





## Fantastiskt sjöställe med egen brygga, pool och vidsträckt utsikt

På en stor strandtomt om drygt 3,6 hektar återfinns denna påkostade villa anno 2014. Öppen planlösning, flera uteplatser och pool skapar goda förutsättningar för ett boende utöver det vanliga. Egen brygga med segelbåtdjup och utsikt över fjärden. Gästhus och dubbelgarage finns på fastigheten.

### Vilanvägen 21

5 rok | 170 kvm | Tomt 0 kvm

15.900.000 kr/bud

#### Ansvarig mäklare

Joakim Callans Söderkvist

0739-82 80 07

joakim.cs@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att se objektet på vår hemsida.

# Beskrivning

På en fantastisk strandtomt om drygt 3,6 hektar i Norrtäljes vackra skärgård ligger denna påkostade villa från 2014. Här erbjuds ett genomtänkt och vackert boende med närhet till vattnet, egen brygga och generösa ytor både inne och ute.

Huvudhuset om 170 kvm boarea präglas av en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, där stora fönsterpartier tar in ljuset och ramar in utsikten mot vattnet. Vardagsrummet har en öppen spis som ger rummet en tydlig samlingspunkt. Köket är renoverat och erbjuder stora ytor, köksö med gasspis samt har direkt utgång till en stor uteplats med öppen spis. I anslutning till köket finns en rymlig matplats för många sittande middagsgäster.

Planeringen är utformad både familjeliv och sociala sammanhang. På entréplan återfinns även ett rymligt sovrum, badrum, tvättstuga samt gäst-wc. På övre plan återfinns två stora sovrum, allrum, badrum och klädkammare.

Utomhus möts man av en anlagd trädgård med flera uteplatser i olika sollägen. I anslutning till huset återfinns ett härligt poolområde med gott om ytor för både sittgrupper och solsängar. Via en grusad väg som löper mellan blåbärsris och skärgårdstallar når man bryggan med segelbåtsdjup.

På tomten finns även ett gästhus med två bäddar och ett stort förråd. Rymligt tvåbilsgarage med goda förvaringsmöjligheter. Huset är utrustat med solpaneler som bidrar till lägre driftskostnader.

Fastigheten är belägen på Rådmansö i Norrtälje och har via bryggan direkt access till fjärden. Den stora tomten ger avskildhet och utrymme, samtidigt som vattnet alltid är närvarande.

Kontakta ansvarig mäklare för mer information och visning.



# Fakta

## Bostaden

Adress: Vilanvägen 21, 761 94 Norrtälje

Kommun: Norrtälje

Område: Stockholm - Norrtälje

Antal rum: 5 rum

Upplåtelseform: Friköpt

Fastighetsbeteckning: Lågarö 4:8

Förbesiktigad: Ja

## Storlek

Boarea: 170 kvm

Tomtarea 36 859 m².

## Byggnad

Byggnadstyp: 2-plansvilla

Byggår: 2014

Uppvärmning: Bergvärme

Fönster: 2-glas

Fasad: Trä

Tak: Plåt

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Grundläggning: Betongplatta

Plåtarbete: Lackerad plåt

Försäkring, fullvärde: Ja

## Ventilation

Självdrag

## Energideklaration

Energistatus: Utförd

Energiklass: B

Registrerad: 2026-03-24

## Taxering

Totalt: 5.128.000 kr

Byggnad: 3.354.000 kr

Tomt: 1.774.000 kr

År: 2023

Taxeringskod: 120, Lantbruksenhet, bebyggd

Värdeår: 2014

## Vatten och avlopp

Enskilt vatten året om. Avsaltningsanläggning med osmosrening. Enskilt avlopp. Trekammarbrunn med infiltration.

## Driftkostnader

Uppvärmning: 6.541 kr

El: 13.837 kr

Vatten/Avlopp: 2.180 kr

Sotning: 476 kr

Väg/Samfällighet: 9.197 kr

Renhållning: 2.800 kr

Försäkring: 7.626 kr

Övrigt: 6.120 kr

Driftkostnader totalt: 48.777 kr/år

## Servitut

Gemensamhetsanläggning: Norrtälje lågarö ga:11

ändamål: Vägar

Samfällighet: Norrtälje lågarö fs:27

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:1

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:10

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:11

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:12

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:14

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:16

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:18

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:19

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:2

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:20

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:21

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:22

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:24

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:3

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:4

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:41

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:5

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:6

Samfällighet: Norrtälje lågarö s:7

Samfällighet: Norrtälje ören s:10

Samfällighet: Norrtälje ören s:7

Samfällighet: Norrtälje ören s:8

Samfällighet: Norrtälje ören s:9

Avtalsservitut Båt- och bryggplats

Avtalsservitut D-2014-00482976:1

Avtalsservitut D-2020-00496625:1

Nyttjanderätt D-2020-00333807:1

Last: Avtalsservitut Båt-och bryggplats,

01-IM1-2001/2054.1

Last: Avtalsservitut Kraftledning,

D201400482976:1.1

Last: Avtalsservitut Område, avloppsledning, utsikt,

D202000496625:1.1

Last: Officialservitut Väg, 0188-2017/152.1

Last: Officialservitut Väg, 0188-2017/152.2

Last: Officialservitut Väg, 0188-2017/152.3

Skattetal: mantal 49/960

Byggnadsplan (1979-11-22) Förbud mot schaktning,

trädfällning mm (1979-11-22)

## Pantbrev

Antal: 2

Belopp: 6.668.500 kr

















# Planritning

Bottenvåning & Våning 1 tr



Via arkitekt kan tillkommas. Skala kan avvika från verkligheten

Skeppsholmen | **Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



Via arkitekt kan tillkommas. Skala kan avvika från verkligheten

Skeppsholmen | **Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

# Tomtkarta



LANTMÄTSBYRÅEN



## Joakim Callans Söderkvist

Registrerad fastighetsmäklare  
Transaktionsrådgivare Kommersiella  
0739-82 80 07  
joakim.cs@sothebysrealty.se

Jag har haft förmånen att arbeta inom fastighetsbranschen sedan 2004, varav 10 år som fastighetsmäklare på Skeppsholmen Sothebys. Min passion för branschen driver mig att alltid sträva efter att göra varje affär så smidig och framgångsrik som möjligt. Jag brinner för att skapa trygghet och förtroende hos mina kunder, vilket jag anser är grundläggande för en lyckad bostadsaffär. Med ett stort engagemang ser jag alltid till att ha en nära dialog med mina kunder för att förstå deras behov och önskemål. Jag är övertygad om att en transparent och personlig kommunikation är nyckeln till att bygga långvariga relationer, och jag sätter alltid mina kunders intressen i första hand. Jag ser fram emot att fortsätta utvecklas inom fastighetsbranschen och att få möjligheten att hjälpa fler människor att förverkliga sina bostadsdrömmar. Varje dag är en ny chans att göra en positiv skillnad, och jag är redo att ta mig an nya utmaningar med entusiasm och beslutsamhet.

## Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

## Information

### Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

### Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

### Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

### Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

