

MAGISK HAVSUTSIKT

SJÄLSÖ - VISBY NÄROMRÅDE

Själsö Själsövägen 63





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Sjäsö Sjäsövägen 63

Boarea: 190 kvm

Biarea: 15 kvm

Antal rum: 5 rok, varav 4 sovrum

Tomtarea: 2 037 kvm



Fastighet med högt läge och obruten havsutsikt

En sällsynt möjlighet att förvärva ett exklusivt drömboende i Själsö med högt läge och en fantastisk utsikt mot havet, horisonten och solnedgången.

Läget är spektakulärt och huset ligger varsamt inpassad högst upp på slänten i ett ostört läge på en lugn återvändsgata. Från husets samtliga våningsplan och altanerna erbjuds en fantastisk utsikt mot det vackra blå och man kan följa solen från morgon till kväll. Det är ett av Själsös och Brissunds allra bästa lägen, och samtidigt som ett påtagligt lugn vilar har man aktiviteter och nöjen nära intill.

Huset - ursprungligen uppförd 1954, tillbyggd 2009 - uppvisar exteriört stora fönsterpartier med spröjs mot havet samt en fasad av träpanel som bryter av mot plåttaket. Interiört har ägarna i största mån använt material och färgsättning i lugna toner samtidigt som det finns en lekfullhet i planlösningen med sektioner och ett tornrum vilket gör det både praktiskt och unikt. Med sina stora sällskapsytor såväl ute som inne passar huset perfekt för dem som gärna samlar släkt och vänner för stora middagar och högtidsfiranden.

Standarden är hög med flera stora renoveringar gjorda i närtid av lokala och skickliga hantverkare och huset erbjuder allt man kan förvänta sig av ett modernt och kravlöst boende där man kan vistas året runt.

BESKRIVNING

Entré / Hall

Husets entré och hall skvallrar om villans unika läge med ett stort fönster med utsikt mot havet. I hallen finns ypperliga förvaringsmöjligheter för både gästernas och hushållets egna ytterkläder och skor i form av en platsbyggd och rymlig garderob. Väggarna och taket är målade i vitt och golvet belagt med elegant och tidlös kalksten.

Allrum

Husets allrum är ett generöst sällskapsrum med rikligt ljusinsläpp från fönster i flera väderstreck och utsikt mot havet. När kvällen faller blir stämningen ombonad och rofylld med kvällssolen som lyser in och det finns även en eldstad som under vinterhalvåret ger både värme och mys. Storleken på rummet ger plats för en stor soffgrupp, bokhyllor och TV-möbel. En altan med skyddande tak finns som nås via glasade pardörrar.

Badrum I

Det väl tilltagna badrummet är en lyxig oas i ljusa och sobra toner med härlig havsutsikt via stora glaspartier. Här finns duschplats med takdusch, vägghängd WC, dubbla tvättställ, tvättmaskin, torktumlare och skåpsförvaring. Centralt i rummet står ett badkar med fantastisk utsikt. De helglasade altandörrarna fyller badrummet med ljus och ger direktaccess ut till altanen. På golvet ligger ett klinkergolv med komfortvärme och väggarna är kaklade och målade.

Kök och matplats

I husets äldsta del ligger kök och matplats som pietetsfullt totalrenoverades år 2019 av skickliga gotländska hantverkare. Kök och matplats ligger en halv etage ner från hallen och bjuder på en social tillvaro och här kan många delta i matlagningen och umgås med varandra. Köksbänkarna är av komposit och smälter diskret ihop med köksskåpen och lådorna med ljusgrå fronter. Den maskinella utrustningen utgörs av induktionshäll, ugn, mikro, fläkt, diskmaskin, två kyl/frys samt en vinkyl.

Matplatsen vid de stora fönstren mot väster rymmer ett matbord för ca åtta personer. En eldstad med hög mysfaktor gör att man gärna sitter kvar länge vid bordet. Middagarna berikas av havets och horisontens ständiga skiftningar, de förbipasserande gotlandsfärjorna och de ständigt varierade solnedgångarna.

Väggarna i rummet är i gråvit ton och golvet belagt med ett Gotlandsgolv. En glasad altandörr leder ut till den stora och nyrenoverad träaltanen som blir den förlängda matplatsen under sommarhalvåret. Här njuter man av den obrutna utsikten och en stor markis ger sol- och regnskydd.

Badrum II

Precis som köket så renoverades detta badrum under 2019. Ett stilrent och smakfullt badrum i anslutning till matplatsen med eluppvärmt klinkergolv, kaklade väggar och ett vädringsfönster med ljusinsläpp. Badrummet är utrustat med WC, tvättställ och kommod, samt en duschplats.

BESKRIVNING

Sovrum I och II

I anslutning till allrummet finns två sovrum varav det ena idag används som en walk in closet. Rummet kan med lätthet återställas till ett sovrum om så önskas.

Sovrum III

Trappan från hallen leder upp till tornrummet och husets största sovrum. Taket går upp inock och har fönster i tre väderstreck varav det största partiet mot havet. De glasade dörrarna leder ut till en insynsskyddad och möblerbar balkong med vidsträckt havsutsikt.

Sovrum IV / Gästrum

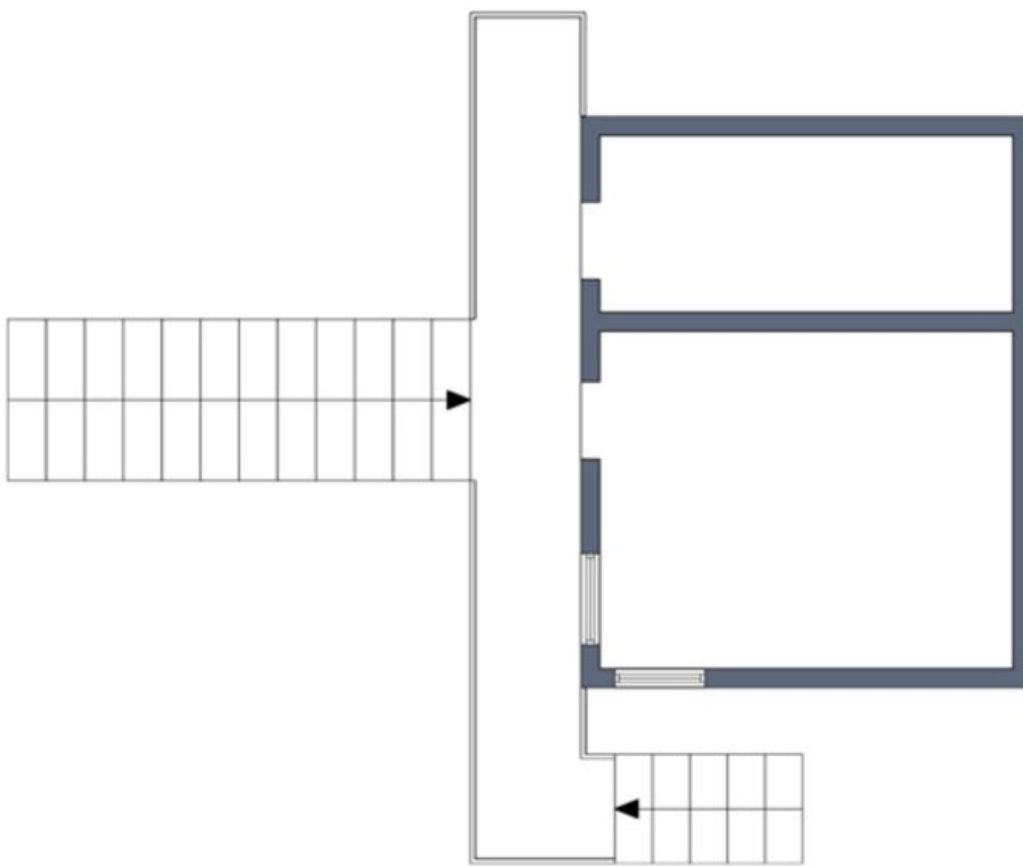
I husets souterängvåning så finns ytterligare ett sovrum med egen entré. Plats finns för dubbelsäng och man har en fin altan utanför.

Pannrum

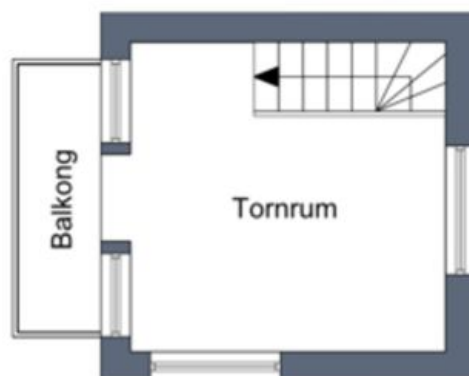
Intill gästrummet så finns ett pannrum med en luft- vattenvärmepump som förser huvudbyggnaden med värme. Plats finns även för förvaring.



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.



Exklusivt
drömboende med
fantastisk utsikt
mot havet





Huset erbjuder stora sällskapsytor såväl ute som inne och passar perfekt för dem som gärna samlar släkt och vänner.



BOSTADSAKTA

ADRESS

Sjalsö Sjalsövägen 63, 622 76 Visby

FASTIGHETSBETECKNING

Väskinde nors 1:77

OMRÅDE

Sjalsö - Visby Närområde

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 190 kvm

Biarea 15 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

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

5 rum, varav 4 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 plan

Byggnadsår 1954

Fasad Trä

Stomme Trä

Fönster 2-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Plåt

Grund Betongplatta

Uppvärmning Luft- vattenvärmepump,
luftvärmepump, eldstäder

Vatten/avlopp Kommunalt vatten och avlopp.

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 2 037 kvm

Tomtens övre del erbjuder en spektakulär utsikt
mot havet och den nedre delen erbjuder
grönytor och möjligheter till ytterligare
byggnation för bland annat gästhus och pool.
In- och utfart kan ske både på den nedre och
övre delen.

BALKONG/UTEPLATS

Huset har flera magnifika uteplatser i trä och
grus som sträcker sig runt huskroppens och ger
sol från morgon till kväll. De helglasade
dörrarna står gärna öppna hela dagen och
uteplatserna blir extra vardagsrum under
sommарhalvåret. Här ryms både solsängar,
matmöbel, loungegrupper och grill.

BILPLATS

Vidbyggd carport med plats för tre bilar.
Elbilsladdare.

Infart till tomtens nedre del via Brissundsvägen.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Ansluten till fibernätet

DRIFTSKOSTNADER

Vatten/avlopp 8 618 kr/år

Uppvärmning 36 051 kr/år

Renhållning 2 609 kr/år

Försäkring 6 720 kr/år

Övrigt 3 600 kr/år

Summa 57 598 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 074 kr tillkommer)

Posten uppvärmning inkluderar hushållsström.

Posten övrigt avser fiber.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2018-08-31)

Primärenergital 144 kWh/kvm/år

Energiklass G

BOSTADSAKTA

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad
Fristående förråd på tomtens nedre del.

EKONOMI

Taxeringsvärde 6 001 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1996

Byggnadsvärde 4 166 000 kr

Markvärde 1 835 000 kr

Skatt/avgift 10 074 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 3 st pantbrev om 5 337 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Avstyckningsplan (1944-10-16)

Servitut

Avtalsservitut Fiberledning

Rättigheter förmån

Förmån: Officialservitut Väg, 09-VDE-280.1

Förmån: Officialservitut Väg, 09-VDE-280.2

Rättigheter last

Last: Avtalsservitut Elledning, vattenledning, fiberledning, D201900417811:1.1

Last: Officialservitut Avlopp, 09-VDE-860.2

Last: Officialservitut Väg, 09-VDE-860.1

Gemensamhetsanläggningar

Gotland väskinde ga:37 ändamål: Vägar

OMRÅDE

Stranden ligger inom promenad- och cykelavstånd och Själsö och Brissund är en härlig plats att vistas på med sin närhet både till

havet och Visby. Utöver stranden så finns i närområdet Själsö hamn, Själsö bageri och omtyckta Krusmyntagården.

Visby flygplats och Visby når man med bil på 5-10 minuter men det funkar lika bra att ta sig med cykel på bra cykelvägar.

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







Det väl tilltagna badrummet är en lyxig oas i ljusa och sobra toner med härlig havsutsikt via stora glaspartier.







Från husets samtliga altanerna erbjuds en fantastisk utsikt och man kan följa solen från morgon till kväll.



I husets äldsta del ligger kök och matplats som pietetsfullt totalrenoverades år 2019 av skickliga gotländska hantverkare.











I tornrummet finns husets största sovrum. De glasade dörrarna leder ut till en balkong med vidsträckt havsutsikt









Stranden ligger inom promenad- och cykelavstånd och Själsö och Brissund är en härlig plats att vistas på med sin närhet både till havet och Visby.



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 p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s 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 mäklar företag 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
Besök: Söderväg 1C
Post: Söderväg 1G
621 58 Visby

TELEFON 0498-21 79 20

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

**Bertwig**
FASTIGHETSFÖRMEDLING