

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Österåker Skeppsbol 1:75**  
**(Brännbacken)**

2026-04-24

# Innehållsförteckning

<b>1. Uppdraget</b> .....	<b>3</b>
1.1 Uppdragsgivare och syfte .....	3
1.2 Värderingsdatum.....	3
1.3 Värdetidpunkt .....	3
1.4 Värderare .....	3
1.5 Allmänna förutsättningar .....	3
1.6 Övrigt .....	3
<b>2. Underlag</b> .....	<b>4</b>
2.1 Besiktning.....	4
2.2 Underlag och källor .....	4
<b>3. Värderingsobjektet</b> .....	<b>5</b>
3.1 Allmänna uppgifter.....	5
3.2 Läge .....	5
3.3 Ägarförhållanden .....	6
3.4 Tomt .....	6
3.5 Planförhållanden.....	7
3.6 Servitut .....	7
3.7 Taxeringsvärden.....	8
3.8 Övriga värderingsförutsättningar .....	8
<b>4. Hållbarhet</b> .....	<b>9</b>
4.1 Miljö.....	9
4.2 Översvämningsrisk.....	9
<b>5. Marknadsläge</b> .....	<b>10</b>
5.1 Marknadsläge lager-, logistik och industrifastigheter .....	10
5.2 Marknadsläge verksamhetsmark Österåker .....	10
<b>6. Värderingsmetodik</b> .....	<b>11</b>
6.1 Allmänt .....	11
6.2 Värderingsmetoder.....	11
<b>7. Värdebedömning verksamhetsmark lager-, logistik och industrifastigheter</b> .....	<b>12</b>
7.1 Ortprismetoden.....	12
<b>8. Slutbedömning</b> .....	<b>17</b>

## Bilagor

Allmänna villkor för värdeutlåtande

# 1. Uppdraget

## 1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Österåkers kommun, genom Petter Krönmark, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingarna är avsedda att användas av uppdragsgivaren såsom beslutsunderlag inför försäljning.

Se villkor för användning av utlåntagandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

## 1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 24 april 2026.

## 1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 24 april 2026.

## 1.4 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

Värderingen utförs av oberoende extern värderare (external valuer) så som definierad i RICS Red Book. Newsec har dock inte rollen som External Valuer så som definierad av regelverket för Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) eller motsvarande lokal lagstiftning.

## 1.5 Allmänna förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Byggrättsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att grundläggningsförhållandena är normala för området och att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.

Newsec ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

## 1.6 Övrigt

Newsec har under de senaste två åren inte utfört en marknadsvärdering av det aktuella värderingsobjektet.

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

## 2. Underlag

### 2.1 Besiktning

Värderingsobjektet har ej besiktigades då värderingsobjektet är att betrakta som obebyggt.

### 2.2 Underlag och källor

Värderingen är baserad på följande underlag:

- Datscha/MSCI
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Uppgifter om förorenade områden från Länsstyrelsen (EBH-kartan)
- Uppgifter om översvämningsrisk från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Någon mer ingående kontroll, än en rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

## 3. Värderingsobjektet

### 3.1 Allmänna uppgifter

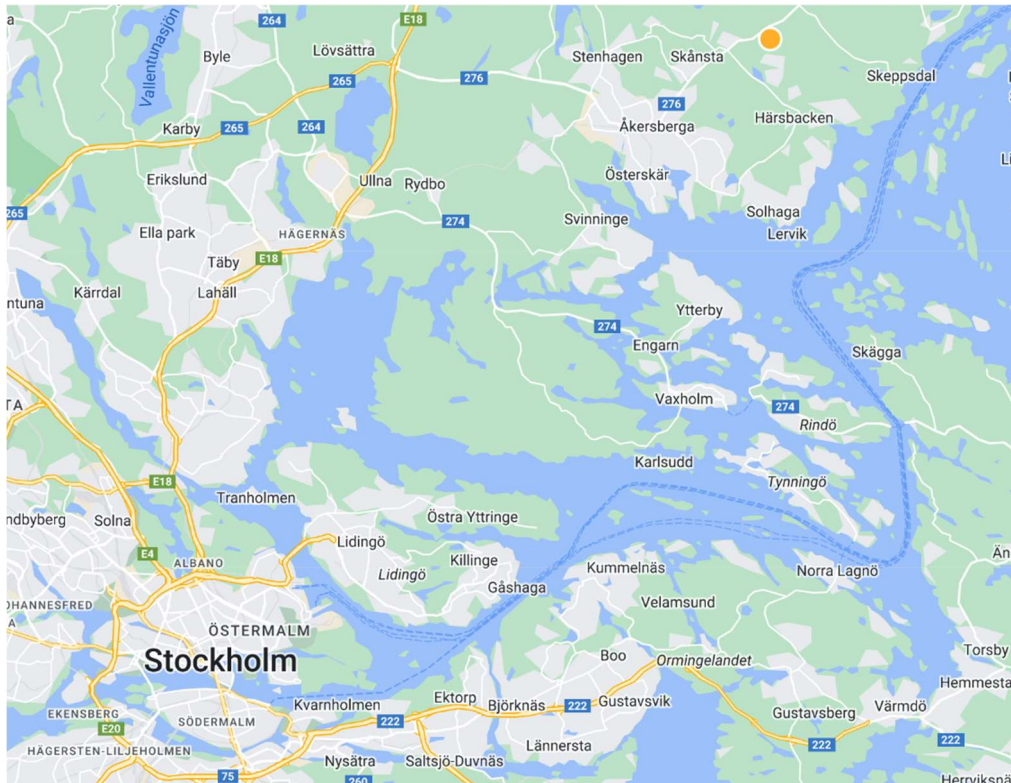
Värderingsobjekt	Skeppsbol 1:75
Fastighetstyp	Verksamhetsmark
Område	Brännbackens verksamhetsområde
Kommun	Österåker

### 3.2 Läge

Värderingsobjektet ligger i Brännbackens verksamhetsområde, ca 6 km nordost om Åkersberga utmed väg 276. Påfarten till E18 ligger på ca 15 kilometers avstånd. Kollektiva kommunikationer finns i form av lokala busslinjer, närmast vid Brännbacken station, med ca 10 minuters bussfärd in till Åkersberga station, där Roslagsbanan ansluter.

Brännbackens verksamhetsområde håller sedan några år på och utvecklas omfattar fullt utbyggt totalt ca 87 hektar, varav ca 50 hektar är kvartermark. Inom området ligger redan Brännbackens återvinningscentral. Omgivningen till verksamhetsområdet utgörs i huvudsakligen av grönområden.

Läget bedöms som mycket gott för vad gäller verksamhetslokaler såsom lager/logistikverksamhet och lättare industri i Österåker, men något mer perifert vad gäller hela Stockholmregionen.



### 3.3 Ägarförhållanden

Lagfaren ägare är Österåkers kommun (org. nr 212000-2890), som innehaft värderingsobjektet sedan 2017-01-18.

### 3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en relativt stor tomtareal om **29 626 kvm** och innehas med äganderätt. Tomten är obebyggd men har iordningställts såsom färdig verksamhetsmark.

Läget bedöms som bra inom Brännbackens verksamhetsområde, med tydlig angöring från nybyggd gata. Befintlig fastighet bedöms även kunna fastighetsbildas/klyvas till flera mindre fastigheter.



### 3.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer:

Plan	Datum	Akt nr
Detaljplan: För Brännbackens arbetsområde	2016-06-13	0117-P2017/12

Värderingsobjektet omfattas av Detaljplan för Brännbackens arbetsområde, Österåkers kommun (laga kraftvunnen 2016-07-13).

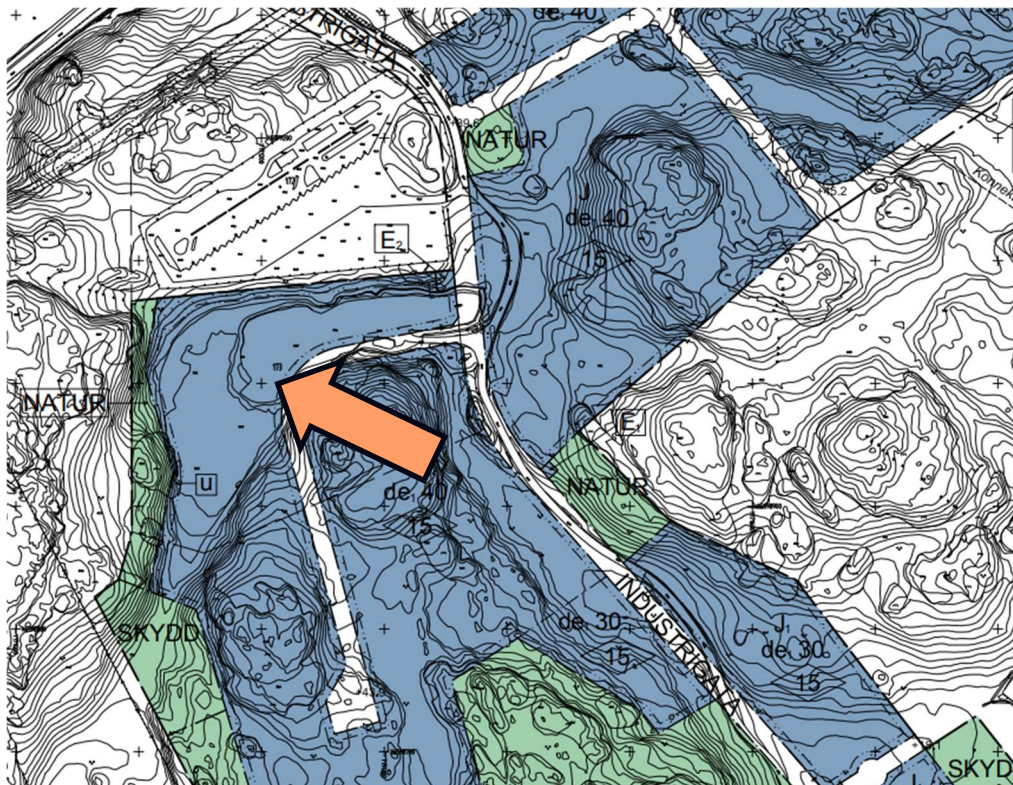
Syftet med detaljplanen är att skapa ett arbetsområde för industriändamål, lager och upplag vid Brännbacken. Detaljplanen omfattar industrimark, tekniska anläggningar, vägområden m.m.

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med ändamål industri och/eller lager. Verksamhet måste vara ej störande. Restaurang får anordnas.

Byggnad får uppföras till en maxhöjd om 15 meter. **Exploateringstalet är angivet till 40 %** maximal byggnadsarea av fastighetsarean, med en minsta fastighetsstorlek om 2 000 kvm.

Notera att mark i värderingsobjektets västra del utgörs av natur och ej får bebyggas.

Förutsättningen för värderingen är att befintlig bebyggelse i huvudsak överensstämmer med gällande plan.



### 3.6 Servitut

Enligt FDS-utdrag per 2026-04-24 så finns inga servitut inskrivna på fastigheten. Fastigheten ingår dock i gemensamhetsanläggningarna Österåker Brännbacken GA:1, GA:2.

### 3.7 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering skedde för industri 2025. Allmän taxering för industri sker vart sjätte år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med 411, industrienhet, tomtmark, och åsatts ett taxeringsvärde för marken om **11 800 000 kronor**.

Taxeringsvärdet baseras på ett riktvärde för tomtareal (industrimark) om 398 kronor per kvm tomtareal.

### 3.8 Övriga värderingsförutsättningar

Bedömda byggrättsvärden avser värde utan avdrag för kostnader som avser åtgärder utanför kvartersmarken.

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att grundläggningsförhållandena är normala för området och att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.

## 4. Hållbarhet

### 4.1 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden finns inga noteringar om konstaterade eller misstänkta föroreningar i mark per 2026-04-24.

Kontrolluppgifterna hämtas från Länsstyrelsens efterbehandlingsfunktion EBH-stödet som i enlighet med MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassificerar förorenade områden inom riskklass 1–4. Riskklass 1 står för mycket stor risk och 4 för liten risk.

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.

### 4.2 Översvämningsrisk

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har identifierat områden i Sverige med risk för översvämningsrisker. Identifieringen är gjord för vattendrag, specifika orter samt havsnivåer vid kustbelägna städer och områden. De olika karteringarna visar områden som statistiskt sett har en risk att översvämmas 1 gång per 50, 100 respektive 200 årsflöde. Översvämningskarteringarna är framtagna med höjddata som underlag och visar vattnets utbredning för flera olika flödessituationer.

Nedanstående information är en upplysning. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte har någon form av miljömässig belastning.

- **Översvämningskartering**

Enligt översvämningskarteringen från MSB befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej inom ett bedömt översvämningsområde.

- **Hot- och riskkartor enligt förordningen om översvämningsrisker**

Enligt hot- och riskkartan om översvämningsrisker för orter befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej på en av de orter som bedöms ha en betydande översvämningsrisk.

- **Kustöversvämningskartering (Kustbelägna områden)**

Enligt Kustöversvämningskartan från MSB befinner sig det aktuella värderingsobjektet ej inom ett bedömt översvämningsområde på grund av ökade havsnivåer. Dock gäller att det närliggande stationsområdet vid Arninge samt E18 skulle kunna påverkas maximal kustöversvämningsrisk.

Dock bedöms andra mer kustnära delar av Österåkers kommun ligga i riskområdet för kustöversvämningsrisk.

## 5. Marknadsläge

### 5.1 Marknadsläge lager-, logistik och industrifastigheter

Den svenska logistikfastighetsmarknaden har genomgått en tydlig transformation under de senaste åren. Pandemiåren 2020–2021 präglades av en kraftig efterfrågeökning på logistikytor, främst till följd av

e-handelns snabba tillväxt och förändrade konsumtionsmönster. Fastighetsägare och investerare svarade med omfattande nyproduktion, särskilt i etablerade logistiknav som Göteborgsregionen, Jönköping, Stockholm och Malmö.

Åren 2022–2023 innebar däremot ett trendbrott. Stigande räntor, ökade byggkostnader och en mer försiktig kapitalmarknad dämpade investeringsviljan och skärpte kraven på lönsamhet. Samtidigt mattades e-handelstillväxten av efter pandemitopparna, vilket resulterade i en mer balanserad efterfrågan. Vakanserna förblev låga i de mest attraktiva lägena men ökade något i sekundära områden där utbudet växte snabbare än efterfrågan.

Under 2024 började marknaden visa tydliga tecken på återhämtning. Investerarintresset återvände, framför allt mot objekt med stabila hyresgäster, långa kontrakt och moderna, energieffektiva byggnader. Hållbarhet etablerades som en central konkurrensfaktor – med växande krav på miljöcertifieringar, resurseffektivitet och cirkulära byggprinciper - något som i vissa fall bidrog till stigande hyror i premiumsegmentet.

From år 2025 befinner sig den svenska logistikfastighetsmarknaden i en mer återbalanserad fas. Transaktionsvolymerna har ännu inte nått rekordnivåerna från 2021 men visar en stabil uppåtgående trend. Hyresnivåerna är överlag stabila eller svagt stigande i de mest attraktiva logistiklägena, och flera internationella aktörer har åter riktat blicken mot Sverige som en långsiktig och strategiskt belägen logistikmarknad.

För att möta den ökande efterfrågan och bristen på moderna ytor så har stora volymer nya logistikytor färdigställts eller satts under produktion. Denna utveckling innebär dock en viss inledande vakansrisk, särskilt i projekt som färdigställts innan uthyrningsmarknaden hunnit anpassas till den ökade ytan.

### 5.2 Marknadsläge verksamhetsmark Österåker

Sett till värderingsobjektets läge bedöms förutsättningarna för att etablera verksamhetslokaler och/eller handel inom värderingsobjektet som gynnsamma, då både verksamhetslokaler och externhandel med god tillgänglighet idag är en bristvara i Stor-Stockholm i stort.

Värderingsobjektet ligger dock betydligt mer perifert än vad som kan anses gälla i exempelvis Runö i centrala Österåker/Åkersberga, och bedöms därmed som något mindre attraktivt sett till betalningsvilja.

## 6. Värderingsmetodik

### 6.1 Allmänt

Mark och byggrätter är i praktiken fastighetsmarknadens optioner. Under tider när marknadshyran inte förräntar bygginvesteringen, saknar byggrätten i princip värde men när marknadshyran är hög får byggrätten ett högt värde. Effekten uppstår genom att markvärdet i princip utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde och produktionskostnaden för byggnaden.

Med små variationer i marknadshyra kan således markvärdet förändras markant, ofta 100 procent eller mer. Under perioder med högkonjunktur ökar markvärdet för lokaler extremt för att utraderas under perioder med lågkonjunktur. Ju bättre läge desto större blir skillnaden mellan topp och botten. Principen är även densamma för bostäder men bostäder brukar inte drabbas av riktigt lika stora dramatiska svängningar.

Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projektet konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet har uppnåtts när detaljplan antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt. Vid bedömningen av värdet för värderingsobjektet förutsätts att detaljplanen är genomförd och att bygglov erhålls för planerad byggnation.

### 6.2 Värderingsmetoder

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har således bedömts utifrån ortprisjämförelser i jämförbara kommuner i Stockholmsregionen.

## 7. Värdebedömning

# verksamhetsmark lager-, logistik och industrifastigheter

### 7.1 Ortprismetoden

En undersökning har genomförts av aktuella markanvisningar och transaktioner avseende verksamhetsmark för lager-, logistik och industrifastigheter som skett under perioden 2024 till och med 2026 i Österåker och liknande jämförbara kommuner i Stockholmsregionen.

#### ▪ **Urval markanvisningar < 10 000 kvm tomtareal**

##### - **Botkyrka, Rikstens företagspark (2024)**

I oktober 2024 tecknade Botkyrka kommun reservationsavtal med en rad olika aktörer såsom Egenlokal Projektbolag 103 AB, TP Mur & Puts AB, JA Fastigheter AB och Projektverkstaden Tullinge AB avseende verksamhetsmark inom Rikstens företagspark. Prisnivån uppgick till **2 300 kronor per kvm tomtareal**. Tomtrealerna uppgick till 4 449, 8 829, 2 980 respektive 2 645 kvm. Exploateringsstalet såsom största byggnadsarea i procent av total tomtareal är för området angivet till 50%.

##### - **Järfälla, Stäket verksamhetsområde (2025)**

I december 2025 erhöll Industripark Järfälla AB efter en markanvisningstävling, markanvisning av Järfälla kommun avseende 6 307 kvm tomtareal mark för lager/lättare industri inom Sollentuna Häradsallmänning 1:15 vid Stäket verksamhetsområde. Prisnivån uppgick till **3 050 kronor per kvm tomtareal**. Exploateringsstalet såsom största byggnadsarea i procent av total tomtareal är för området angivet till 50%.

##### - **Tyresö, Lindalshöjdens företagsområde (2026)**

I april 2025 bjöd Tyresö kommun in till markanvisning vad gäller det nya verksamhetsområdet Lindalshöjdens företagsområdet. Markområden inom del av Kumla 3:1264 kommer att säljas till fast pris som är framtaget av en oberoende värderingsfirma. Priserna varierar beroende på läge mellan **2 700, 2 900 och 3 100 kronor per kvm tomtareal**. Priset inkluderar kostnad för utbyggnad av allmän plats och kostnad för lantmåteriförrättning för att tillskapa fastigheten. Till priset tillkommer anslutningsavgifter samt plankostnader.

Per januari 2026 markanvisades mark (3 270, 3 700 respektive 3 100 kvm tomtareal) till Lagerstedts bilservice AB, METAG AB och JMW Projekt AB till prisnivåer om **2 900 och 3 100 kronor per kvm tomtareal**. Den lägre nivån avsåg mark som ej ligger i skyltläge, och den högre, mark som ligger i skyltläge.

##### - **Järfälla, Stäket verksamhetsområde (2026)**

I februari 2026 erhöll Fastighets Ateljén 2.1 AB markanvisning av Järfälla kommun avseende 6 307 kvm tomtareal mark för lager/lättare industri inom Sollentuna Häradsallmänning 1:16 vid Stäket verksamhetsområde. Prisnivån uppgick till **3 050 kronor per kvm tomtareal**.

Exploateringsstalet såsom största byggnadsarea i procent av total tomtareal är för området angivet till 50%.

## ▪ **Urval markanvisningar > 10 000 kvm tomtareal**

### - **Täby, Arninge (2024)**

I maj 2024 ingick Täby kommun ett marköverlåtelseavtal med Vinorr AB avseende del av Rönninge 3:5, vilket ersatte markanvisningen från 2022. Prisnivån uppgick istället till **3 072 kronor per kvm tomtareal**. Området omfattade cirka 18 491 kvm tomtareal där detaljplanen anger största bruttoarea för industri om 14 400 kvm BTA, största bruttoarea för kontor om 3 550 kvm BTA och största bruttoarea för centrumändamål om 200 kvm BTA (motsvarande ett exploateringsstal om ca 98%).

Köpeskillingen inkluderar medfinansiering för framtida regional och statlig transportinfrastruktur samt ersättningar för erforderliga investeringar i de allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande.

### - **Nacka, Kummelbergets verksamhetsområde (2024)**

I december 2024 erhöll Snellman Sverige AB markanvisning av Nacka kommun avseende 10 000 kvm tomtareal mark för lager/lättare industri inom del av Skarpnäs 2:14 inom Kummelbergets verksamhetsområde. Prisnivån uppgick till **2 500 kronor per kvm tomtareal**. Värdetidpunkt avser september 2024.

### - **Haninge, Albybergs företagspark / Jordbro (2025)**

I maj 2025 erhöll Vencom Capital AB markanvisning av Haninge kommun avseende 21 914 kvm tomtareal mark för lager/lättare industri inom Kalvsvik 16:34 i Albybergs företagspark/Jordbro. Prisnivån uppgick till **2 033 kronor per kvm tomtareal**.

Markanvisningen har föregåtts av en öppen anbudstävling 2023 där bolaget Vencom Capital AB inkom med det högsta anbudspriset (40 500 000 kronor). Efter dialog med kommunen presenterade Vencom Capital AB ett högre anbudspris (43 830 000 kronor) jämfört med anbudstävlingen. Värdetidpunkt för den preliminära köpeskillingen var bestämd till januari 2024. Konsumentprisindex (KPI) har under tidsperioden fram till det senaste kända KPI, februari 2025 förändrats med 1,54 procent. Parterna har kommit överens om att den preliminära köpeskillingen ska räknas upp med 1,64 procent, till 44 550 000 kronor.

### - **Huddinge, Länna industriområde (2025)**

I november 2025 erhöll Riksdagsförvaltningen markanvisning av Huddinge kommun avseende mark för lager/lättare industri inom Betongblandaren 4 i Länna industriområde. Anvisningen omfattade 21 437 kvm tomtareal, inrymmandes 14 200 kvm BTA byggrätt (motsvarande ett exploateringsstal om ca 66 %). Prisnivån uppgick till **2 400 kronor per kvm tomtareal**. Värdetidpunkt avser september 2025.

### - **Huddinge, Länna industriområde (2025)**

I december 2025 fick JP i Länna AB köpa den obebyggda industrifastigheten Betongblandaren 3 av Huddinge kommun om 10 033 kvm tomtareal i Huddinge. Priset uppgick till 18,78 Mkr, motsvarande **1 871 kr/kvm tomtareal**.

## ▪ **Urval transaktioner (samtliga < 10 000 kvm tomtareal)**

En sökning har även gjorts på genomförda kommersiella transaktioner av obebyggd industrimark (typkod 411), som sålts i Stockholmsregionen under de senaste åren.

### - **Täby, Arninge (2024)**

I februari 2024 fick Finnjet Arninge AB köpa den obebyggda industrifastigheten Mallen 10 av Finn Jet Konsult och Förvaltning i Stockholm AB om 3 167 kvm tomtareal i Täby.

Priset uppgick till 11,0 Mkr, motsvarande **3 473 kr/kvm tomtareal**. Fastigheten har ett taxeringsvärde om 3,8 Mkr.

### - **Sollentuna, Väsjön (2024)**

I april 2024 fick Lefa-Mark AB köpa den obebyggda industrifastigheten Eldmärket 4 av Sollentuna kommun om 3 355 kvm tomtareal i Sollentuna. Priset uppgick till 8,119 Mkr, motsvarande **2 419 kr/kvm tomtareal**. Fastigheten har ett taxeringsvärde om 3,355 Mkr.

### - **Sollentuna, Norrsätra verksamhetsområde (2024)**

I april 2024 förvärvade Lefa-Mark AB en byggrätt avseende lager/lättare industribebyggelse om 7 462 kvm tomtareal vid Norrsätra verksamhetsområde inom Eldmärket 4, strax norr om Väsjön. Prisnivån uppgick till **3 045 kronor per kvm tomtareal**.

Exploateringsstalet såsom största byggnadsarea i procent av total tomtareal är för området angivet till 60%.

### - **Järfälla, Jakobsberg norra industriområde (2024)**

I december 2024 fick Kimblad Technology AB köpa den obebyggda industrifastigheten Jakobsberg 2:306 av Trafikverket om 1 126 kvm tomtareal i Järfälla. Priset uppgick till 5,75 Mkr, motsvarande **5 106 kr/kvm tomtareal**. Fastigheten har ett taxeringsvärde om 1,14 Mkr.

### - **Norrtälje, centrala Norrtälje (2025)**

I januari 2025 fick **Norrtälje kommun** köpa den obebyggda industrifastigheten Vaktmästaren 4 av Bokbacken Fastigheter AB om 3 889 kvm tomtareal i Norrtälje. Priset uppgick till 9,0 Mkr, motsvarande **2 314 kr/kvm tomtareal**. Fastigheten har ett taxeringsvärde om 2,333 Mkr.

### - **Österåker, Brännbacken (2025)**

I februari 2025 förvärvade Lybab Fastighet och Tomt AB en byggrätt avseende lager/lättare industribebyggelse om 1 891 kvm tomtareal inom del av inom Brännbacken 1:12 vid Brännbacken verksamhetsområde. Prisnivån uppgick till **2 000 kronor per kvm tomtareal**.

Om förorenad mark eller förorenade massor påträffas inom fastigheten skall säljaren ersätta köparen för kostnaderna för nödvändiga marksaneringsåtgärder innefattande bortforslande och omhändertagande av den förorenade marken eller förorenade massorna i den omfattning som krävs för att Fastigheten skall kunna bebyggas för verksamhetsändamål.

Exploateringsstalet såsom största byggnadsarea i procent av total tomtareal är för området angivet till 40%.

### - **Täby, Arninge (2025)**

I mars 2025 fick Täby Dragstiftet 4 Fastighets AB köpa den obebyggda industrifastigheten dragstiftet 4 av VGEM Holdings AB om 1 665 kvm tomtareal i Täby.

Priset uppgick till 7,903 Mkr, motsvarande **4 746 kr/kvm tomtareal**. Fastigheten har ett taxeringsvärde om 1,998 Mkr.

- **Botkyrka, Rikstens företagspark (2025)**

I juli 2025 fick Lagerman Botkyrka AB köpa den obebyggda industrifastigheten Järngruvan 4 av Botkyrka kommun om 6 992 kvm tomtareal i Botkyrka. Priset uppgick till 7,7 Mkr, motsvarande **1 101 kr/kvm** tomtareal. Fastigheten har ett taxeringsvärde om 6,8 Mkr.

- **Botkyrka, Rikstens företagspark (2025)**

I augusti 2025 fick Bostadsrättsföreningen Järnmalmen köpa den obebyggda industrifastigheten Järnmalmen 1 av Botkyrka kommun om 2 645 kvm tomtareal i Botkyrka. Priset uppgick till 6,084 Mkr, motsvarande **2 300 kr/kvm** tomtareal. Fastigheten har ett taxeringsvärde om 2,645 Mkr.

- **Täby, Arninge (2025)**

I september 2025 fick Tungelgruppen AB köpa den obebyggda industrifastigheten Mikrometern 6 av Täby Fastighetsaktiebolag om 4 317 kvm tomtareal i Täby. Priset uppgick till 19,1 Mkr, motsvarande **4 424 kr/kvm** tomtareal. Fastigheten har ett taxeringsvärde om 6,0 Mkr.

- **Nacka, Älta (2025)**

I november 2025 fick Stäket Industri 4 AB köpa den obebyggda industrifastigheten Sollentuna Häradsallmänning 1:20 av Järfälla kommun om 5 355 kvm tomtareal i Järfälla. Priset uppgick till 13,8 Mkr, motsvarande **2 577 kr/kvm** tomtareal. Fastigheten har ett taxeringsvärde om 5,2 Mkr.

- **Österåker, Brännbacken (2025)**

I oktober 2025 förvärvade Projekt ECF AB en byggrätt avseende lager/lättare industribebyggelse om 4 091 kvm tomtareal inom del av inom Brännbacken 1:12 vid Brännbacken verksamhetsområde. Prisnivån uppgick till **2 000 kronor per kvm tomtareal**.

Om förorenad mark eller förorenade massor påträffas inom fastigheten skall säljaren ersätta köparen för kostnaderna för nödvändiga marksaneringsåtgärder innefattande bortforslande och omhändertagande av den förorenade marken eller förorenade massorna i den omfattning som krävs för att Fastigheten skall kunna bebyggas för verksamhetsändamål. Exploateringsstalet såsom är för området angivet till 40%.

- **Botkyrka, Rikstens företagspark (2025)**

I december 2025 fick Järnmalmen 4 Fastigheter AB köpa den obebyggda industrifastigheten järnmalm 4 av Botkyrka kommun om 8 829 kvm tomtareal i Botkyrka. Priset uppgick till 20,307 Mkr, motsvarande **2 300 kr/kvm** tomtareal. Fastigheten har ett taxeringsvärde om 8,8 Mkr.

▪ **Övrigt**

- **Nacka, Älta (2025)**

I oktober 2025 fick Örkroken AB friköpa en tomträtt om 2 774 kvm tomtareal avseende småindustri inom Älta 10:43 i Älta. Tomträtten har värderats till **2 668 kronor per kvm tomtareal**. Fastighetsenheten i Nacka har gett i uppdrag åt en oberoende värderare, i detta fall Svefa AB, att bedöma marknadsvärdet för ändamålet industri. Värdet på fastigheten bedöms i avröjt skick, det vill säga endast marken och omfattar inte byggnader eller andra anläggningar inom fastigheten.

## ▪ Ortprismetoden - summering

Noterbart i urvalet ovan är hur betalningsviljan vad gäller byggrätter för verksamhetsmark skiftar, med bitvis höga noteringar. Dock bör noteras att projekten ligger i lägen med helt olika geografiska och ekonomiska förutsättningar. De högsta nivåerna gäller enbart i de mest attraktiva verksamhetsområdena, där exempelvis Stäket är ett mycket väl etablerat område för verksamheter, i direkt anslutning till E18.

Det ska dock understrykas att en markanvisning inte är detsamma som ett köp tills överlåtelsen är slutförd genom köpeavtal. Markanvisningarna är mer att se som en option att förvärva fastigheten till överenskommet pris, ej bindande avtal. I många fall är priset knutet till någon form av index eller så avser det ett intentionsavtal där priset sen ska bestämmas vid överlåtelsen.

I en stabil eller stark marknad är markanvisningar ofta goda indikationer på hur mycket marken är värd samtidigt som det numera inte är ovanligt att mark lämnas tillbaka (eller omförhandlas) i svagare marknader. Newsec noterar att marknaden för verksamhetsmark i Storstockholm bedöms som relativt likvid och ett antal markanvisningar har noterats i någorlunda jämförbara lägen.

- Newsec noterar att nästintill samtliga markanvisningar i urvalet avser prisnivåer över 2 000 kr/kvm tomtareal, vilket ger riktning på värdenivåer för nyetablerad verksamhetsmark.
- Därtill noteras att många större tomter genererar något lägre markvärden per kvm tomtareal, än vad som gäller för mindre.

Aktuella värdenivåer för verksamhetsmark avseende lager-, logistik och industriändamål inom ett läge motsvarande värderingsobjektet bedöms motsvara ett intervall om **2 000 till 2 500 kronor per kvm tomtareal**.

Nivån finner även stöd i de relativt aktuella transaktioner som gjorts inom Brännbacken per 2025, där Österåkers kommun sålts mindre tomtarealer verksamhetsmark med samma exploateringsgrad inom del av Brännbacken 1:12 till prisnivåer om 2 000 kronor per kvm tomtareal.

Justerat för storleken på värderingsobjektet (om hela 29 626 kvm tomtareal), så bedöms värdenivån för verksamhetsmark snarare befinna sig i den i nedre delen av ovanstående intervall. Dock gäller att prisnivåerna på verksamhetsmark ökat kraftigt under senare år, vilket syns i många av noteringarna på betydligt högre nivåer.

Således har verksamhetsmark avseende lager-, logistik och industriändamål inom värderingsobjektet bedöms motsvara ett värde om **2 100 kronor per kvm ljus BTA**.

## 8. Slutbedömning

Marknadsvärdet för fastigheten Österåker Skeppsbol 1:75, har vid värdetidpunkten 24 april 2026 har bedömts enligt följande:

- **Verksamhetsmark lager-, logistik och industrifastigheter**

Verksamhetsmark inom värderingsobjekt för lager-, logistik och industriändamål bedöms motsvara ett värde om **2 100 kronor per kvm ljus BTA**.

Baserat på en tomtareal om 29 626 kvm så ger detta ett totalt värde om ca **62 000 000 kr (62 Mkr)**.

Stockholm, 2026-04-24

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB



Petter Sandberg, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Österåker Skeppsbol 1:75	<b>UUID</b> 70dcb49d-2727-2806-e053-7e44ed8f165e	<b>Fastighetsnyckel</b> 010536766	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2021-10-22
<b>Län- och kommunkod</b> 0117	<b>Distrikt</b> Österåker-Östra Ryd Socken: österåker	<b>Distriktskod</b> 215046	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2022-11-24
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-04-23

## Inskrivningsinformation

Lagfart

<b>Ägare</b> 212000-2890 Österåkers Kommun Ea-Enheten 184 86 Åkersberga Inskrivet ägarnamn: Österåkers Kommun	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2022-11-08	<b>Akt</b> D-2022-00457823:2
--	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

### Berört fång

D-2022-00457823:2, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2017-01-18  
Köpeskilling: 30 000 000 SEK  
(avser även annan fastighet)

### Omfattar även

Österåker Brännbacken 1:12

Ajourförande inskrivningsmyndighet

<b>Myndighet</b> Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning</b> Norrhälje
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63	<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se

### Anmärkningar

Lagfart 1:a ggn sökt

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar  
Österåker Brännbacken GA:1-2

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

<b>Plan</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Detaljplan För brännbackens arbetsområde	2016-06-13 Genomf. start: 2016-07-14 Genomf. slut: 2031-07-13 Laga kraft: 2016-07-13	0117-P2017/12

## Taxeringsenheter

Industritaxeringsenhet

<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Industrienhet, tomtmark (411) Industritillbehör saknas	749938-5	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	11 800 000 SEK		11 800 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	
212000-2890 Österåkers Kommun Ea-Enheten 18486 Åkersberga	1 / 1	Kommuner	

### Värderingsenhet industri tomtmark 301487915 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Tomtareal</b>	<b>Riktvärde tomtareal</b>
11 800 000 SEK	117032	29 626 kvm	398 SEK/kvm

## Allmänna delen

Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	2018-07-16	0117-2018/41
Anläggningsåtgärd	2019-04-10	0117-2018/42
Gränsutmärkning fullföljd	2021-10-22	0117-2018/41GU

Ursprung

Österåker Skeppsbol 1:73

Läge, Karta

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6601110.8	690934.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
1	29 626 m <sup>2</sup>	29 626 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Total	29 626 m <sup>2</sup>	29 626 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 fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, 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 förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd 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 förutsätts 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, rörledning eller elektriska komponenter.
  - Brister 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.

# Kontakt

## **Newsec Advisory Sweden AB**

Org 556695-7592  
[info@newsec.se](mailto:info@newsec.se)

### **Stockholm, huvudkontor**

Stureplan 3  
Box 7795  
103 96 Stockholm  
+46 8 454 40 00

### **Göteborg**

Sankt Eriksgatan 5  
411 05 Göteborg  
+46 31 733 86 00

### **Örebro**

Drottninggatan 15  
702 10 Örebro  
+46 790 74 10 25

## **Newsec Property Asset Management**

### **Stockholm**

Sturegatan 15  
114 36 Stockholm  
+46 8 55 80 50 00

### **Göteborg**

Sankt Eriksgatan 5  
Box 11405  
404 29 Göteborg  
+46 31 721 30 00

## **Newsec Finland**

Aleksanterinkatu 13 A, 4. krs  
FI-00101 Helsinki  
+358 207 420 400  
[info@newsec.fi](mailto:info@newsec.fi)

## **Newsec Norge**

Haakon VII gate 2  
0161 Oslo  
+47 23 00 31 00  
[post@newsec.no](mailto:post@newsec.no)

## **Newsec Danmark**

Vester Farimagsgade 19, 3.2  
1606 Copenhagen V  
+45 33 14 50 70  
[info@newsec.dk](mailto:info@newsec.dk)

## **Newsec Estland**

Viru väljak 12  
EE-10111 Tallinn  
[info@newsec.ee](mailto:info@newsec.ee)

## **Newsec Lettland**

Marijas iela 2a  
LV-1050 Riga  
+371 6750 84 00  
[info@newsec.lv](mailto:info@newsec.lv)

## **Newsec Litauen**

Konstitucijos pr. 21C  
Quadrum North, 8 aukštas  
LT-08130 Vilnius  
[info@newsec.lt](mailto:info@newsec.lt)