



Gårdslötsvägen 89

Rum: 2 | Boarea: 30 m² | Pris: 3 195 000 kr utgångspris



Emma Kellermalm

Fastighetsmäklare

073-554 58 88

emma.kellermalm@lansfast.se



Två välrenoverade hus på stor fastighet med utvecklingspotential!

På högt och ostört läge på attraktiva Gårdslötsvägen 89 ligger denna unika tomt där vatten, avlopp och el är förberett inför nybyggnation av huvudbyggnad. Det finns ingen ansökan om bygglov än, men detaljplanen tillåter huvudbyggnad med en byggnadsarea om 120 kvm samt en komplementsbyggnad med byggnadsarea om 30 kvm. Utöver detta kan man använda regler för lovfri byggnad och behålla båda befintliga husen vid nybyggnation.

På fastigheten finns idag två mindre hus som genomgått en omfattande renovering senaste åren.

Här bor du med ett lugn som är svårt att hitta – helt utan insyn och med en tyst, harmonisk miljö där trafikbrus inte stör. Fastigheten har ett av områdets högsta lägen, vilket ger både frihetskänsla och fina vyer över omgivningen. Den generösa kvällssolen skapar en fantastisk atmosfär för långa middagar och avkopplande kvällar utomhus.

- Nyborrad brunn med god vattentillgång
- Nytt minireningsverk
- Uthyrningsmöjlighet
- Nyrenoverade badrum

Här är inget lämnat åt slumpen, dessa två hus har genomgått en gedigen renovering och väntar bara på att sin nya ägare ska flytta in. Här har man inte bara sett över ytskikten, utan även installationer såsom el, rördragningar, VA, uppvärmning (luftvärmepump), tilläggsisolerat med mera. Säljarna har utfört omfattande markarbete med bland annat sprängning och anläggande av uppfart.

Utöver grundarbetet har man renoverat bland annat båda badrummen och ytskikten i husen, allt står nu redo för dig.

Detta boende kan bli ditt nya drömhjem eller kan användas som en väldigt bra investering då det finns god ekonomi i uthyrning av dessa två hus.

Ena huset är ca 30 kvm och hus två är ca 17 kvm.

Önskar du utöka din boyta tillåter detaljplanen här huvudbyggnad med en byggnadsarea om 120 kvm samt en komplementsbyggnad med byggnadsarea om 30 kvm.

Snabb fakta

Pris: 3 195 000 kr utgångspris

Tomtareal: 3 110 kvm

Adress: Gårdslötsvägen 89,
184 63, Åkersberga

Boendeform: Fritidshus. Friköpt

Antal rum: 2 rum och kök varav 1 sovrum

Boarea: 30 m²









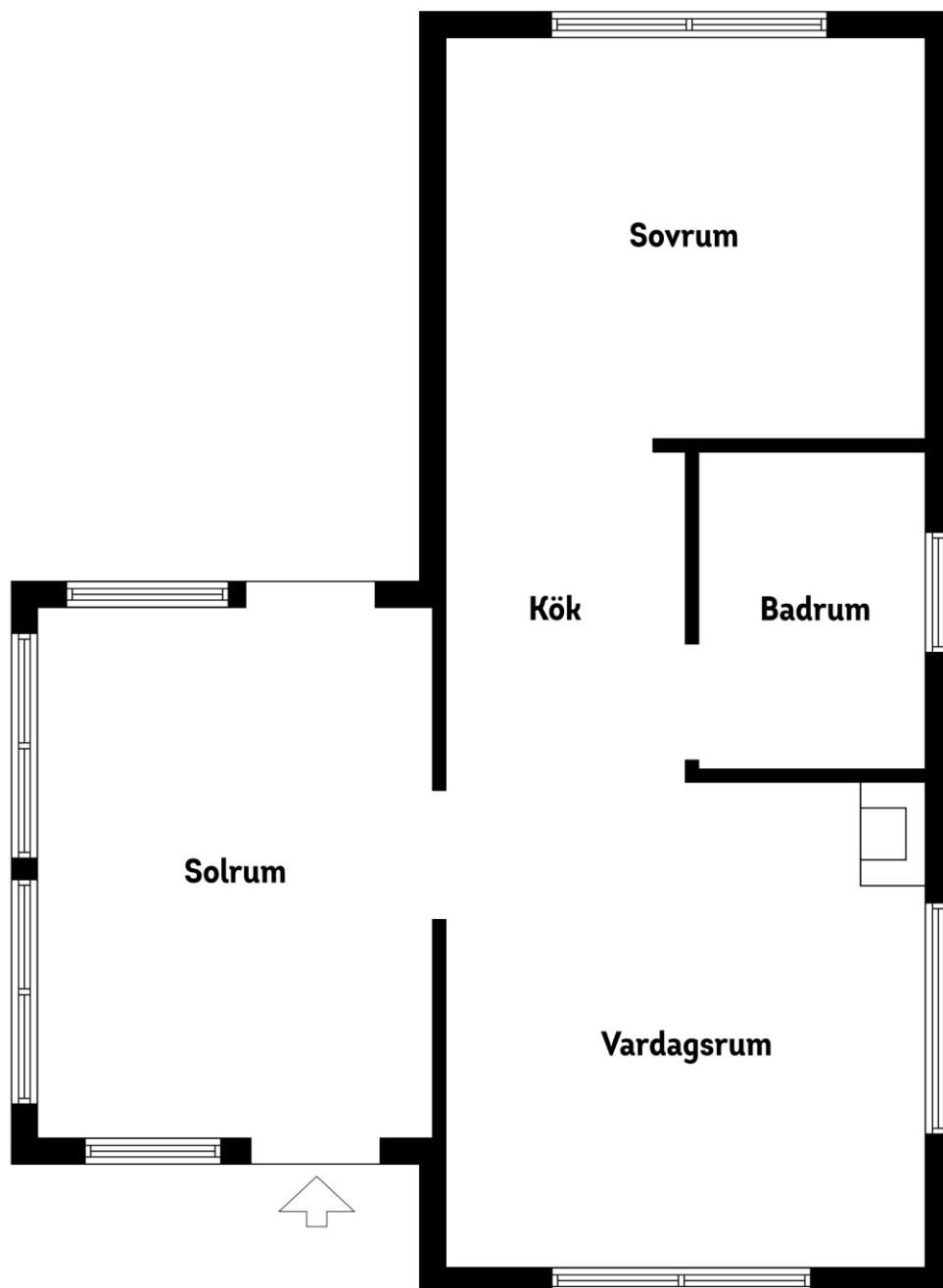






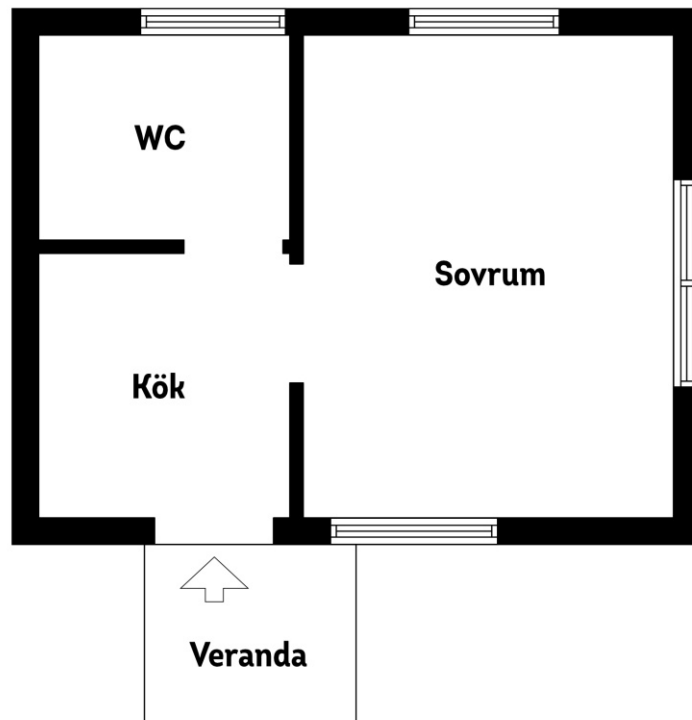


Planlösning.



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

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



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

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









Fakta om bostaden

Allmänt

Fastighetsbeteckning: Ättarö 1:181
Adress: Gårdslötsvägen 89, 184 63 Åkersberga
Kommun: Österåker
Boendeform: Fritidshus. Friköpt

Byggnad

Byggnadstyp: 1-plansvilla
Byggår: 1962.
Antal rum: 2 rum och kök varav 1 sovrum
Boarea: 30 m²
Areakälla: areauppgifter enligt taxeringsinformation
Allmän information om area: Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.
Grund: Krypgrund
Stomme: Trä
Fasad: Trä
Tak: Papp
Fönster: 2-glasfönster + 2-glas isoler
Ventilation: Självdrag
Uppvärmning: Luftvärmepump
Renovering: Omfattande renovering har skett senaste 2 åren

TV & Internet

Internet: Fiber finns till tomtgräns men ej indraget på fastigheten

Energideklaration

Energideklaration: Energideklaration är beställd den 2026-05-21

Allmänt om fastigheten

Tomtarea: 3 110 kvm
Vatten och avlopp: Borrat brunn & minireningsverk

Servitut och andra rättigheter

Servitut: Gemensamhetsanläggning: Österåker flaxenvik ga:1 ändamål: Vägar, Grönområden, Garage och/eller parkering, Bad och/eller båtanläggning

Planbestämmelser: Nybyggnadsförbud (1987-06-30)
(detta gäller när man inte kan anlägga VA, se ovan i beskrivning vad man får bygga på denna fastighet. VA finns redan löst på fastigheten)
Byggnadsplan (1958-01-14)

Ekonomi

Pris: 3 195 000 kr utgångspris
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Totalt taxeringsvärde: 1 765 000 kr
Taxeringsvärde för byggnad: 152 000 kr
Taxeringsvärde för mark: 1 613 000 kr
Taxeringsår: 2024
Pantbrev: 7 st om totalt 1 533 871 kr

Driftskostnad

Summa driftskostnad: 44 203 kr/år.
Driftskostnaden fördelas enligt nedan:
El: 30 225 kr/år.
Vatten och avlopp: 1 900 kr/år.
Samfällighet: 5 000 kr/år.
Renhållning: 6 793 kr/år.
Övrigt: 285 kr/år.
Utöver detta tillkommer en kostnad för fastighetsskatt/ avgift 10 425 kr (54 628 kr)
Kommentar till driftskostnad: Övrigt avser sotning/kontroll.
I kostanden för el ingå även kostnad för uppvärmning (båda husen)
VA avser slamtömning samt årlig service på minireningsverk
Antal personer i hushållet: 2

Ansvarig mäklare

Emma Kellermalm 073-554 58 88
emma.kellermalm@lansfast.se

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

Juridisk information.

Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklaren är en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed. De uppgifter som mäklaren lämnar om fastigheten baseras på information från säljaren samt officiell fastighetsinformation och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvaret för fel ligger därför normalt inte hos mäklaren. Säljaren kan bli ansvarig för fel enligt vad som anges nedan. Mäklaren har inte någon undersökningsplikt men mäklaren har en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastigheten och som kan antas ha betydelse för en köpare.

Vem ansvarar för fel i bostaden?

Utgångspunkten är att fastigheten överläts i det skick den är i på kontraktsdagen. Säljaren ansvarar för dolda fel i 10 år enligt jordabalkens regler. Ett fel är dolt om det inte gick att upptäcka vid en noggrann undersökning innan köpet och om fastigheten avviker från vad som följer av avtalet eller vad en köpare kan förvänta sig med anledning av fastighetens ålder och skick. Om köpet rör ett äldre hus måste man som köpare alltså ta i beräkning att vissa delar och funktioner kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller renovering.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökningsplikt är mycket långtgående och en köpare är skyldig att undersöka bostaden noggrant innan kontrakt skrivs. I undersökningsplikten ingår att köparen måste flytta på skrymmande möbler och lyfta på mattor för att undersöka ytskikten. Köparen bör vara extra noggrann med att undersöka kök och badrum efter eventuella fuktskador. Även andra utrymmen som källare och vind omfattas av köparens undersökningsplikt samt även fastighetens fasad, tak, skorsten och elinstallationer, värmeanläggningar och brunnar för vatten och avlopp. Även vattnets kvalitet omfattas av köparens undersökningsplikt. Köparen behöver även kontrollera eventuell förekomst av radon i vatten, mark och byggnad. Om köparen upptäcker fel eller symtom på fel eller om fastigheten är i sådant skick att fel kan misstänkas skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även uppgifter som säljaren lämnar om fastigheten kan påverka undersökningsplikten. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Om säljaren istället lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avseende någon del av fastigheten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskilt undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänt hållen.

Anlitande av besiktningsman

Om man som köpare inte har särskild byggnadsteknisk kunskap så kan det vara en god idé att anlita en besiktningsman eller annan sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Om köparen anlitar en sakkunnig för att besiktiga fastigheten är det viktigt att vara observant på vilken omfattning den beställda besiktningen har. Normalt omfattar inte en besiktning alla delar av fastigheten. Exempelvis kan elinstallationer, rökgångar samt vatten och avlopp falla utanför besiktningens omfattning. Även dessa delar omfattas dock av köparens undersökningsplikt och köparen bör därför undersöka dem på annat sätt.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsskyldighet. Säljaren kan dock hållas ansvarig för sådana fel som säljaren känt till och underlåtit att upplysa om. Det gäller framförallt om säljarens uteblivna upplysning kan antas ha inverkat på köpet och om felet är så pass väsentligt att en köpare borde ha kunnat räkna med att ha blivit upplyst om detsamma. Det får antas ligga i säljarens intresse att upplysa köparen om de fel eller symtom som säljaren känner till eller misstänker finns. Det som redovisas av säljaren är inte längre dolt och kan därför i normalfallet inte senare åberopas som fel av köparen.

Friskrivning

Parterna kan komma överens om en annan ansvarsfördelning för fastighetens skick än den som följer av lag. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion. Det innebär att köparen inte kan rikta några anspråk mot säljaren avseende fel i de delar som säljaren har friskrivit sig från.

Säljaransvarsförsäkring

Genom att teckna en säljaransvarsförsäkring har säljaren möjlighet att begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten. Köparen kan alltså ha rätt till ersättning för sådana fel från försäkringen. En säljaransvarsförsäkring innebär därför en trygghet för både säljare och köpare. Om säljaren har tecknat en säljaransvarsförsäkring via Länsförsäkringar kan du som köpare göra en skadeanmälan via <https://www.lansfast.se/vara-tjans-ter/lansdeklarerat-plus/>

Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen meddela säljaren (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om reklamation inte sker i rätt tid förlorar köparen i normalfallet sin rätt att åberopa felet.

Vad ingår i köpet?

Ibland uppstår frågan vad som ingår i köpet. Enligt jordabalken finns det två typer av tillbehör som kan ingå i köpet, fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. Fastighetstillbehör är byggnader (exempelvis lekstugor och växthus), ledningar, stängsel och andra anläggningar som har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Även träd och andra växter anses ofta vara fastighetstillbehör. Byggnadstillbehör kan exempelvis vara vitvaror, badrumsinredning, spisfläkt, persienner, hatthylla, badkar, parabol, platsbyggda hyllor och torkskåp. Köparen och säljare kan alltid komma överens om att viss egendom ska eller inte ska ingå och då är det bra om parterna klargör det i köpekontraktet.

Formkrav vid köp av fastighet

Det krävs ett skriftligt köpekontrakt som är underskrivet av både köpare och säljare för att ett köp av fastighet ska bli giltigt. Det innebär att en muntlig överenskomelse om att köpa eller sälja inte är bindande mellan parterna. När parterna har skrivit under köpekontraktet kan inte någon av parterna ångra köpet om det inte finns ett särskilt återgångsvillkor i kontraktet.

Köparens finansiering och boendekostnads kalkyl

Det är viktigt att köparen har sin finansiering ordnad innan kontraktet skrivs under. Om det inte finns något villkor i kontraktet om finansiering kan köpet inte återgå och köparen är bunden av köpet. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att ett lånelöfte endast är giltigt om köparens ekonomiska förutsättningar inte förändras. Prata gärna med mäklaren om vilka förutsättningar du har för finansiering av ditt köp. Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnads kalkyl.

Energideklaration

Enligt lag ska säljaren vid försäljning av en fastighet se till att det finns en upprättad energideklaration som inte är äldre än tio år. Energideklarationen ska uppvisas för spekulanter och en kopia av deklarationen ska också överlämnas till den slutligen köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om energideklaration saknas kan Boverket förelägga fastighetsägaren att upprätta en sådan och föreläggandet kan även förenas med vite. Dessutom har köparen rätt att, inom sex månader från tillträdet, beställa en energideklaration på säljarens bekostnad.

Budgivning

Det är säljaren som bestämmer formerna för budgivningen. Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren kan sälja till vem säljaren vill, även om det inte är till det högsta budet. Mäklaren är skyldig att framföra alla bud och andra meddelanden som en spekulant vill ha framförda till säljaren. Det gäller fram till dess att bostaden är såld. Mäklaren är skyldigt att upprätta

en anbudsförteckning över de bud som lämnas med kontaktuppgifter till budgivarna samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen när mäklarens uppdrag är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen. Annan budgivare än köparen har inte rätt att få ta del av anbudsförteckningen. Spekulanterna har inte rätt att få information om vilka bud som har lagts eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. De bud som redovisas på www.lansfast.se är därför inte nödvändigtvis samtliga lagda bud, utan enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning.

Reklamation av mäklartjänsten

Om köpare eller säljare vill reklamera mäklartjänsten ska detta ske inom skälig tid efter att kunden insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Reklamationen/underrättelsen om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen till mäklaren eller till den adress som anges i objektsbeskrivningen. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Om ett skadeståndskrav framställs till mäklaren så provas detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan denne begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) prövar tvisten. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter enligt lag. FMI kan dock inte pröva frågor om skadestånd.

Kundkännedom

En fastighetsmäklare omfattas av lagar och regler för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. För att genomföra din bostadsaffär på ett tryggt och säkert sätt behöver fastighetsmäklaren en del uppgifter om köparen för att kunna uppnå kundkännedom. Det betyder att fastighetsmäklaren kommer göra en identitetskontroll och även ställa frågor för att förstå varför köparen vill köpa bostaden samt hur köpet ska finansieras. Det är viktigt att handpenningen betalas in från köparen av bostaden och ingen annan.

Tilläggstjänster

Nedan följer de tilläggstjänster som mäklaren eller mäklarföretaget marknadsför samt den eventuella ersättning som mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster. För fullständig information läs på lansfast.se/tillaggstjanster samt på den lokala bobutikens hemsida.

Hemnet Service HNS AB: Mäklarföretaget kan erhålla dels en administrationsersättning om 600 kr, dels en provisionersättning.

Boneo AB: Vid förmedling av annonserbjudande kan mäklarföretaget erhålla förmedlingsersättning om 50 % av kostnaden för samtliga Boneo annonspaket, samt för kostnaden för extra-tjänsten Boost.

LFAB: Mäklarföretaget kan erhålla 700 kr per förmedlad försäkring.

Länsförsäkringsgruppen: Genom samarbete med länsförsäkringsgruppen erbjuds våra kunder konkurrenskraftiga bank- och försäkringstjänster. Mäklaren hjälper gärna till med en kontakt till det lokala länsförsäkringsbolaget och får ingen ersättning för denna förmedling.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av LF Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy, www.lansfast.se/integritetspolicy.

