

VÄLKOMMEN!  
BROBYVÄGEN 12



 **STRÖMBLAD**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING



Tillfälle - drömchans för dig som söker ett stort, bekvämt boende med bra läge i området! Stor hörntomt!

Det här är ett trivsamt, stort hus som ägts och älskats av samma familj sedan byggnadsåret 1949. Huset är stort och erbjuder därmed fler möjligheter än vanligt. Nästa ägare kanske föredrar en stor, stilig familjevilla med separat ingång till tonårsrum/uthyrningsdel eller generationsboende med separata ingångar, kök och badrum. För den som vill modernisera, förädla och ändra finns många möjligheter! Varför inte bygga ut den redan stora altanen på långsidan med balkongen på kortsidan? Och färdigställ växthuset och njut av egenodlade grönsaker. Boarean är uppmätt till 244 kvm och biarean till 61 kvm. Den taxerade boarean enligt fastighetsutdraget är 195 kvm och biarean är 123 kvm.

Varmt välkommen på visning!

**Katri Arnarp**

Reg Fastighetsmäklare

070/306 69 00

katri.arnarp@stromblad.nu





**Utgångspris:** 8.995.000 kr  
**Boarea:** 244 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 61 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 7 rum 2 kök  
**Tomt:** 1752 m<sup>2</sup>  
**Byggnadsår:** 1949  
**Tillträde:** Efter överenskommelse.

- *Möjligt generationsboende/uthyrningsdel med separata ingångar, kök och badrum.*

- *Stor härlig balkong och dessutom stor altan med ytterligare möjlighet till utökning.*

- *Uppmätt till hela 244 kvm + 61 kvm biyta.*

- *Mycket bra läge i området.*

- *Stor fin hörntomt.*

- *Bergvärme.*

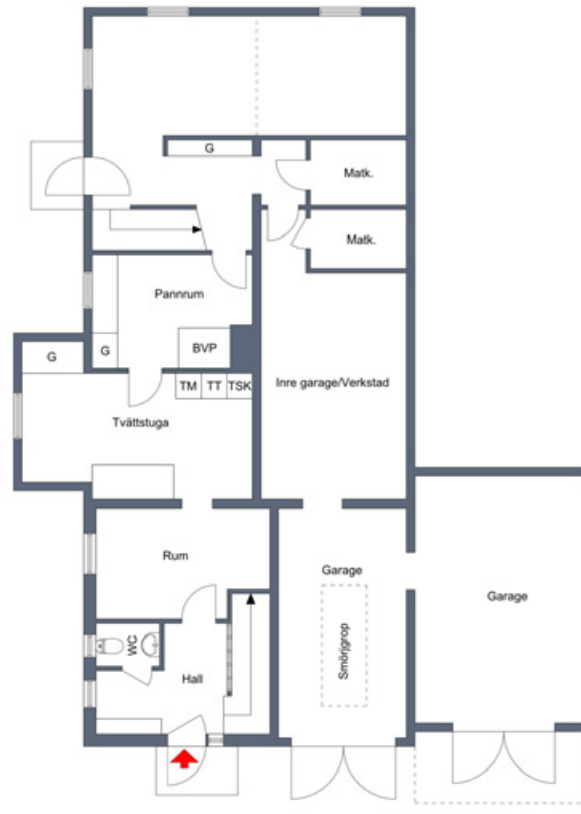
## Ovanvåning



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



## Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



# - INTERIÖR -

## RUMSBESKRIVNING

### ENTRÉPLAN

#### HALL

Rymlig hall med 2 garderober och förvaringsutrymme under trappan till ovanvåningen. Fint ljusinsläpp från fönster. Väggarna är tapetserade i ljusblått och golvet är ett laminatgolv.

#### WC

Praktiskt placerad gäst-wc intill hallen. Det finns wc och handfat med spegel ovan. Väggarna är målade i orange och golvet är ett våtrumsgolv. Fönster som ger ljusinsläpp.

#### SOVRUM/HEMMAKONTOR

Från hallen nås ett rum med genomgång till övriga utrymmen på entréplanet. väggarna är strukturtapet i vitt och golvet är ett laminatgolv. Det finns ett stort fönster.

#### TVÄTTSTUGA

Det finns en rymlig tvättstuga med gott om utrymme för klädvård. Här finns tvättmaskin, torktumlare och torkskåp. Det finns gott om plats för förvaring i garderober/linneskåp och överskåp. Väggarna är målade i ljus färg och golvet är ett klinkergolv i terrakotta.

#### PANNRUM/BERGVÄRMERUM

I pannrummet står bergvärmepump och det finns extra garderober för förvaring. Väggarna är målade i ljust lila och golvet är ett terrazzogolv.

#### INRE HALL

Det finns en inre hall med garderobutrymme. Härifrån kommer man till garage och verkstad/hobbyrum åt ena hållet och åt andra hållet finner man en hall med separat entré och trappa upp till ovanvåningen. Väggarna är målade i vitt och golvet är ett ljust laminatgolv.

#### ENTRÉ 2/HALL

På entréplanet finns en ytterligare entré idag helt öppen mot det stora rummet som är under iordningsställande/byggnation. Väggarna är försedda med gipsskivor och innertaket är ännu inte på plats. Det finns ny el dragen till skåp samt tre fönster i två våderstreck. Golvet är förberett för golvvärme men ännu ej försett med golvytskikt.

#### MATKÄLLARE OCH FÖRRÅD

På nedanvåningen finns även vältilltagen matkällare och klädförråd. En bit bort nås dubbla garage och verkstad/hobbyrum.

#### VERKSTAD/HOBBYRUM

Det finns ett stort utrymme att använda som verkstad/hobbyrum alternativt till förvaring. Väggarna är målade i ljus blå grön kulör och golvet är ett målat betonggolv.

#### 2 GARAGE

Två stora garage nås inifrån huset. Det ena har en smörjgrop. Väggarna är målade i ljus blå grön kulör och golvet är ett målat betonggolv.

### OVANVÅNINGEN

Via trappan upp kommer man till en hall. En hall som leder till kök, vardagsrum, sovrum, matsal och klädkammare samt

badrum. Hallen har ett linoleumgolv och målade ljusa vita väggar.

#### KÖK (1)

Det finns ett rymligt kök med skjutdörr. Det har en bardisk med överskåp som ger en avskild köksdel och separat matplats. Det finns gott om förvaringsutrymmen i över- och underskåp. Köket har spis med fläkt, kyl samt ho med arbetsyta i rostritt stål. Det finns stora fönster i två våderstreck som ger ett finns ljusinsläpp. Väggarna är ljust tapetserade och luckorna är speglade vitlackade. Laminatbänkskivor erbjuder goda arbetsytor. Golvet är korkimitation i plast.

#### SOVRUM

Det här är ett rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, garderober och skrivbord. Det har ett stort fönster. Väggarna är tapetserade i dovare kulör och golvet är fin holländsk parkett.

#### MATSAL/VARDAGSRUM M. BALKONG

Det här är ett trivsamt stort rum med utgång till trädgården samt en stor balkong. Väggarna är ljust tapetserade och golvet fin holländsk parkett.

#### VARDAGSRUM

Vardagsrummet är lätt att möblera och har ett stort fönster. Väggarna har ljus strukturtapet och golvet är holländsk parkettgolv i ek. Det finns en fin öppen spis (provtryckt/sotad).

#### KLÄDKAMMARE M VINDSLUCKA

Rymlig klädkammare med lucka till vinden

#### BADRUM M BADKAR 1

Stort badrum med badkar, wc, handfat med kommod och överskåp för förvaring. Väggarna är målade i vitt i kombination med svart kakel och golvet ett våtrumsgolv.

#### ÖVRE INRE HALL (MÖJLIG SEPARAT BOSTAD)

Från vardagsrum är det idag öppet till möjlig separat bostad med separat kök, badrum, vardagsrum, sovrum och med entré på nedanvåningen med allrum.

I hallen vid trappan ner till entréplanet kan man möblera med läsplats alt arbetsplats. Det finns ett stort fönster. Väggar i strukturtapet och linoleumgolv. Här finns även en vindslucka.

#### SOVRUM 2

Det finns ett mindre sovrum och utgång via pardörrar till altanen. Väggarna är tapetserade i ljusblått (och en fondvägg) och golvet är ett laminatgolv.

#### SOVRUM 3

Sovrummet intill är något större och har utgång till altanen via pardörrar. Väggarna är tapetserade i ljusblått och golvet är ett laminatgolv.

#### KÖK 2

Det finns ett andra kök med två stora hörnfönster. Det är försett med överskåp och underskåp, Det finns en spis med fläkt och arbetsbänkar med kaklade väggar. Väggarna är ljusa och golvet är en plastmatta.

#### BADRUM M DUSCHKABIN 2

Det finns ett badrum med duschkabin, skåp, wc, handfat med kommod och spegelskåp. Väggarna är helkaklade och golvet är ett våtrumsgolv. Det finns ett fönster som ger fint ljus.



# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Fastigheten Täby Enen 1

Brobyvägen 12 187 35 Täby. Belägen i Täby kommun.  
Skattesats 30,172.

## Storlek

Boarea 244 m<sup>2</sup>, biarea ca 61 m<sup>2</sup>.

Faktisk uppmätn norm SS 021053

Uppmätning gjord 20260423 -se protokoll. Taxeringsinformation:  
195 kvm boyta och 123 kvm biyta.

## Pris

8.995.000 kr.

## Byggnad

Objektstyp: Friliggande villa

Byggnadsår: 1949

Byggnadstyp: 2-plans villa

## Byggnadssätt

Grund: Oisolerad betongplatta på mark. Stomme: Murad stomme (blå lättbetong i tillbyggd del), Trä. Bjälklag: Trä. Fasad: Tegelimitation. Takbeklädnad: Falsat plåttak. Fönster: 1+1 kopplade i bågar. Ventilation: FTX ((Mek. från/tilluft m. växlare).

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Övrigt: FTX-ventilation installerat på 70-talet.

Fasad har klätts med tegelimitation på 80-talet.

Bergvärme ca 2008.

Tak omlagt med plåt ca 2020.

Fastighetsägaren känner inte till några skador eller brister av betydelse på huset.

Resultat av radonmätning väntas inom kort:

## Servitut, planbestämmelser mm

Avtalsservitut Villa och årlig avgäld

Last: Avtalsservitut Villa och årlig avgäld, 0160-0416/1986.2

Planbestämmelser: Tomtindelning (1978-11-30) Stadsplan (1977-06-01)

## Ekonomi

Taxeringsvärde 8.950.000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 4.198.000 kr, mark 4.752.000 kr. Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 1955.

## Pantbrev

Det finns 5 pantbrev uttagna om sammanlagt 2 500 000 kr.

## Driftkostnad

Försäkring 13.825 kr/år, Vatten/avlopp 9.426 kr/år, Renhållning 4.249 kr/år, Sotning 700 kr och El 30.000 kr/år.

Summa årskostnad 58.200 kr.

Utöver drift tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt: 10 425 kr/år. Medlem i Ensta byalag (frivilligt) för 350 kr/år.

I El ovan ingår både hushållsel och el för uppvärmning beräknat enligt förbrukning 2025 ca 20 000 kwh \* snittpris kwh på 1,50 kr. Renhållning består av 1563 kr/år i grundavgift och 2686 kr/år i sophämtningsavgift.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 4 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Vid köp av fastighet (villa/radhus/kedjehus) måste köpet registreras hos Lantmäteriet. Kostnaden är 1,5% av köpeskilling och betalningen av denna engångskostnad (kallas stämpelskatt) sköts vanligtvis av banken vid köptillfället. En expeditonsavgift på 825 kr tillkommer. När man tar ut lån för att köpa en fastighet behöver banken en säkerhet - kallas för pant/pantbrev. Kostnaden för nya pantbrev på en bostad är 2 % av det nya lånebeloppet minus av tidigare ägare uttagna pantbrev. Till det tillkommer expeditonsavgiften på 375 kr per inteckning för pantbrev.

## Energideklaration

Primärenergital: 105 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Energiklass: D

## TV/Internet

Säljaren har Bredband från Bahnhof 250/250 för 535 kr/månad - möjligt att beställa upp till 1000/1000. TV via Allente för 438 kr/mån.

## Tillträde

Efter överenskommelse.





# - VIKTIG INFO TILL KÖPARE -

## Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären som en opartisk mellanman och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare. Så tveka inte att ställa dina frågor.

## Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

## Objektsbeskrivning

Mäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

## Budgivning

Om det finns flera intressenter tillämpas normalt budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc.

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

## Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av besiktningsman. Eventuellt kan du avtala med säljaren om en s.k. besiktningsklausul som ger dig rätt att inom en viss tid undersöka bostaden och sedan eventuellt frånträda köpet.

## Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Tänk på att anbud eller muntliga avtal inte är bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt köpekontrakt har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterns intresse att skriva avtal så snart som möjligt.

## Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då det finns s.k. svärvillkor, t.ex. en besiktningsklausul.

## Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren där slutbetalning görs. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår vad som betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

## Lagfart och pantbrev

På en fastighet är det pantbrev som man intecknar vid lån. Finns det redan pantbrev på minst det belopp du önskar belåna så behöver du inte ta ut fler pantbrev. Annars måste du ta ut nya pantbrev, vilket är förenat med en avgift.

Tänk på att du som köpare även får en kostnad för lagfart (d.v.s. då du registreras som ägare till fastigheten).

## Personuppgifter

Som visningskund och ev. budgivare eller köpare så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter (t.ex. namn och telefonnummer) för att kunna ge dig service, men även för att uppfylla andra regler, t.ex. budförteckning mm enl. fastighetsmäklarlagen. Uppgifterna hanteras i enlighet med aktuell lagstiftning (GDPR). För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.



## Välkommen till Strömlad Fastighetsförmedling AB

Vi utgår från din förväntansbild och din bostad - för det måste man vara personlig, lyhörd och kreativ. I hela försäljningsprocessen är vi tillgängliga, pålästa, öppna och korrekta.

Vår metod innebär att vi arbetar i par för att konvertera fler spekulanter till intresserade budgivare - två par ögon ser fler möjligheter än ett. I tillägg arbetar vi enligt vad vi kommer överens om vad gäller till exempel många och generösa visningar eller enbart bokade visningar, bilder och annonser.

Valet av mäklare kan kännas svårt och det är ett förtroendeuppdrag. Ring eller maila mig för ett möte - jag uppmanar också till att söka upp mig på [hittamaklare.se](http://hittamaklare.se) och se vad tidigare uppdragsgivare har skrivit.

**Strömlad Fastighetsförmedling AB**

Sankt Eriksplan 4

113 20 Stockholm

070/306 69 00

[katri.arnarp@stromblad.nu](mailto:katri.arnarp@stromblad.nu)



 **STRÖMBLAD**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING

070/306 69 00 | [WWW.STROMBLAD.NU](http://WWW.STROMBLAD.NU) | [INFO@STROMBLAD.NU](mailto:INFO@STROMBLAD.NU)