

## Objektsbeskrivning Österskär - Bryggvägen 8



*Strandvilla i natursköna och trivsamma Österskär. Plan och generös sjötomt med två brygganläggningar med segelbåtsdjup och sandstrand. Fastigheten har ett oslagbart solläge och är samtidigt skyddad från nordliga vindar. På tomten finns ett dubbelgarage med separat förråd samt ytterligare ett fristående kombinerat förråd och strandhus med indragen el. Framför villan ligger en trivsam uteplats, delvis under tak som bjuder in till långa sommarkvällar med utsikt över vattnet.*

*Hemmet om totalt 226 kvm präglas av ljus, rymd och är placerat så att man kan njuta av sjöutsikten från samtliga rum. Entréplanet erbjuder kök med golvvärme, matplats och sällskapsrum i öppen planlösning med vy över vattnet. Den centralt placerade öppna spisen med insats skapar en varm och rogivande atmosfär. Här finns även bastu, gäst-wc, tvättstuga och goda förvaringsmöjligheter. Övre plan erbjuder fem sovrum, däribland en master suite med direktaccess till badrum och utgång till balkong, samt ett sällskapsrum med murad öppen spis. Huset är väl omhändertaget med nylagd takpapp och pannor samt nymålade fasad och värmepanna från 2024.*

*Välkommen hem till en komplett sjöfastighet i ett av Österskärs mest attraktiva lägen!*

**Pris** 23 500 000 kr /bud

**Objekttyp** 1-familjs friliggande villa

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Antal rum</b> | 7                                             |
| <b>Boarea</b>    | 213 m <sup>2</sup> + biarea 23 m <sup>2</sup> |
| <b>Tomtarea</b>  | 1 703 m <sup>2</sup>                          |

## INTERIÖR

|                  |                                                                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Antal rum</b> | 7 varav 5 sovrum                                                                                               |
| <b>Boarea</b>    | 213 m <sup>2</sup> + biarea 23 m <sup>2</sup>                                                                  |
| <b>Areakälla</b> | SS 21054:2020.<br>Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen. |

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

|                                        |                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adress</b>                          | Bryggvägen 8, 184 51 Österskär                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fastighetsbeteckning</b>            | Österåker Tuna 8:261                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tomt</b>                            | 1 703 m <sup>2</sup> , friköpt. Typ: Strandtomt. Vackert belägen strandtomt med egen brygga                                                                                                                              |
| <b>Bilplats</b>                        | Dubbelgarage                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Vatten &amp; avlopp</b>             | Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp                                                                                                                                                                               |
| <b>Planbestämmelser</b>                | Byggnadsplan (1964-08-06)                                                                                                                                                                                                |
| <b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b> | Gemensamhetsanläggning: Österåker tuna ga:4 ändamål: Vägar, Elledning och/eller belysning, Grönområden<br>Last: Officialservitut Båtplats brygga, 01-ÖST-3849.1<br>Last: Officialservitut Båtplats brygga, 01-ÖST-3944.1 |
| <b>Pantbrev</b>                        | 5 st, totalt 2 300 000 kr                                                                                                                                                                                                |

## TAXERING

|                       |                                                                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Typkod</b>         | 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer                                         |
| <b>Taxeringsår</b>    | 2024                                                                                    |
| <b>Taxeringsvärde</b> | Totalt 12 548 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 3 748 000 kr, småhusmark 8 800 000 kr |

## BYGGNAD

HF01093

Sida 2 av 7

|                             |                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| <b>Byggnadstyp</b>          | 1½-plansvilla                        |
| <b>Byggår</b>               | 1977                                 |
| <b>Fasad</b>                | Trä                                  |
| <b>Stomme</b>               | Betong/trä                           |
| <b>Grundläggning</b>        | Souterräng                           |
| <b>Grundmur</b>             | Betong/betongstenar                  |
| <b>Bjälklag</b>             | Trä/stål                             |
| <b>Fönster</b>              | 2+1 isolerglas                       |
| <b>Tak</b>                  | Betongpannor                         |
| <b>Utvändigt plåtarbete</b> | Galvad plåt                          |
| <b>Uppvärmning</b>          | Direkt EI samt luft/luft värmepumpar |
| <b>Ventilation</b>          | Självdreg                            |
| <b>Tv &amp; bredband</b>    | Fiber Bredband 2                     |

#### ÖVRIGA BYGGNADER

Dubbelgarage med förråd samt strandhus

#### ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd

#### DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

|                         |        |                 |        |               |               |
|-------------------------|--------|-----------------|--------|---------------|---------------|
| Uppvärmning             | 41 672 | EI              | 13 890 | Vatten/avlopp | 18 162        |
| Renhållning             |        | Samfällighet/GA | 3 300  | Vägavgift/snö |               |
| Sotning                 | 600    | Försäkring      | 10 807 | Underhåll     |               |
| Övrigt                  |        |                 |        |               |               |
| <b>Summa årskostnad</b> |        |                 |        |               | <b>88 431</b> |

*Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.*

**Kommentar** va inkluderar renhållning

**Elförbrukning** 27 529 kWh/år

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>Nätbolag</b>     | Eon            |
| <b>Elleverantör</b> | Godel          |
| <b>Försäkring</b>   | Fullvärde i LF |

#### BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

| <b>Kostnad vid slutpris 23 500 000 kr och kontantinsats:</b> | <b>15 %</b>   | <b>20 %</b>   | <b>25 %</b>   |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kontantinsats                                                | 3 525 000     | 4 700 000     | 5 875 000     |
| Lånebelopp                                                   | 19 975 000    | 18 800 000    | 17 625 000    |
| Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta                           | 40 782        | 38 383        | 35 984        |
| Driftskostnad                                                | 7 369         | 7 369         | 7 369         |
| Fastighetsavgift                                             | 869           | 869           | 869           |
| <b>Netto boendekostnad per månad</b>                         | <b>49 020</b> | <b>46 621</b> | <b>44 222</b> |

*Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.*

#### NUVARANDE ÄGARE

- Karin Britta Nyberg
- Paul Bertil Nyberg

#### OMGIVNING

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>Allmänt om området</b> | Naturskönt och familjevänligt område |
| <b>Parkering</b>          | Dubbelgarage samt tomtmark           |

#### UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Säljare</b>                | <b>Köpare</b>                 |
| Stockholm den 23 januari 2026 | Stockholm den 23 januari 2026 |

.....  
Signatur med initialer

.....  
Signatur med initialer

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:

**Ansvarig mäklare**

Henrik Flinta

*Registrerad fastighetsmäklare*

0739-82 80 13

[henrik.f@sothebysrealty.se](mailto:henrik.f@sothebysrealty.se)

Driven, fokuserad och påläst.

Lång erfarenhet av försäljning i både Sverige och utomlands har givit mig den erfarenhet och kunskap som krävs för att uppnå bästa möjliga resultat. Jag arbetar alltid målfokuserat och strukturerat och får därmed ihop mina affärer på bästa möjliga sätt för både säljare och köpare.

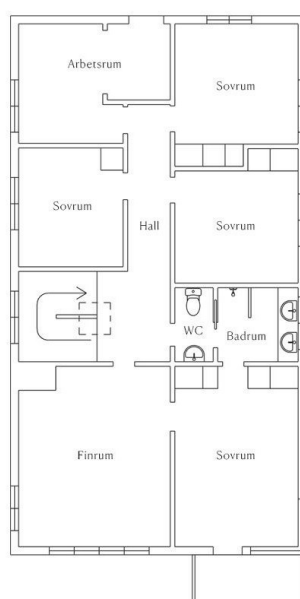
## Övre plan



## Entréplan

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

## Nedre plan



## Övre plan

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

