

UNIKT 60-TAL INTILL NOREBOD

VAMLINGBO - SÖDRA GOTLAND

Vamlingbo Nore 893





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Vamlingbo Nore 893

Boarea:	85 kvm
Antal rum:	4 rok, varav 3 sovrum
Tomtarea:	400 kvm
Utgångspris:	5 995 000 kr



Unikt 60-tal intill Norebod och Austre strand

Välkommen till ett intagande arkitektritad fritidsboende, mitt i en levande kulturmiljö vid Nore. Läget är fantastiskt. Fastigheten ligger varsamt inpassad i en strandhage bara några hundra meter från Norebods fiskeläge, alldeles nära Austre – södra Gotlands finaste badstrand. Och med bedövande vacker natur längs havet – att vandra i, springa eller cykla, ända till Sundre.

Med omtanke om den känsliga miljön, utan att störa landskapsbilden, är fastighetens huskroppar diskret insmugna bland enar och tallträd – utan inhägnad, bilparkering eller markerade uteplatser. Utåt sett är huset anspråkslöst och slutet, fritt från stora blänkande fönsterrutor, utan takutsprång med en diskret fasad av järnvitriolbehandlad lockpanel. Inåt är principen öppen med en rymlig atriumgård som sammanfogar huskropparna, stora fönsterpartier och glasade dörrar.

Den stora atriumgården är den centrala samlingsplatsen. Inramad av huvudbyggnad och "sovhus", bildar den ett skyddat rum med möjlighet att vara privat och fri. Här tillbringas stora delar av dagen och kvällen, ända tills solen sänker sig över talltopparna och samtalet flyttar in framför den öppna spisen.

Nore husgrupp är ett unikt arkitekturprojekt från sent 60-tal – idag omtalat som ett mycket lyckat exempel på hur en fritidsbebyggelse kan integreras i ett känsligt naturområde. Mellan sandstrand och alvarmark, fågelmyr och odlingslandskap, har sex fastigheter smugits in, glest grupperade i det sydöstra hörnet av ett 30 hektar stort markområde, med servitut att fritt användas för rekreation. Tomterna är små, men övergår osynligt i den gamla strandhagens vackra natur med gullvivor, blåsippor och orkidéer, vildkaprifol och törnros.

BESKRIVNING

Husen: Fastigheten utgörs av en huvudbyggnad (tillbyggd 1990) samt ett separat "sovhus". Utåt sett är de båda huskropparna diskret slutna med mindre fönster och en fasad av järnvitriolbehandlad lockpanel i fallande bredder. Sammanfogade med plank och portar bildar de två huskropparna ett skyddande "skal" för den inre atriumgården. Här är fasaderna öppna med flera glasade dörrar och stora fönsterpartier som släpper in rikligt med dagsljus till bostaden och ger en fin kontakt mellan byggnadernas inre och den härliga gården.

Byggnaderna uppfördes för över femtio år sedan, men arkitekturen känns fortfarande aktuell – ett otroligt lyckosamt resultat med byggnation i en känslig natur, som gett eko i Sverige och varit till inspiration för många arkitekter och projekt. Nuvarande ägare har i största möjliga mån behållit husens ursprungliga uttryck och atmosfär, men också tillfört flera moderniserande förbättringar. Varje vrå är genomtänkt och material, färger och disposition går som en röd tråd genom husen där 60-talet gör sig påmint genom de väl tilltagna sällskapsytorna och den bekväma funktionsuppdelningen med separat sovavdelning.

Huvudbyggnad 68 m²: Entré till huvudbyggnaden sker från atriumgården, och här finns kök, vardagsrum/matsal, hall och toalett.

I hallen finns gott om förvaring i platsbyggda originalgarderober med jalusiluckor, och även ett praktiskt förråd/källsorteringsrum.

Köket har ett stilrent utförande med vita, släta lådfronter och en vacker bänkskiva i kalksten från Gotlands Kalkstensfabrik i Burgsvik. Den maskinella utrustningen utgörs av en ny Smeg spis med induktionshäll och ugn samt kyl med frysack. Från köket har man full uppsikt över gården genom vackra fönsterpartier och man når även tomtens fina västsida via en glasad dörr.

Det stora luftiga vardagsrummet med extra högt i tak har en matsalsdel i öppen planlösning i vinkel med köket. Ljuset strömmar in genom fönster i tre väderstreck och tre stora glasade altandörrar mot atriumgården suddar ut skillnaden mellan ute och inne. Med utsikt mot den vackra tallen och kvällssolen i väster finns ett stort fast glasparti som kan slutas med en skjutport. Det är ett rymligt och lättmöblerat rum med gott om plats för soffgrupp, fåtölj och matbord. När skymningen faller är det mysigt att elda i den öppna spisen som ger rummet en extra dimension. Intill finns plats för ved under en platsbyggd bänk av sandsten, som idag fungerar som tv-bänk. Rummet har ett vackert furugolv med gnistskydd i kalksten runt den öppna spisen. Väggarna är vitmålade och snedtaget panelat.

BESKRIVNING

I anslutning till hallen ligger en förbränningstolett med tvättställ.

Huvudbyggnaden utökades 1990 med ett stort sovrum med plats för dubbelsäng.

Tillbyggnaden, som smakfullt och diskret smälter samman med det ursprungliga huset, har ett fint fönsterparti ut mot tomten samt stora altandörrar som kan öppnas upp mot atriumgården. Här finns även tre dubbelgarderober med jalousidörrar.

Badrummet som renoverades år 2021 når man direkt från sovrummet eller från atriumgården och här finns dusch, platsbyggdförvaring, förbränningstolett, tvättställ, handdukstork samt tvättmaskin. Badrummet har ett mycket stilrent utförande med Bricmate Norrvange och golvvärme.

Byggnad med sovavdelning 17 m²: På klassiskt 60-talsmanér är de övriga två sovrummen placerade i ett separat "sovhus", där varje rum har sin egen entré med glasad dörr. Här är det lätt att smyga undan för natten, i lugn och ro från stök i vardagsrum och kök. Byggnaden inrymmer idag två sovrum varav det mindre har

platsbyggd säng med förvaring. Det stora sovrummet är rymligt med garderob och plats för dubbelsäng. Detta rum kan enkelt återställas till två mindre med separata dörrar som var den ursprungliga planlösningen.



PLANRITNING







BOSTADSAKTA

ADRESS

Vamlingbo Nore 893, 623 31 Burgsvik

FASTIGHETSBETECKNING

Vamlingbo Nore 1:29

OMRÅDE

Vamlingbo - Södra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt

STORLEK

Boarea 85 kvm

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen och säljaren. Avviker från taxerad area.

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

ANTAL RUM

4 rum, varav 3 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp Vinkelhus med atriumgård & sovavdelning

Byggnadsår 1969

Fasad Järnvitriolbehandlad lockpanel

Stomme Trä

Fönster 2-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Papp (fr 2021)

Grund Plintar

Uppvärmning Elradiatorer med inbyggd WiFi för styrning med smartphone

Vatten/avlopp Gemensamt vatten, Gemensamt avlopp avseende rening av BDT-vatten. Förbränningstoalett.

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 400 kvm

Tomten är liten och syftet med storleken är att inte störa den gamla bruksbygden med inhägnader, planteringar och bilplatser. De personliga utsvävningarna sker till större delen på atriumgården. All mark från stamfastigheten finns dock också till förfogande att nyttjas till lek- och strövområde genom servitut.

UTEPLATS

Den upphöjda atriumgården har ordentliga takutsprång till skydd mot regn och sol. Här finns plats för utemöbler att njuta i från påsk ända in i oktober – varmt och skönt även när det blåser kallt. Golvet av gotländsk kärnfuru från Stånga har två infällda planteringar med en skuggande rönnsamak, japansk svartkörsbär och bollhassel. Från gården når man strandhagen genom två portar. Den ena bildar naturlig huvudentré från parkeringen och genom den andra har man en vacker vy mot den gamla martallen.

BILPLATS

De sex fastigheterna delar på en gemensam parkering intill tillfartsvägen. Genom detta skyddas miljön runt husen och lekande barn kan röra sig fritt. Projektering av laddstolpar pågår.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fastigheten är ansluten till fibernätet

BOSTADSAKTA

DRIFTSKOSTNADER

Vatten/avlopp 250 kr/år

Sotning 100 kr/år

Uppvärmning 26 042 kr/år (8 873 kWh/år)

Väg/samfällighetsavgift 200 kr/år

Renhållning 1 314 kr/år

Summa 27 906 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 925 kr tillkommer)

Posten uppvärmning avser grundvärme 10+, vinterhalvåret (7 374 kWh). April - September 1 499 kWh.

Posten VA avser slamtömning (vartannat år).

EL

Elförbrukning 8 873 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

ÖVRIGA BYGGNADER

Uthus om ca 10 m² från 2011, i samma stil som övriga byggnader, som inrymmer snickarbod samt sovkupe.

EKONOMI

Utgångspris 5 995 000 kr

Taxeringsvärde 1 390 000 kr (fastställt avseende år 2021)

Taxeringsår 2021

Värdeår 1969

Byggnadsvärde 458 000 kr

Markvärde 932 000 kr

Skatt/avgift 9 925 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 6 st pantbrev om 3 550 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Landskapsbildsskydd (1967-06-29)

Rättigheter förmån

Förmån: Officialservitut Strövområde, 09-VAM-250.1

SÄLJARE

Björn Olof Svensson, Ann Claire Belenius

UPPGIFTER

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, ta kontakt med ansvarig mäklare.

ANSVARIG MÄKLARE

Nicklas Ivarsson

Mobil 0733-660 330

E-post nicklas@bertwig.se



Från köket har man full uppsikt över gården genom vackra fönsterpartier och man når även tomtens fina västsida via en glasad dörr.













På klassiskt 60-talsmanér är de övriga två sovrummen placerade i ett separat "sovhus", där varje rum har sin egen entré med glasad dörr.







Fastigheten ligger varsamt inpassad i en strandhage bara några hundra meter från Norebods fiskeläge, alldeles nära Austre – södra Gotlands finaste badstrand.



JAG ÄR INTRESSERAD! VAD HÄNDER EFTER VISNINGEN?

Är du intresserad av fastigheten så är det viktigt att du anmäler ditt intresse till ansvarig fastighetsmäklare. Vill du lägga bud så kontaktar du fastighetsmäklaren, som ger dig instruktioner hur du går vidare för att lägga bud. Nedan följer viktig information som du som intresserad spekulant bör ta del av innan du lägger bud.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med på fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens-stock. Om du som köpare själv inte är kunnig så rekommenderar vi att du anlitar en besiktningsman eller annan sakkunnig för att undersöka fastigheten innan du köper.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller

borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som denne har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där säljaren vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han



faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Lånelöfte/finansiering

Om du behöver ta lån för att köpa denna bostad är det viktigt att du kontaktar din bank för att få ett lånelöfte. Innan du lägger bud vill vi veta att du har ett lånelöfte eller att du kan köpa utan att ta lån.

Boendekostnadskalkyl

Vi hjälper gärna dig som intresserad spekulant att kostnadsfritt beräkna dina boendekostnader för att köpa fastigheten. Önskar du en sådan kalkyl – kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Allmänt om budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av fastigheten så kan budgivning uppstå. Det innebär att fastigheten kan säljas till ett annat pris än det som har annonserats. Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Vanligtvis presenteras bud öppet på www.bertwig.se, men det kan alltså skilja sig från fall till fall. Säljaren behöver inte sälja till högstbjudande. Mäklaren måste vidarebefordra alla bud och annan viktig information till säljaren.

Krav på skriftligt avtal

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal

undertecknats av dem båda. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Ett bud är inte juridiskt bindande.

Sidotjänster

Bertwig Fastighetsförmedling AB är ett fristående mäklarföretag utan kopplingar till banker eller försäkringsbolag. Vi får ingen ersättning om vi förmedlar en kontakt till en bank, hantverkare, städfirma etc. Om vi lämnar en rekommendation så gör vi det för att vi tror att det kan hjälpa dig i ditt livs kanske största affär. Den enda ersättningen vi erhåller är vid en förmedlad bostadsannons och övriga tjänster från hemnet.se. Där kan Bertwig Fastighetsförmedling AB erhålla mellan 20-40 % av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms.



GDPR

Vi hanterar och lagrar dina personuppgifter i enlighet med gällande lagstiftning. Vi publicerar slutpriser på våra förmedlade objekt på hemnet.se och bilder och information kring våra objekt kan komma att användas i direktreklam och annan marknadsföring efter avslutad försäljning. Besök bertwig.se/cms/gdpr för att ta del av vår policy kring personuppgifter.

Ytterligare information

Du får gärna fråga om saker du undrar över och om fastighetsmäklaren inte har svaret så får du råd om vart du skall vända dig för att få svar.

Det finns ytterligare fördjupad juridisk information om bland annat Fast och lös egendom, Anlitande av besiktningsman, Undersökningsplikt, Budgivning, m.m. som kan vara bra att ta del av innan ett köp av en fastighet. Kontakta ansvarig mäklare för att få denna information.

All information och bilder gällande försäljningen, finns i bostadsannonsen på vår hemsida www.bertwig.se.

HEMMA PÅ GOTLAND



FASTIGHETSMÄKLARE

Nicklas Ivarsson

MOBIL

0733-660 330

E-POST

nicklas@bertwig.se

Med full kontroll på alla bitar i bostadsaffären får alla parter en bra och genomgående service från start till mål.



ADRESS Bertwig Fastighetsförmedling AB
Österväg 3b
621 45 Visby
TELEFON 0498-21 79 20

E-POST info@bertwig.se
HEMSIDA www.bertwig.se
FACEBOOK [facebook/bertwigfast](https://facebook.com/bertwigfast)
INSTAGRAM @bertwig

