

Objektsbeskrivning

Österskär - Bryggvägen 8



Pris	20 900 000 kr /bud
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	7
Boarea	213 m ² + biarea 23 m ²
Tomtarea	1 703 m ²

INTERIÖR

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

HF01093

Sida 1 av 7

köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

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

TAXERING

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

BYGGNAD

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

ÖVRIGA BYGGNADER

Dubbelgarage med förråd samt strandhus

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiförbrukning	147 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

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

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 425 kr.

Kommentar va inkluderar renhållning

Elförbrukning 27 529 kWh/år

Nätbolag Eon

Elleverantör Godel

Försäkring Fullvärde i LF

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 20 900 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	3 135 000	4 180 000	5 225 000
Lånebelopp	17 765 000	16 720 000	15 675 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	36 270	34 137	32 003
Driftskostnad	7 369	7 369	7 369
Fastighetsavgift	869	869	869
Netto boendekostnad per månad	44 508	42 375	40 241

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

Allmänt om området Naturskönt och familjevänligt område

Parkering 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.

Säljare

Stockholm den 2 mars 2026

Köpare

Stockholm den 2 mars 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

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.

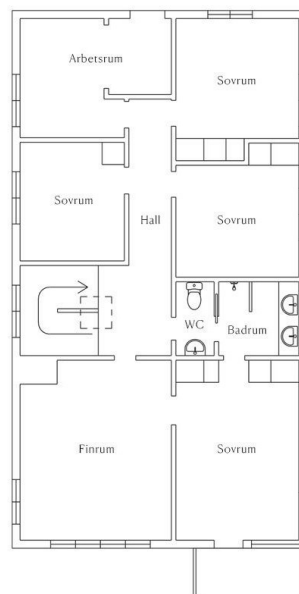
Övre plan



Entréplan

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Nedre plan



Övre plan

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

