ROSENGREN
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

KONTORS- OCH VERKSAMHETSFASTIGHET · TÄBY, STOCKHOLMS LÄN

Tunnan

13

GRIBBYHOLM, TÄBY · STOCKHOLMS LÄN

1 049	100%	3 094	1 175
KVM UTHYRBAR AREA	UTHYRNINGSGRAD	KVM TOMTAREAL	TKR/ÅR — DRIFTNETTO

Täby, Stockholms län
Upprättat Augusti 2026


Björnen


Björnen

01 Objektfakta

ADRESS

Armévägen 61–63

187 64 Täby, Gribbyholm

FASTIGHETSBETECKNING

Tunnan 13

Ägs av FAD Täbyfastigheter AB

TOMTAREAL

3 094 kvm

Inhägnad tomt; asfalterade p-platser och tidigare skolgård

UTHYRBAR AREA

1 049 kvm

Förskola, kontor, vård och dansskola

BYGGNAD

Kontors- och skolbyggnad, 2 plan

Uppförd ca 1988 i två byggnadskroppar

UTHYRNINGSGRAD

Ca 100%

Samtliga lokaler uthyrda; 2 p-platser vakanta

HYRESINTÄKT

1 445 tkr/år

Enligt rentroll, maj 2026

DRIFTNETTO

1 175 tkr/år

Efter driftkostnader om 270 tkr/år, se driftkalkyl.

GENOMSN. KONTRAKTSTID

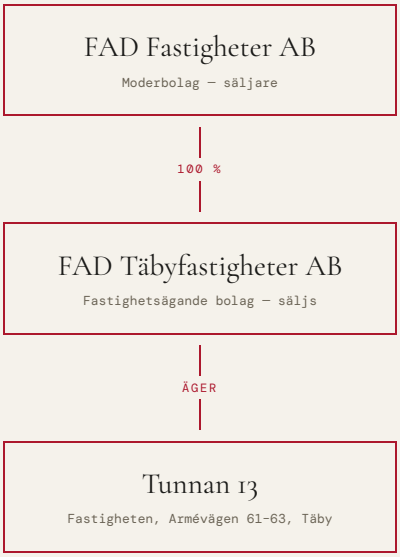
Ca 1,6 år

Samtliga kontrakt förfaller 2027-2028

02 Fastigheten & överlåtelse

Fastighet	Tunnan 13
Areal	3 094 kvm
Kommun	Täby, Stockholms län
Fastighetsägande bolag	FAD Täbyfastigheter AB
Säljande bolag	FAD Fastigheter AB
Överlåtelseform	Bolagsaffär (aktieöverlåtelse)
Skattemässigt restvärde	7 344 tkr

Överlåtelsen sker genom försäljning av samtliga aktier i FAD Täbyfastigheter AB, som äger fastigheten Tunnan 13. Villkor i övrigt fastställs i samråd med säljaren.



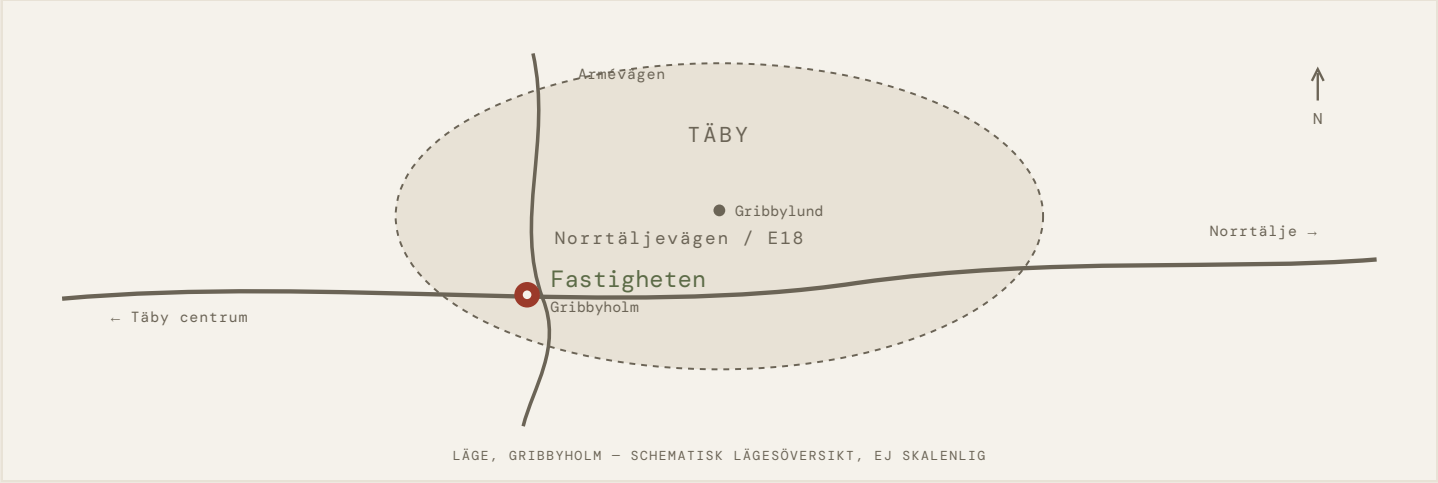
03 Byggnaderna

Karaktär	Kontors-/skolbyggnad, 2 plan, 2 byggnadskroppar
Inhägnad	Ja, hela tomten är inhägnad
Nuvarande användning	Förskola, kontor, vårdverksamhet (tandläkarpraktik) och dansskola
Värmekälla	Bergvärme
Uppvärmning / ventilation	Vattenburet nedre plan, direktverkande el övre plan (förberett för vattenburet). FTX-ventilation med kyla på luftåtervinningen.
Energideklaration	Finns
OVK	Kommer utföras
Radonmätning	Utförd

Fasaden är uppförd i tegel med trädetaljer; träinlägget ommålades 2025. Taket är belagt med tegelpannor med plåtdetaljer och vindskivor, vilka nyligen målats/bytts. Fönstren är treglasfönster.

Byggnaden består av två byggnadskroppar med ett gemensamt trapphus och hiss. Ytskikt utgörs av linoleummatta på golv, målad glasfiberväv på väggar samt akustikplattor i undertak. Genomförda åtgärder 2020–2026: trapphus ommålat (2020), fasadens träinlägg ommålade (2025), takplåt och vindskivor målade/utbytta, samt konvertering till bergvärme med vattenburen värme på nedre plan (2025/26); övre plan har direktverkande el men är förberett för vattenburen värme.

05 Läge & omgivning



LÄGE, GRIBBYHOLM – SCHEMATISK LÄGESÖVERSIKT, EJ SKALENLIG

Läge	Gribbyholm, Täby
Områdestyp	Villa- och radhusområde
Trafikled	Norrtäljevägen/E18, ca 3 km
Kollektivtrafik	Busshpl. vid tomtgräns; ca 1,5 km till Roslagsbanan
Grannar	Villor och radhus
Detaljplan	0160-D249, fastställd 2009
Markanvändning	Skol- och kontorsändamål
Byggrätt	8,5 m, 2 vån.; BTA max 1 300 kvm

Tunnan 13 ligger i Gribbyholm i Täby kommun, ca 4 km norr om Täby centrum och ca 3 km nordväst om Norrtäljevägen/E18. Tomten är inhägnad; obebyggda delar utgörs av asfalterade parkeringsytor samt tidigare skolgård.

Lokala busslinjer trafikerar området med hållplats vid tomtgränsen på Arméväg en. Täby kommun hade i början av 2026 ca 77 800 invånare och tillhör de kommuner i Stockholmsregionen som fortsätter växa befolkningsmässigt.

04 Lokaler & hyresgäster

Förskola — 550 kvm, 1 hyresgäst

Fjärilen Koncept AB, förskoleverksamhet. Lokalerna är helt nyrenoverade. Förskolan nyttjar marken bakom byggnaden och ansvarar själv för gården avseende sin verksamhet.

Kontor — 115 kvm, 1 hyresgäst

Mozly AB, kontorsverksamhet.

Vårdverksamhet — 100 kvm, 1 hyresgäst

Praktikertjänst AB, tandläkar-/vårdmottagning. Har själv bekostat den utrustning som krävs för tandläkarpraktiken.

Dansskola — 284 kvm, 1 hyresgäst, plan 2

Stepz Dansskola AB.

Fastigheten är fullt uthyrd till fyra kommersiella hyresgäster fördelat på förskola, kontor, vårdverksamhet och dansskola. Utöver detta finns två parkeringsplatser som för närvarande är vakanta. Goda parkeringsmöjligheter finns i anslutning till fastigheten.

Kontrakten löper ut 2027-2028. Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgår till ca 1,6 år räknat från augusti 2026.

LOKALTYP	AREA	ANDEL
Förskola	550 kvm	52%
Kontor	115 kvm	11%
Vårdverksamhet	100 kvm	10%
Dansskola	284 kvm	27%
UTHYRBAR AREA, TOTALT	1 049 kvm	100 %

06 Driftkalkyl

INTÄKTER, KONTRAKTERAD HYRA, TKR/ÅR (AVSER 2026; TILLÄGG AVSER EL OCH VÄRME)

	BASHYRA	TILLÄGG	SUMMA	KR/KVM
Förskola 550 kvm	680	0	680	1 237
Kontor 115 kvm	149	43	192	1 667
Vårdverksamhet 100 kvm	170	57	227	2 268
Dansskola 284 kvm	312	29	341	1 201
Summa kontrakterad hyra	1 311	129	1 440	1 373

BEDÖMD VAKANSHYRA, TKR/ÅR

Parkeringsplatser 2 st, vakanta	4,8	-	4,8	-
Summa vakanshyra	4,8	–	4,8	–

KOSTNADER, TKR/ÅR

	KR/KVM	TKR/ÅR
El / uppvärmning 1 049 kvm	100 kr/kvm	-105
Vatten och avlopp 1 049 kvm	20 kr/kvm	-21
Sophantering 1 049 kvm	8 kr/kvm	-8
Snöskottning 1 049 kvm	14 kr/kvm	-15
Reparation & underhåll 1 049 kvm	75 kr/kvm	-79
Försäkring 1 049 kvm	15 kr/kvm	-16
Förvaltning / administration 1 049 kvm	25 kr/kvm	-26
Summa kostnader	257 kr/kvm	−270

Driftnetto 1 175 tkr (1 120 kr/kvm)

Fastigheten har typkod 800 (specialenhet, ej fastställd) vid fastighetstaxeringen, varför ingen fastighetsskatt utgår. Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgår till ca 1,6 år; samtliga kontrakt förfaller 2027-2028. Hyran för förskolan (Fjärilen Koncept AB) höjs enligt hyresavtal till 737 600 kr/år från och med 2027-01-01. Reparation & underhåll samt Förvaltning/administration är beräknade enligt schablon.

07

Förskolans lokaler



FJÄRILEN KONCEPT AB — FÖRSKOLANS LOKALER, NYLIGEN TOTALRENOVERADE AV HYRESGÄSTEN

Intresserad av fastigheten?

För mer information och underlag, vänligen kontakta ansvarig transaktionsrådgivare.

Joel Nilsson Erleman · Rosengren
0735-302254 · joel@rosengren.se

Tunnan 13 · Armévägen 61–63

187 64 Täby
Joel Nilsson Erleman · 0735-302254 · joel@rosengren.se
Rosengren · Linnégatan 76, 115 23 Stockholm · +46 (0)8-545 662 90 · www.rosengren.se

Denna sammanställning har upprättats med information från fastighetsägaren/uppdragsgivaren samt andra källor. Ägaren respektive Rosengren friskriver sig allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i sammanställningen eller i annan information — muntlig eller skriftlig — som tillhandahållits en eventuell intressent till fastigheten. Informationen ska kontrolleras i samråd med fastighetsägaren innan bindande överlåtelseavtal undertecknas. Intressenter anmodas att anlita teknisk, ekonomisk och juridisk expertis inför ett eventuellt förvärv.