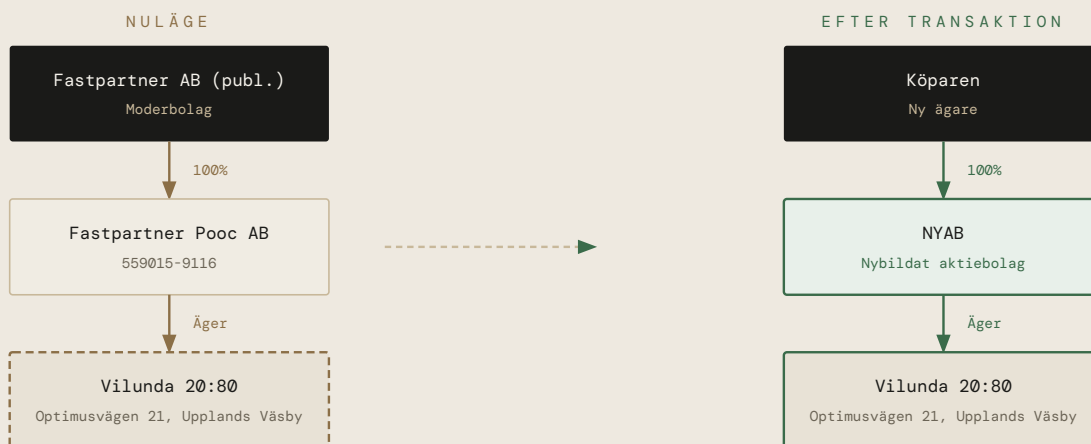
Optimusområdet är föremål för storskalig stadsutveckling: detaljplanen möjliggör ca 900-1 100 nya bostäder, ca 25 000 kvm kontor och centrumfunktioner samt ny förskola – vilket driver efterfrågan på lokaler i området.

Omvandlingen innebär ett kraftigt ökat befolkningsunderlag och stigande efterfrågan på service och lokaler i direkt anslutning till fastigheten.

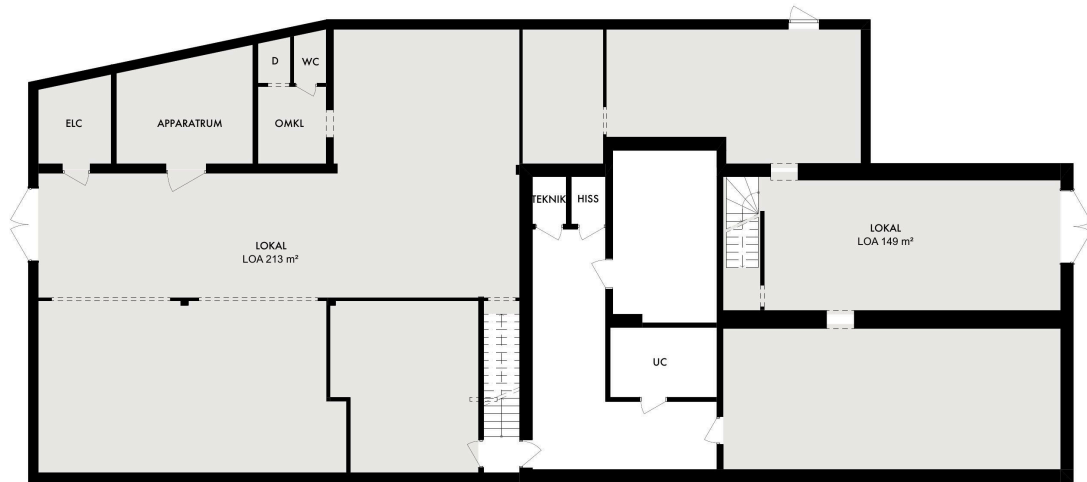
### 04 Transaktionsstruktur

Nuvarande ägare	Fastpartner Pooc AB (559015-9116)
Moderbolag	Fastpartner AB (publ.)
Transaktionsstruktur	Försäljning via NYAB
Vad förvärvas	100 % av aktierna i NYAB

Fastigheten Vilunda 20:80 ägs idag av Fastpartner Pooc AB, ett helägt dotterbolag till Fastpartner AB (publ.). Inför försäljning överläts fastigheten till ett nybildat aktiebolag (NYAB). Köparen förvärvar därefter 100 % av aktierna.



VÅNING 1, -1 TR - CA 439 M<sup>2</sup> · SKALA 1:100



OPTIMUSVÄGEN



ILLUSTRATION  
KV. VILUNDA 20:80 - VÅNING 1, -1tr - 439 m<sup>2</sup>  
SKALA 1:100 (A3) - 2026-06-23



VÅNING 2, 0 TR - CA 461 M<sup>2</sup> · SKALA 1:100



OPTIMUSVÄGEN



ILLUSTRATION  
KV. VILUNDA 20:80 - VÅNING 2, 0tr - 461 m<sup>2</sup>  
SKALA 1:100 (A3) - 2026-06-23



# Planritningar, forts.

VÅNING 3, 1 TR - CA 362 M<sup>2</sup> · SKALA 1:100



OPTIMUSVÄGEN



ILLUSTRATION  
KV. VILUNDA 20:80 - VÅNING 3, 1tr ~ 362 m<sup>2</sup>  
SKALA 1:100 (A3) - 2026-06-23



PLAN

BRUTTOAREA

Våning 1, -1 tr

439 m<sup>2</sup>

Våning 2, 0 tr

461 m<sup>2</sup>

Våning 3, 1 tr

362 m<sup>2</sup>

Totalt

1 262 m<sup>2</sup>

# Vilunda 20:80 · Optimusvägen 21

Upplands Väsby · Försäljning via NYAB

## Kontaktperson

Joel Nilsson Erleman · 073-530 22 54 · joel@rosengren.se

**ROSENGREN**

Detta prospekt är upprättat som informationsunderlag. Uppgifterna baseras på tillgängligt material och bör verifieras av kvalificerade rådgivare innan beslut fattas.