

HAGBY ÄNG OCH KULLE

— BRYGGHUSEN —

INVID ÖSTERÅKERS GOLF

Gillöga



Nu öppnas en möjlighet som nästan aldrig ges – ett exklusivt boende invid en av Sveriges bästa golfbanor.

Välkommen till Brygghusen – där exklusivitet möter livskvalitet

Här uppförs påkostade och bekväma hem i ett unikt läge, skapade för dig som inte vill göra avkall på vare sig komfort eller kvalitet. Varje hus sträcker sig över tre plan och erbjuder ett privat bryggdäck som förlänger vardagsrummet ut mot golfbanans grönskande vyer.

Högst upp väntar kronan på verket – en magnifik takterrass där du kan låta solen värma, blicka ut över det öppna landskapet och njuta av livet på allra högsta nivå.

Husen disponerar 170 kvm på ett alldeles ypperligt sätt med välplanerade, sociala ytor och bra planering för hela familjen. Utanför huset har du egen uppfart med plats för två bilar för ett smidigt vardagsliv.



Innehåll

INTRODUKTION.	3
ARKITEKTENS ORD	7
OMRÅDET	11
BOSTÄDERNA	14
BOSTÄDERNA MATERIAL.	16
PLANRITNINGAR.	20
FASADRITNINGAR.	22
SITUATIONSPLAN	26
SÅ HÄR GÅR ETT KÖP TILL	30
TIDPLAN	31
TRYGGHETSPAKET.	32
BYGGHERREN BERÄTTAR	34
KONTAKT MÄKLARE	36



Det här är inte bara
ett vackert kvalitetshem
– det är en livsstil, där
golfbanans skönhet
och öppna vidder ramar
in din vardag.

Arkitektens ord

Brygghusen är utformade med ambitionen att skapa ett boende där naturen och arkitekturen samspelar på ett harmoniskt sätt. Den unika placeringen vid dammen har varit en central utgångspunkt i gestaltningen – här ville vi förstärka närheten till vattnet och låta landskapet bli en aktiv del av boendemiljön.

Fönstersättningen är noggrant avvägd för att ge generösa ljusinsläpp och samtidigt rama in utsikten mot naturen och golfbanan. Mot gatan är fasaden mer sluten, vilket skapar en känsla av avskildhet och integritet. Ett större fönsterparti vid matplatsen ger en visuell koppling mellan trädgården på framsidan och det stora bryggdäcket mot dammen.

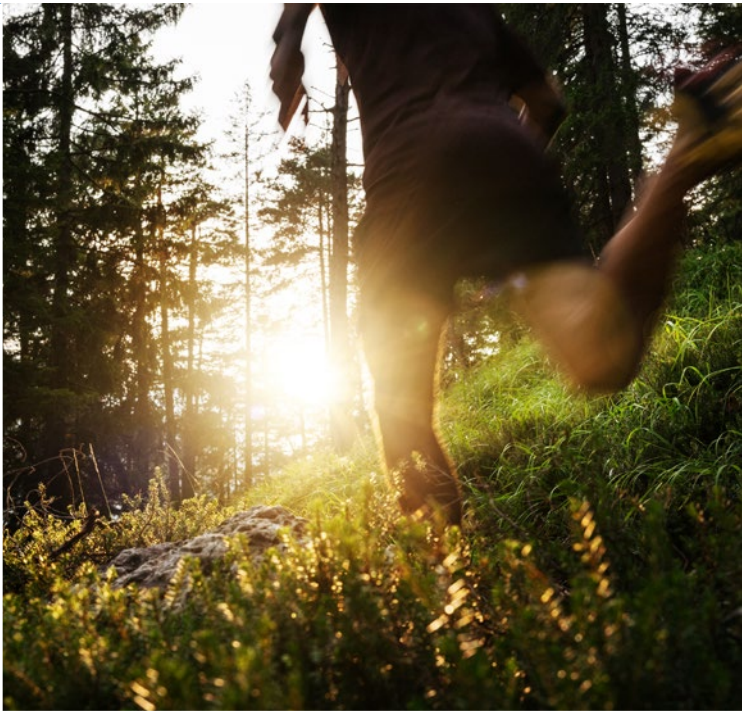
Volymens förskjutningar och den genomgående takterrassen bidrar till att bryta ner skalan och skapa variation i gaturummet. Materialvalen är hållbara och tidlösa, med fokus på kvalitet och långsiktig funktion.

Målet har varit att låta platsens unika egenskaper präglade arkitekturen och skapa ett boende med tydlig identitet.

*Camilla Videhall Johdet
Koncept Arkitekter*







Området

Hagby Äng och Kulle är ett nytt bostadsområde som växer fram i Österåker. Här uppförs olika typer av bostäder med egen trädgård, gröna kvartersgator och en inbjudande granngemenskap.

Området kombinerar närheten till naturen med smidiga kommunikationer – ungefär 30 minuter till centrala Stockholm med Roslagsbanan och bara 7 minuter till skärgårdens början i Österskär.

Natur och livskvalitet

Österåker är en växande skärgårdskommun med småstadscharm och närhet till Stockholm. Här möts natur, hav och stadsliv – med över 1 100 öar, många badplatser, småbåtshamnar och ett rikt friluftsliv. Kommunen kan dessutom stoltsera med landets lägsta kommunalskatt.

Service och handel

Bara en dryg kilometer från området ligger ett handelsområde med bland annat ICA Maxi, Stora Coop, Willys och flera butiker och restauranger. Ytterligare en och en halv kilometer bort väntar Åkersberga centrum med ett brett utbud av butiker, service och aktiviteter.

Aktiv fritid

För den som vill röra på sig finns ett rikt föreningsliv och stora satsningar på idrott. I närliggande Österåkers multiarena, som är över 13 000 kvadratmeter stor, ryms sex specialinredda idrottshallar för bland annat innebandy, basket, friidrott, gymnastik, bordtennis och klättring. Här finns aktiviteter för både barn, ungdomar och vuxna – både under skoltid och på fritiden.

Österåkers Golfklubb

Som direkt granne hittar du Österåkers Golfklubb – en av landets absolut bästa golfanläggningar. Här finns en av Sveriges högst rankade golfbanor – Öster by Stenson och under hösten 2026 öppnas ytterligare en ny 18-hålsbana, även den signerad Henrik Stenson. För dig som inte spelar golf så är klubbhusmiljön välkomnande med sina två restauranger. Här finns även flera padelbanor.

En trygg plats att växa upp på

Hagby Äng och Kulle är också en plats för barnfamiljer. Förskolor och skolor finns i närområdet och i takt med att området växer planeras även en egen förskola här. I Österåker finns gott om gröna ytor, lekplatser och aktiviteter som gör det enkelt för barn att växa upp i en trygg miljö med både natur och gemenskap runt hörnet.





Här kommer Brygghusen att ligga.

Att bo granne med
golfbanan och ha vetskapen
om att inget annat
kommer att byggas här
kan sammafattas i
ett ord – harmoni.

Bostäderna

I projektet Brygghusen uppförs 13 radhus med äganderätt, vars arkitektur är utformad för att både smälta in i och ta tillvara på det unika läget intill golfbanan. Husen erbjuder ett modernt, tidlöst och exklusivt boende där träpanelens fasader harmonierar med naturen och de generösa glaspartierna suddar ut gränsen mellan ute och inne.

Brygghusen är byggda med långsiktig kvalitet i fokus – här har varje material valts med omsorg för att kombinera hållbarhet, funktion och estetik. Invändigt möts du av en sober interiör där genomtänkta detaljer ger hemmet en exklusiv karaktär: Kvalitetskök från Kvänum utrustat med vitvaror från Miele erbjuder en kulinarisk miljö i absolut toppklass. Tvätttrummet är utrustat med vitvaror från Miele för att möta vardagens behov med högsta kvalitet. Stilen från kök och badrum tas elegant upp även här, med samma bänkskiva och golv för en enhetlig helhet. Samtliga rum har golv i vitpigmenterat plankgolv från Bjelin, som förenar en mycket hög kvalitet med slitstyrka och hållbarhet.

De generösa glaspartierna leder ut till det inbjudande bryggdäcket, som under sommaren blir en naturlig förlängning av vardagsrummet – en plats för långa middagar, avkoppling och sociala stunder. Ytterligare en unik uteyta gestaltar sig i en mäktig takterrass högst upp i huset. Året runt bidrar de till ett enastående ljusinsläpp och en öppen känsla, alltid inramade av golfbanans stilla rytm och vackra landskap.

Planlösning och ytor

Brygghusen omfattar 170 kvm fördelade på tre våningar, med väl avvägda planlösningar som möter olika livssituationer.

Entrésida: Egen uppfart med plats för två bilar varav en i carport. Stenlagd uteplats. Gräsytor och ett fruktträd.

Entréplan: Kök, matplats och vardagsrum i en öppen planlösning, skapad för både umgänge och avkoppling. De stora fönsterpartierna ramar in golfbanans vyer och leder ut mot det inbjudande bryggdäcket. Här finns också badrum och tvättstuga.

Mellanvåning: Tre sovrum, allrum, badrum samt en rymlig walk-in closet i anslutning till master bedroom – allt designat för komfort och elegans.

Översta våningen: Ett stort allrum med möjlighet att inreda ytterligare ett sov- eller arbetsrum. Det är även förberett för att bygga pentry eller våtrum/bastu. Härifrån nås även den stora takterrassen med storslagen utsikt över golfbanan – perfekt för såväl skönt dagshäng som middagar under bar himmel. På terrassen finns även möjlighet att skapa ditt eget utekök.



Bostäderna – material

Beskrivning av inredning och standard i din bostad

Kök

Kökssnickerier i högsta kvalitet från Kvänum, Lindö Cumulus med läderlindade handtag. Bänkskiva i Granit Lemon Ice med underlimmad diskho i rostfritt stål samt blandare i kromat utförande. Bänkskåp utförs mjukstängande med fullutdragslådor och med dämpande stängning.

Vitvaror från Miele med helintegrerad kyl och frys, helintegrerad diskmaskin, ugn och glaskeramikhäll med induktion. Belysning med infällda LED-spotlights under väggskåp i kök.



Dusch/badrum

Halvkaklade väggar, toppskiva i granit Lemon Ice ovan inbyggd cistern. Rund spegel Mälaren från Vedum. Golv – granitkeramik Brickmate Norrvange 300x600 mm. Kommod Vedum Free 900, lucka Maja Linnebeige. Blandare i kromat utförande. Duschvägg i klarglas. Handdukstork.

Tvätt

Vitvaror från Miele. Snickerier från Vedum med lucka Maja i kulör linnebeige. Bänkskiva i Granit Lemon Ice. Golv – Granitkeramik Brickmate Norrvange, 300x600 mm.

Golv rum

Mattlackad vitpigmenterad ek
(Hasslarp från Bjelin).

Golv hall och våtutrymmen

Granitkeramik Bricmate Norrvange
Ivory Brushed, 300x600 mm.

Socklar och foder

Golvsocklar i slätt utförande
56x12 mm.

Väggar

Väggar målas i ljusa varma toner.

Innerdörrar

Slät vit massiv träinnerdörr med
överlimmad kantlist.

Installationer i bostaden

Värmesystem – Qvantum Q6 frånluftsvärmepump.

Frånluftsventilation i badrum, tvättstuga, kök, wc/dusch och klädkammare.

Frånluft via fasad/fönster. Tilluftsventilation i övriga rum.

El- och mediacentral med automatsäkringar, jordfelsbrytare och undermätare
för förbrukning i bostaden.

Vattenskåp integrerat i vägg för individuell mätning av vattenförbrukning i
bostaden.

Vattenburen golvvärme på alla plan, med en golvvärmefördelare per våning.

Eluttag i samtliga rum, samt på terrasserna.

Batteridrivna brandvarnare.

Inspektionsluckor kan förekomma, företrädesvis i dolda lägen.

Fönster

Karm och båge på insidan i vit kulör.
Fönsterbänkar Granit Lemon Ice.

Garderob

Garderob från Vedum med lucka
Maja i kulör linnebeige.

Tak

Släta gipstak. Målas vita.

Hall

Hatthylla. Golv – Granitkeramik
Bricmate Norrvange Ivory Brushed,
300x600 mm.

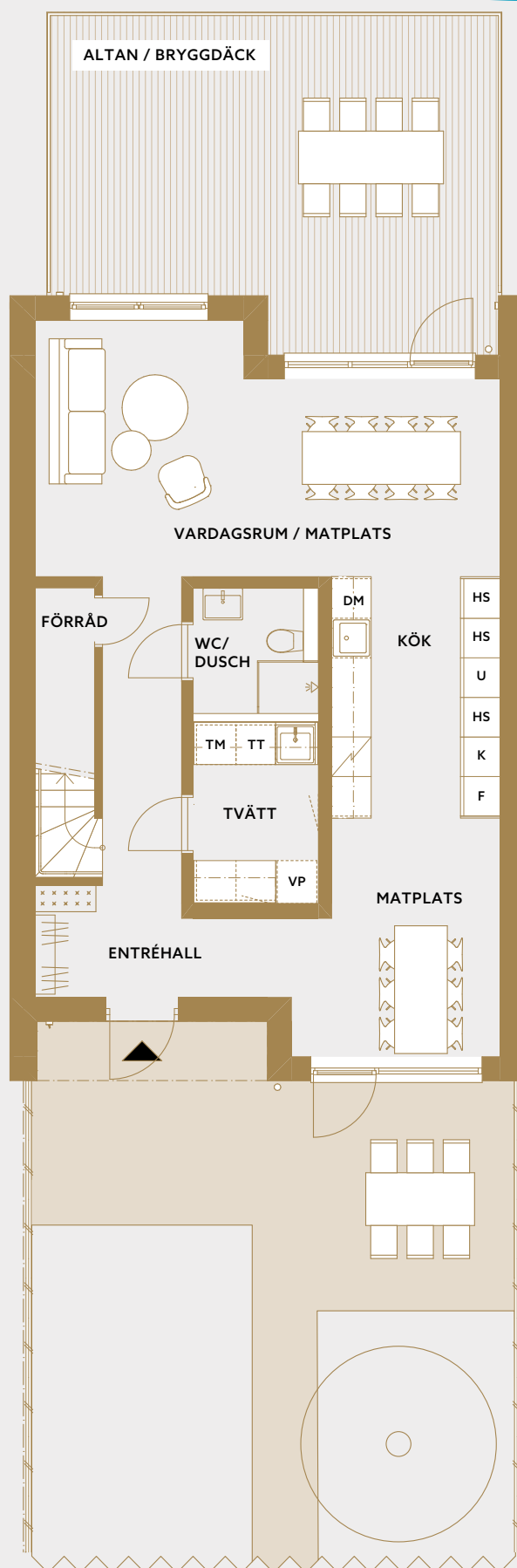
Rätt till ändringar förbehålles.



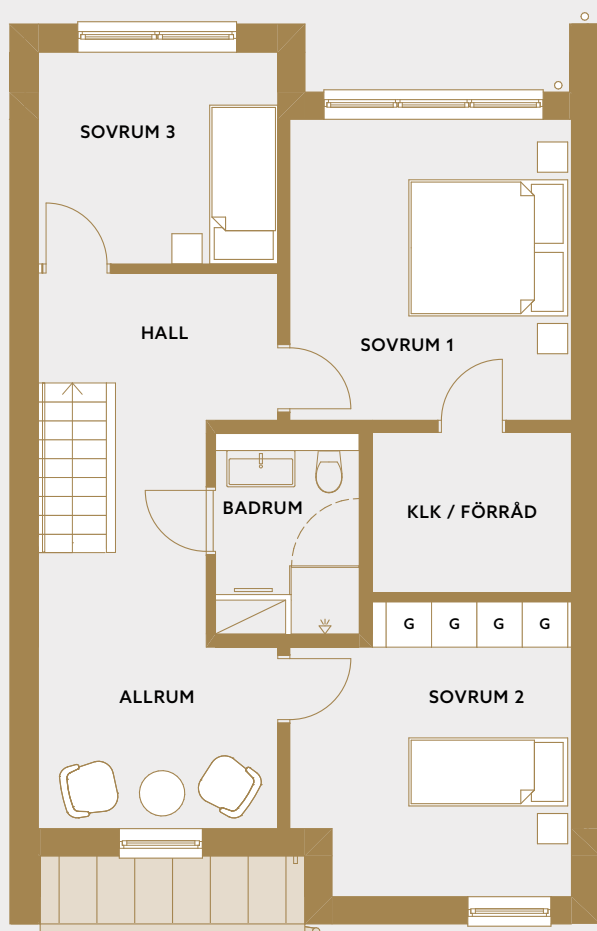


Entréplan

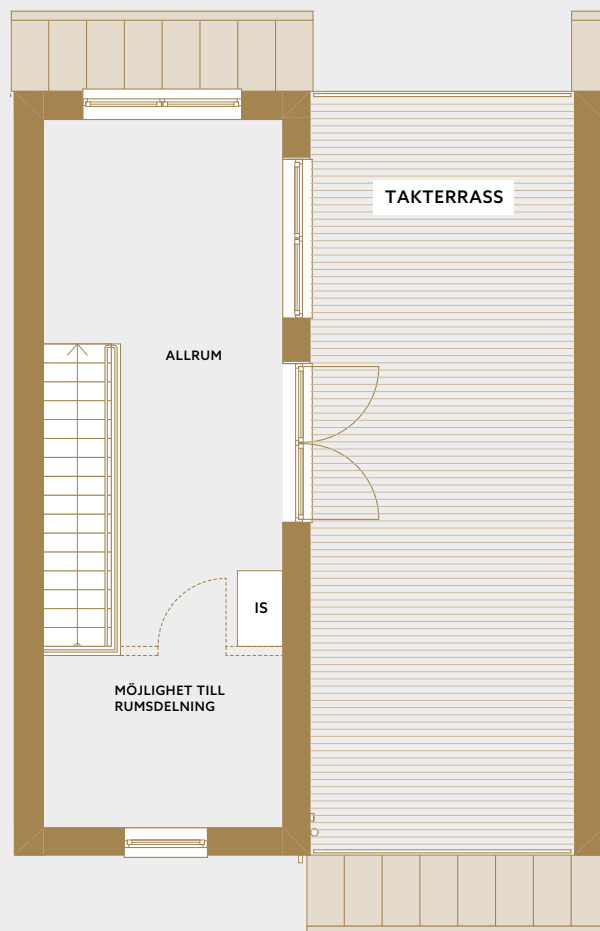
Bryggghusen
170 kvm i 3 plan



Plan 2

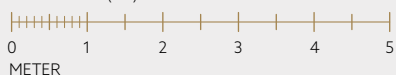


Plan 3



DM = DISKMASKIN
 F = FRYG
 G = GARDEROB
 HS = HÖGSKÅP
 IS = INSTALLATIONSKÅP
 K = KYL
 U = UGN
 TM = TVÄTTMASKIN
 TT = TORKTUMLARE
 VP = VÄRMEPANNA

SKALA 1:100 (A4)



Fasad mot gata

Entré



— BRYGGHUSEN —



SKALA 1:100 (A4)



Fasad mot golfbanan



– BRYGGHUSEN –

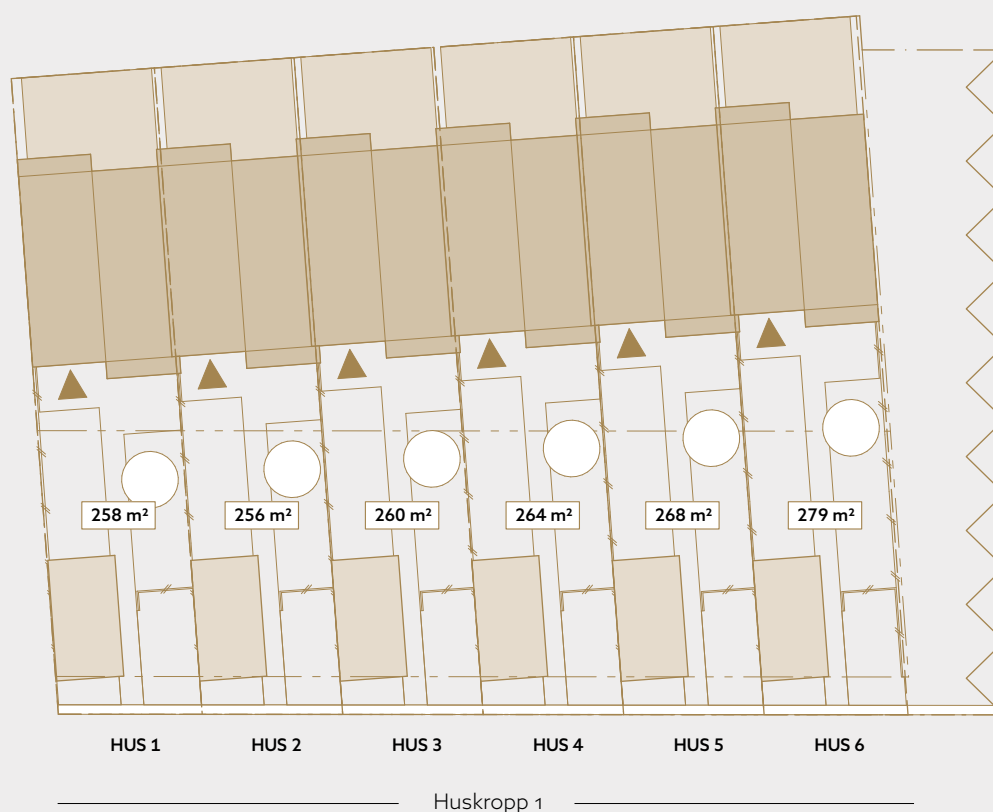


SKALA 1:100 (A4)

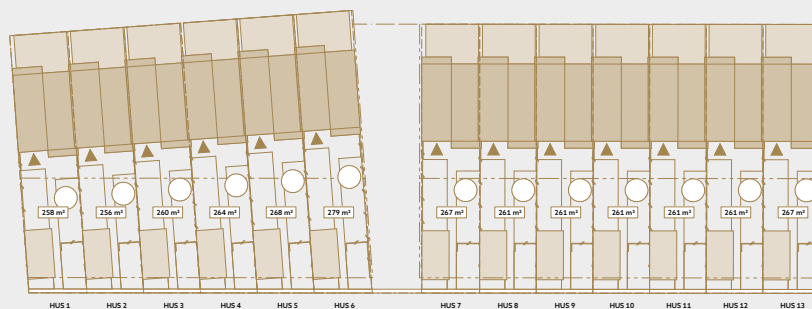


Situationsplan

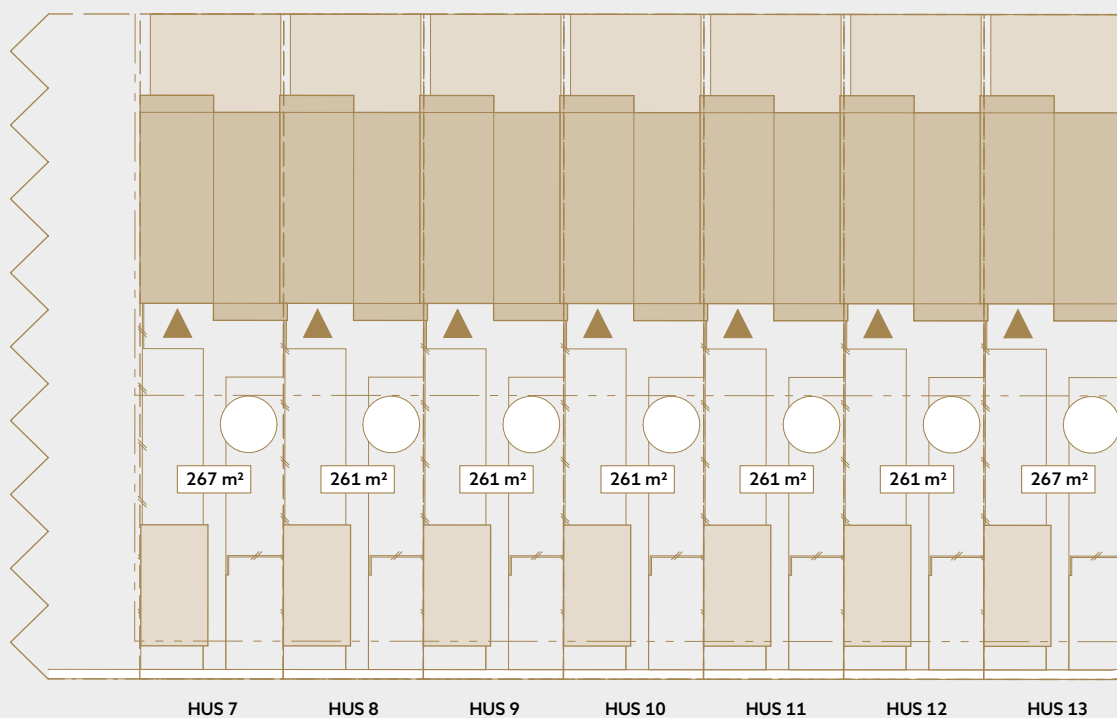
Tomtytor



– BRYGGHUSEN –



Placering av husen



Husropp 2

SKALA 1:400 (A4)







Så här går ett köp till

Bokningsavtal

Om du får erbjudande att köpa den bostad du anmält intresse för så tecknas ett bokningsavtal. Och en bokningsavgift om 25 000 kr ska erläggas inom en vecka. Denna avgift dras sedan av från slutlikviden av bostaden.

Bokningsavgiften deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto till dess att det är dags att teckna ett bindande köpeavtal.

Köpeavtal och dellikvider

I samband med byggstart tecknas köpeavtalet. Då erlägger du även en dellikvid om 150 000 kr där de 25 000 kr du betalade i bokningsavgift inkluderas. Tre månader innan du får tillträde till din bostad betalar du ytterligare en dellikvid om 10 procent av bostadens pris exklusive bokningsavgift och dellikvid.

Avrop

När säljkravet på 50% sålda bostäder är uppnådd kan projektet avropas, det innebär att vi nu kan påbörja byggnationen av bostäderna.

Slutbesiktning

Innan tillträdet kommer det att ske en slutbesiktning av din nya bostad. Besiktningen utförs av en opartiskbesiktningsman. Som köpare av bostaden kommer även du bjudas in, en separat kallelse kommer att skickas ut till dig i god tid.

Tillträde

Beräknas preliminärt från Q4, 2027. På tillträdesdagen ska hela köpeskillingen erläggas. Faktura på betalningen kommer att skickas ut i god tid. På tillträdesdagen överlämnas nycklar och bopärm mot uppvisande av kvitto på erlagd slutlikvid.

Tvåårsbesiktning

Cirka två år efter tillträdet kommer det att utföras en tvåårsbesiktning av din bostad. Det är en garantibesiktning av bostaden där hänskjutna fel och garantifel granskas/åtgärdas. Det är du som köpare som kallar till tvåårsbesiktning.

Avtalspartner

Credentia uppför husen som totalentreprenör. De samordnar även bygglov, projektering och byggnation på uppdrag av byggherren. LF Fastighetsförmedling ansvarar för försäljning av bostäderna på uppdrag av byggherren.

Information från fastighetsmäklaren

Fastighetsmäklaren ska tillvarata både köparens och säljarens intressen. Det är dock säljaren som anlitar mäklaren för att hantera förmedlingen av bostäderna, och det är också säljaren som betalar arvudet till mäklaren. Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, en boendekostnadskalkyl, erbjuder ansvarig fastighetsmäklare att upprätta en skriftlig sådan. Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av informationen på lansfast.se under "Integritetspolicy".

Tidplan

Säljstart Q4, 2025

Byggstart Q1, 2026

Färdigställande . . . Q3, 2027 (prel.)

Inflyttning Q4, 2027 (prel.)

Med reserveration för ändringar.

Gillögas Trygghetspaket

För att du som köper en bostad som vi saluför i Hagby Äng & Kulle ska känna dig trygg vid övergången till ditt nya boende erbjuder vi dig vårt Trygghetspaket.

Tillträdesskydd

Om du av någon anledning behöver skjuta upp din inflyttning i upp till tre månader så går det bra givet att vi erhåller en skriftlig begäran senast 30 dagar före tillträdesdagen.

Kostnader för dubbel bosättning

Om försäljningen av din befintliga bostad drar ut på tiden, och du kan visa på att du har anlitat en fastighetsmäklare för annonsering och visning av din bostad, så kan du få ersättning för dubbel boendekostnad i upp till sex månader efter tre månaders karenstid. Har du alltså haft den första visningen tre månader före inflyttningsdagen till din nya bostad så har du därmed skydd från dag ett. Vi ersätter dig, efter prövning, med de löpande kostnaderna för bankränta för ditt tidigare boende med upp till 20 000 kr/månad.

Ditt förra boende måste säljas under acceptpris

Om köpeskillingen vid försäljningen av din förra bostad understiger acceptpriset, kan vi erbjuda dig avbetalning på mellanskillnaden, dock max 10 procent av din nya bostads inköpspris. Din befintliga bostad behöver vara till salu via en fastighetsmäklare, och vi behöver kopia på det avtal ni ingått med mäklaren.



Byggherren berättar

Gillöga – en bostadsutvecklare med erfarenhet och känsla för kvalitet

Vi utvecklar bostäder i många olika former – från långsiktiga stadsutvecklingsprojekt till kortare projekt. Vi driver allt från stora markförvärv där vi planlägger och bygger hela bostadsområden med en tidshorisont på 20 år eller mer, till mindre projekt där befintliga fastigheter renoveras på 1–2 år.

För oss är arkitekturen central. Vi samarbetar med några av Sveriges främsta arkitekter för att skapa varierade, attraktiva och nytänkande bostäder och bostadsområden.

En stor del av vår verksamhet är nyproduktion av radhus, där fokus ligger på att kombinera extra hög kvalitet med rimliga kostnader.

Gillöga utvecklar inte bara själva bostäderna, utan även miljön runtomkring. Vi lägger stor vikt vid gröna ytor och utformar gärna trädgårdar med inslag som växthus och urban gardening – för att skapa en helhetsmiljö där människor verkligen trivs.

Korta fakta om Gillöga

- Grundat år 1997 28 års erfarenhet
- Antal sålda bostäder: fler än 2 000 st
- Antal genomförda projekt fler än 85 st

Ett unikt läge för livskvalitet i din vardag

Vi är mycket stolta över att presentera ett projekt som Brygghusen i Hagby Äng och Kulle – det är ytterst sällan ett så attraktivt läge blir tillgängligt.

Vi är också glada över ditt visade intresse för Brygghusen. Här kommer du att bo en bostad med hög boendekvalitet och ett unikt läge med utsikt över golfbanan – en miljö som gör vardagen både rofylld och inspirerande.

Gillöga utvecklar hållbara och unika hem
för den medvetne som väljer sitt boende
med omsorg – och hjärta.

Med lång erfarenhet och en djup förståelse
för människors behov skapar vi hem där varje
rum och varje detalj bidrar till en känsla av
harmoni, kvalitet och omtanke – och som är
en trygg affär hela vägen.

Kontakt

Välkommen att kontakta oss för mer info.



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



Johanna Adlertz
Franchisetagare
070-694 08 97
johanna.adlertz@lansfast.se



LF Fastighetsförmedling