

# LJUSTERÖ SKÄRGÅRDSBY







# VÄLKOMMEN TILL ETT MODERNT SKÄRGÅRDSBOENDE

Har du också drömt om att bo i skärgården? Att låta hjärnan njuta istället för att stressa, få andas frisk luft och leva i ett hus som är byggt för att passa i naturen, istället för tvärtom.

Nu kan du göra det i Ljusteerö Skärgårdsby.

An aerial photograph of a large, forested island in a deep blue lake. The island is covered in dense green trees, with some yellow flowers visible in the upper left. A smaller, tree-covered rock is visible in the lower left. The text is overlaid on a semi-transparent grey bar in the upper right.

# EN BLANDNING AV HAV, SKOG OCH LANDSBYGD

ela idén med Ljusterö Skärgårdsby är att kombinera skärgårdsboendets alla fördelar med ett bekvämt och praktiskt boende i bostadsrätt.

”En lugn oas på landet, fast nära storstan” som en köparen sa när vi frågade vad hon tycker är bäst med att bo här, nu när hon har hunnit känna efter några månader.

Nu säljer vi husen i etapp nummer fem – BRF Skogsbrynet 2. Det blir en fint varierad grupp med 24 små och större trähus.

Är du också nyfiken på ett modernt skärgårdsliv?

Välkommen till Ljusterö Skärgårdsby!



*Bilderna är inspirationsbilder och kan avvika från verkligheten.*



# PRECIS LAGOM STORT

**N**är Ljusterö Skärgårdsby är helt färdigt kommer drygt 300 hushåll att ha flyttat hit och blivit bybor. Du som väljer att köpa i BRF Skogsbrynet 2, kommer att ha 23 andra hushåll i din förening.

Många tycker att det är precis lagom. Tillräckligt många för att kunna hjälpas åt, men inte fler än att man lätt kan lära känna varandra.

## BO ÅRET RUNT, ELLER BARA PÅ FRITIDEN

Flera kvarter i Skärgårdsbyn är redan färdiga och inflyttade. Vissa bor här jämt, medan andra har valt att ha sina hus som lantställe. Det är inte så konstigt. Ljusterö är ett levande samhälle året runt. Många tycker mest om att vara här varje dag och se årstiderna skifta, medan andra lockas mest av sommar-månadernas bad-, båt- och sällskapsliv.

*Bilderna är inspirationsbilder och kan avvika från verkligheten.*



A photograph of a person splashing in water, with their arms raised. The scene is captured in a warm, golden light, likely from a low sun. The water is splashing around the person, creating a dynamic and energetic atmosphere. A semi-transparent grey text box is overlaid on the upper right portion of the image.

GRANNE MED BADPLATS,  
SKOLA OCH LJUSTERÖ TORG



Till skillnad från många andra skärgårdsöar, är Ljusterö ganska stor. Från Norra Ljusterös norra strand, till Södra Ljusterös sydspets är det 20 kilometer fågelvägen.

Skärgårdsbyn ligger ungefär mitt på norra ön. Där har du nära till det mesta. På gång- eller cykelavstånd finns förskola och en skola där det går 140 elever i klass F till 9. Insjöbadet vid Skären är inte heller dumt att ta en tur till.

Allra närmast har du till butik och service. På några minuter går du till Ljusterö Torg där du exempelvis kan hämta pizza, sushi och thaimat. Mataffären är postombud och utlämningsställe för både apotek och Systembolaget. Ost- och delibutiken har gårdsproducerade ostar och delikatesser för alla möjliga tillfällen.

Året runt kommer Skeppsbrons Bageri med sin brödbil, lastad med nybakat. Färska frallor till frukost och härligt surdegsbröd!



## LJUSTERÖ SKÄRGÅRDSBY

NORRA LJUSTERÖ

SÖDRA LJUSTERÖ

# LJUSTERÖ KARTA

## SERVICE

1. Livs
2. Postservice
2. Apoteksservice
2. Systembolagets utlämning
3. Vårdmottagning

## SKOLOR

4. Skola, fritidshem
4. Förskola

## KULTUR

5. Konsthall/keramik
6. Bibliotek
7. Kyrka/prästgård
8. Hembygdsmuseum
9. Bygdegård
10. Granliden/Folkets park

## SERVERINGAR

11. Restaurang/servering

## BAD

12. Havsbad

## FRILUFTSLIV

13. Golfbana
14. Padelbana
15. Laggarsviks IP
16. Kajakuthyrning
17. Skyttebana
18. Naturreservat

## BÅTLIV

19. Hamn/marina/varv
20. Sjomack
21. Bryggor

## UTFLYKTSMÅL

22. Ljusterö huvud
23. Sjaröfortet
24. Grinda
25. Nässlingen

## ÖVRIGT

26. Färjeläge
27. Brandstation
28. Bensin
29. Turistinformation
30. Återvinningsstation

# EN RIKTIG Ö MED EGEN FÄRJA OCH BRA KOLLEKTIVTRAFIK

Många som bor på Ljusterö åker över till fastlandet för att jobba eller göra ärenden ibland. Då är det skönt med bra, gratis bilfärja. Själva överresan tar cirka sju minuter.

Den går året runt dygnet runt. På dagtid mella fyra och sex gånger i timmen. Inom de närmaste åren räknar vägverket dessutom med att ha en ny, eldriven färja i trafik här. Från Skärgårdsbyn är det endast fem minuter till färjan.

Med SL:s bussar kan du både åka runt på ön, och över till och från fastlandssidan.

På sommaren lägger Waxholmsbolagets skärgårdsbåtar till vid 11 bryggor runtom på ön. Eller varför inte skaffa egen båt? Det är en fantastisk känsla att navigera fritt på upptäcktsfärder till hundratals öar och kobbar.



OM DU BEHÖVER MER



**A**tt bo i skärgården är fantastiskt. Och på Ljusterö finns det mesta du behöver inom praktiskt avstånd.

Men visst, behöver du ta en tur till huvudstaden eller någon närmare ort med bredare utbud är det inga problem.

Till kommunens centralort Åkersberga är det inte mer än 25 kilometer. Där finns bland annat Åkersberga Centrum, med drygt 60 butiker. Roslagens ”huvudstad” Norrtälje ligger 34 kilometer norrut. Dit kan du också åka för att göra ärenden, besöka Norrtälje sjukhus eller bara ta en promenad i den gamla fina stadskärnan för att det är så trevligt.

Att ha Stockholms City cirka 55 kilometer bort är inte heller så dumt.



# STORT HUS ELLER MINDRE – VAD PASSAR DIG BÄST?



Tanken med Ljusterö Skärgårdsby är att alla som är sugna på modernt skärgårdsboende ska kunna hitta ett hus som passar livet perfekt.

Därför har arkitekterna på A-gruppen ritat fyra olika hustyper. Alla är i trä och har tomt med nyttjanderätt. I några av husen går det också att påverka rumsindelningen så att det passar just dina behov.

Vill du kliva ut på sommarmorgonen och sätta fötterna på ett skönt trädäck, finns det att välja som tillval. För mörka höstkvällar kan du välja till en braskamin som sprakar hemtrevligt och värmer skönt.

Ta gärna en titt i våra separata husbroschyrer, där vi berättar mer om alla möjligheter och tillval.



STORFJÄRDEN



HOLMEN



KOBBEN



SKÄRET





# VÅRA OLIKA HUSTYPER

## STORFJÄRDEN

STORFJÄRDEN är den största hustypen i Skär-gårdsbyn och passar perfekt till dig som vill växa med ditt hem.

92 m<sup>2</sup> BOA | 95 m<sup>2</sup> bruksyta | 4-5 ROK | 1,5 plan

## HOLMEN

HOLMEN är ett socialt hus med öppen plan-lösning mellan vardagsrum och kök. Sällskaps-ytan i huset har dubbel takhöjd vilket ger huset en härlig och luftig atmosfär.

71 m<sup>2</sup> BOA | 73 m<sup>2</sup> bruksyta | 3-4 ROK | 1,5 plan

## KOBBEN

KOBBEN är i grunden ett tvåplanshus med generösa glaspartier. Huset har stora luftiga ytor med öppen planlösning mellan vardagsrum och kök.

65 m<sup>2</sup> BOA | 76 m<sup>2</sup> bruksyta | 3-4 ROK | 2 plan

## SKÄRET

Med sina effektiva kvadratmeter rymmer SKÄRET allt som kan tänkas behövas i en liten semesterbostad.

24 m<sup>2</sup> BOA | 31 m<sup>2</sup> bruksyta | 1 ROK | 1 plan + loft



VILL DU VÄLJA  
INREDNINGSSSTIL? ENKELT!



**A**lla hus är lika fina inuti som utanpå. Som standard är de inredda i konceptet BAS i ljusa, neutrala färger.

Men om du vill, kan du också välja till något av våra specialritade inredningskoncept. Där har våra inredningsarkitekter komponerat två olika enhetliga stilar, där material och kulörer samspelar på varsitt sätt med skärgårdskänslan.

Du som väljer SAND får ett hem i genomgående ljusa färger. Vill du istället ha en twist i blå toner är HAV det rätta valet. På nästa uppslag presenterar vi SAND och HAV närmare.

Läs, titta och lyssna på dig själv, så ordnar vi resten.

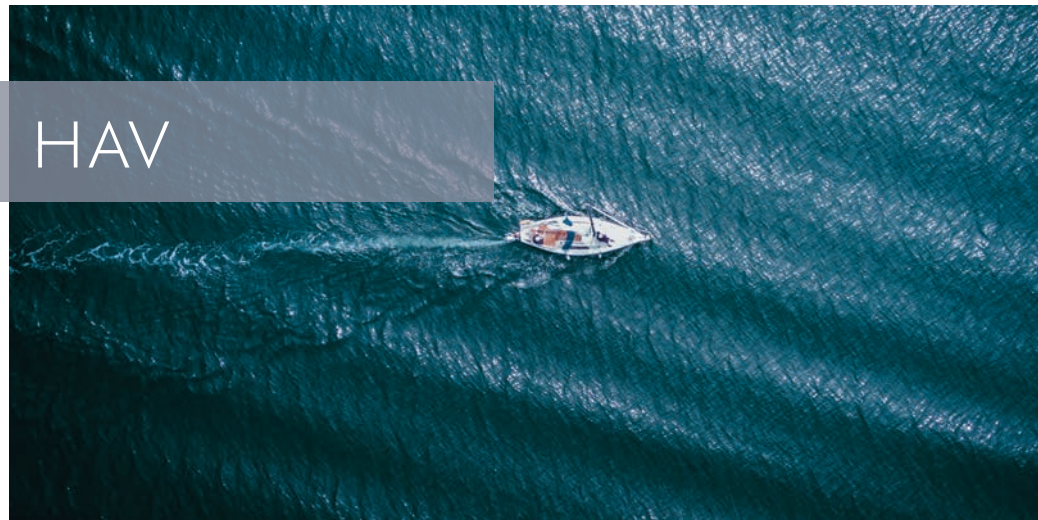
BAS



SAND



HAV





# SAND

LJUST OCH JORDNÄRA

Tillvalet SAND är ett inredningskoncept där färger och material gifter sig på ett tidlöst och vackert sätt. Den ljuslaserade parketten harmonierar med väggar och kök i ljusa, beigea toner. Badrummen är helkaklade i kalkstensimitation med kontrasterande detaljer i rostfritt stål som skapar kopplingar till skärgårdens väderbitna natur.

Med en ljus bas som canvas är SAND ett sobert, säkert inredningskoncept som fungerar bra med nästan alla stilar. Oavsett om du gillar fyrestetik, båtar eller skog kommer detta att landa väl!



# HAV

HARMONISKT OCH MODERNT

Tillvalet HAV skapar intressanta kulörer och materialval, ett inredningskoncept i modern tappning av skärgårdens klassiska marina tema. Den matta parketten kontrasterar fint mot de ljusbeigea väggarna och skåpsluckornas tuffare djupblå kulör. Badrummen är helkalkade i kalkstensimitation med kontrasterande detaljer i rostfritt stål som skapar kopplingar till skärgårdens väderbitna natur.

HAV är ett inredningskoncept där kulörerna speglar skärgårdens många vackra blå färger och ger sovrummen en varm och ombonad känsla. Kulörerna kan enkelt matchas med grått och beige, eller för den modigare inredaren, rostrött.



*Bilderna är inspirationsbilder och kan avvika från verkligheten.*

# SÅ HÄR GÅR DET TILL

## INTRESSEANMÄLAN

I vissa etapper i Skärgårdsbyn går det att förhandsboka bostäder, vilket innebär att det kan vara bra att kontakta mäklarna med jämna mellanrum om du väntar på en särskild etapp. När du hittat din favorit bland utbudet i Skärgårdsbyn kan du göra en intresseanmälan. Detta sker genom att du fyller i ett formulär hos mäklarna. En intresseanmälan är inte bindande.

## SÄLJSTART

En säljstart kan ske via ett evenemang där alla intressenter bjuds in till området och får en presentation av mäklarna. Hur varje säljstart går till kommuniceras via mäklarna och projektets hemsida. Om flera personer är intresserade av samma objekt skapas en turordning. Bostäderna säljs till ett fast pris.

## RESERVATIONSAVTAL

När ett reservationsavtal skrivs ska en reservationsavgift om 20 000 kronor betalas. Avtalet är inte bindande, om du väljer att bryta ditt reservationsavtal får du tillbaka 8 000 kr av den inbetalda

summan. Reservationsavtal tecknas endast i början av försäljningsfasen eller om den ekonomiska planen inte blivit registrerad hos Bolagsverket ännu. I senare skede finns möjlighet att teckna ett upplåtelseavtal direkt.

## UPPLÅTELSEAVTAL

Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och dig som köpare. Det här avtalet är också bindande och det är nu du kan säga att du faktiskt har köpt bostaden. Du behöver nu betala en handpenning på 10 % av priset på mäklarnas klientmedelskonto. Handpenningen återbetalas ej.

## TILLVAL

Senast 30 dagar efter att du tecknat upplåtelseavtalet väljer du vilka tillval du vill göra. Du väljer mellan olika inredningsalternativ och olika andra tillval, såsom trädäck och braskamin. Då ingår du ett separat tillvalsavtal. Alla tillval faktureras direkt från byggbolaget som utför entreprenaden åt föreningen.

## TIDPUNKT FÖR TILLTRÄDE

Tillträdet är cirka tre månader efter att du signerat upplåtelseavtalet. Exakt datum kommuniceras i god tid innan tillträdet.

## SLUTLIKVID

Du erlägger slutbetalning för din bostad vid tillträdet och det är då du får dina nycklar. Vanligtvis sker detta hos mäklarna och efter det är det fritt fram att ta din nya bostad i besittning. Fram till tillträdet har du huvudsakligen kontakt med mäklarna och därefter har du kontakt med styrelsen i din bostadsrättsförening.

## GARANTITID

I nya hus kan det finnas småfel som syns först efter en eller ett par månader. Därför finns en så kallad garantitid som gäller i två år från det att du tagit bostaden i besittning. Fel som uppstår under garantitiden och som beror på fel i produktionen åtgärdas efter garantitidens slut efter att en garantibesiktning genomförts. Dessutom finns en byggfelsgaranti på sammanlagt 10 år.



# FÖRSÄLJNING

## VI SOM SÄLJER

Om du är sugen på att köpa ett hus i Ljusterö Skärgårdsby och BRF Skogsbrynet 2, kontakta mäklarfirma Mäklarhuset som hjälper till med allt från enkla frågor till att skriva kontrakt.



Lena Svartström  
Fastighetsmäklare  
lena.svartstrom@maklarhuset.se  
070-851 11 14



Patrik Nilsson  
Fastighetsmäklare  
patrik.nilsson@maklarhuset.se  
070-777 61 52



Mer information för dig som funderar på ett hus i  
Ljusterö Skärgårdsby finns på [www.ljusteroskargardsby.se](http://www.ljusteroskargardsby.se).



LJUSTERÖ  
SKÄRGÅRDSBY

[www.ljusteroskargardsby.se](http://www.ljusteroskargardsby.se)  
Kontakt och försäljning: Mäklarhuset