

HÄRLIGA ÖSTERGARNSLANDET

ÖSTERGARN SANDVIKEN

Östergarn Falhammars 296





FASTIGHETSMÄKLARE
Linus Edwardson

MOBIL
0739-29 99 91

E-POST
linus@bertwig.se

Östergarn Falhammars 296

Boarea:	105 kvm
Antal rum:	3 rok, varav 2 sovrum
Tomtarea:	2 601 kvm
Utgångspris:	2 995 000 kr



Härliga Östergarnslandet

Varmt välkomna till Östergarn Falhammars 296. Här finns ett charmigt och välhållt hus med fint läge. Fastigheten är belägen med skogsområde i norr och som öppnar upp sig åt söder. Detta ger ett väldigt trivsamt läge. Huvudbyggnad i gotlandsstil med putsade väggar och tegeltak. Invändigt ligger det fint trägolv och djupa fönsternischer.

Vi har även två flygelbyggnader varav ena har pentry och duschrum och den andra fungerar bra som sommarrum och utedrum.

Från huset tar det endast några minuter att gå ner till Sandvikens fantastiska och populära sandstrand. Fastigheten upplevs väldigt barnvänlig med sitt läge och avskildhet.

För dig som önskar upptäcka området finns här massor att se och upptäcka kring Östergarnslandet. Förutom sandstranden finns fina Sysne udde med fiskbutik, mysiga Herrvik med restaurang, matservering i Östergarns gamla skolkök, kända rökeriet i Katthammarvik samt Grogarnsbergets vackra naturreservat. Till Ljugarn tar det ca 20 minuter med bil. I Ljugarn finns fin badstrand och även här fler restauranger och sommarbutiker. Till Visby tar det ca 50 minuter med bil.

BESKRIVNING

Huvudbyggnad om 105 kvm som uppfördes 1994. Vacker centrerad entré genom pardörrar vid den härliga uteplatsen.

Inväddigt pryder vackert trägolv och här finns bra med plats för avhängning. In till höger ligger ett rymligt kök med plats för matbord vid fönster. I köket finns även en värmande vedspis. Här finns inbyggt skafferi och gott om förvaring. Duschrum med klinkergolv och kakel på väggarna.

Nedre plan inrymmer även ett sovrum. Även på övervåningen finns trägolv, här finns ett stort härligt allrum samt ett sovrum med ingång till wc.

Flygelbyggnad om 19 kvm som uppfördes 1995.

Här finns ett litet pentry och ett duschrum med wc samt allrum. På övre plan passar det utmärkt för övernattande gäster.

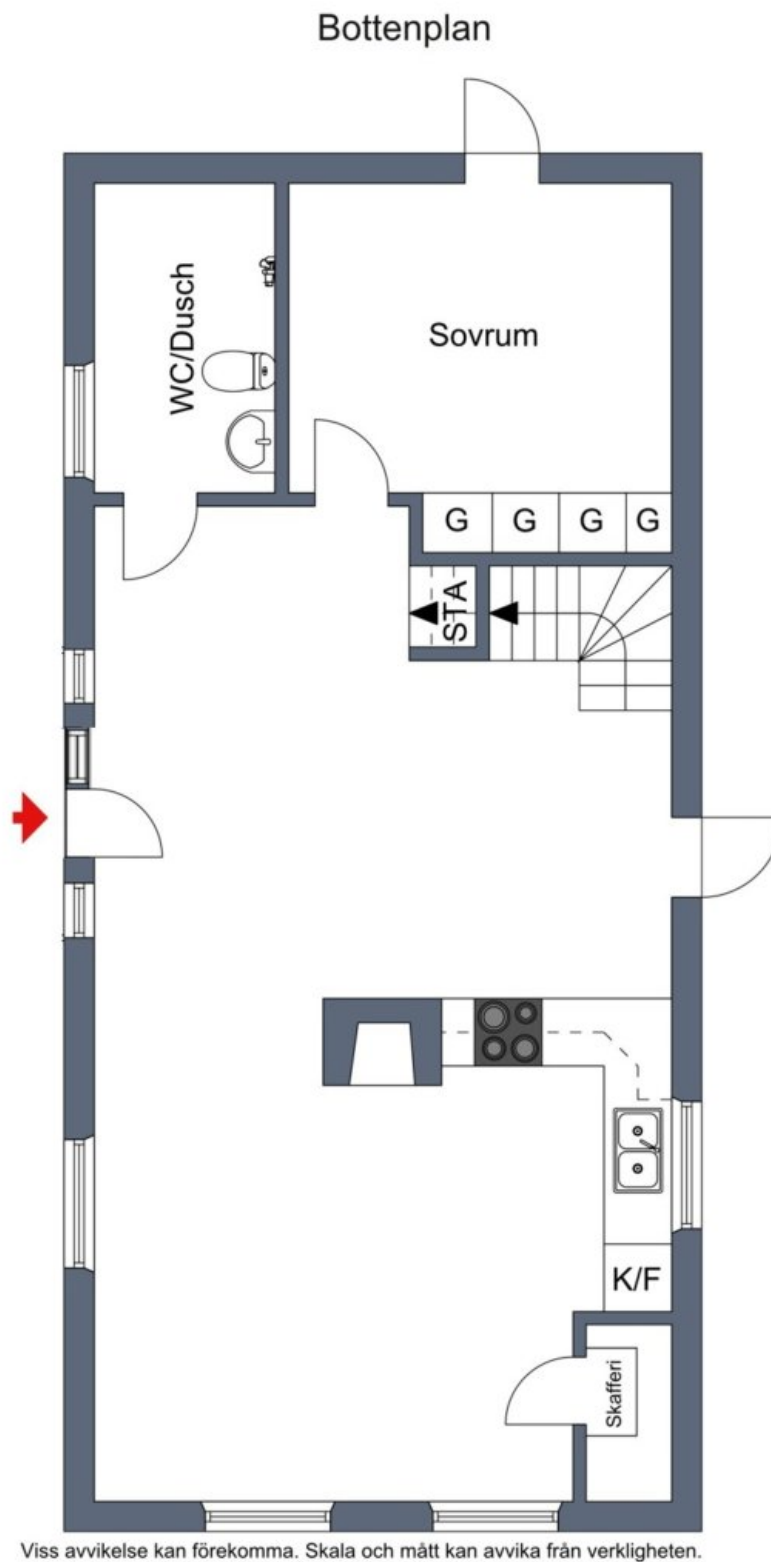
Det andra uthuset uppfördes 2000 och är 17 kvm.

Här finns ett sommarkök och en övervåning som nås genom spiraltrappa. Huset fungerar bra som ett härligt sommarrum för middagar och festligheter.

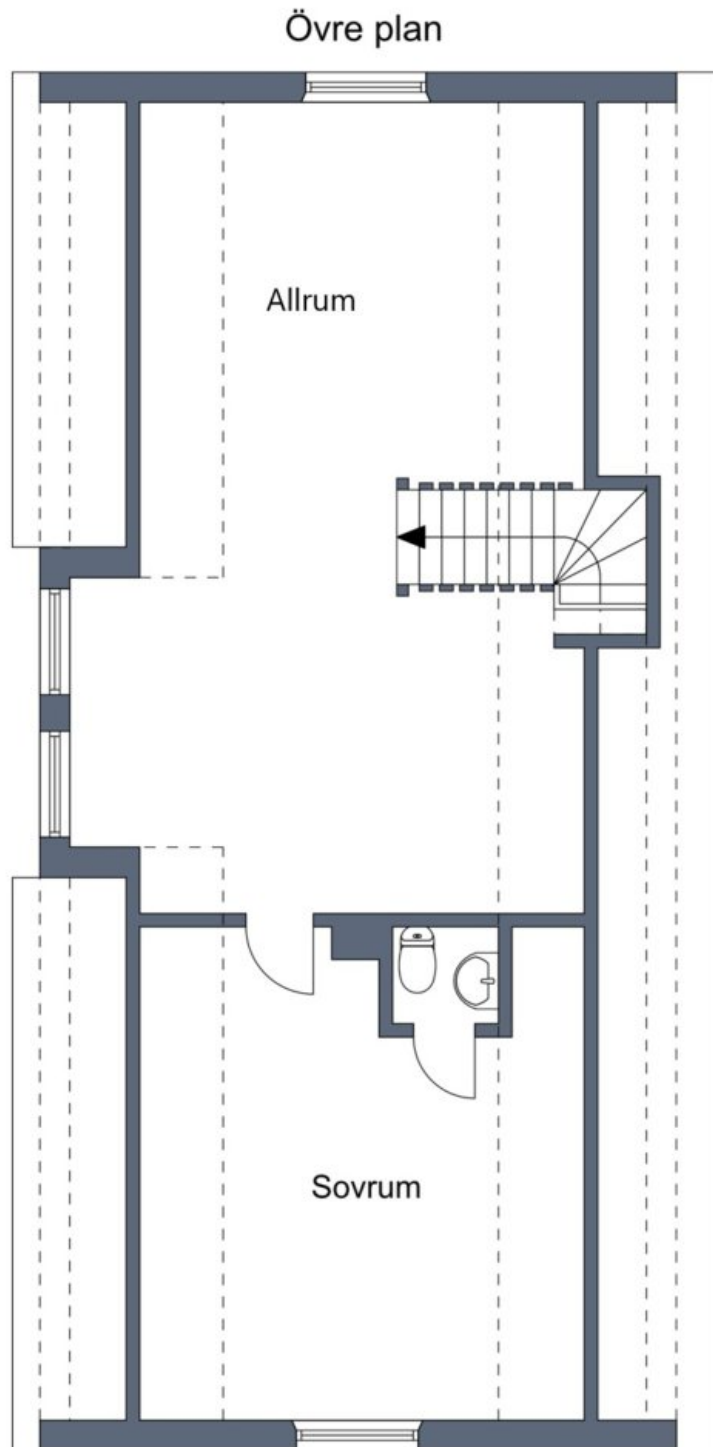
På tomten finns ytterligare förråd och en friggebod med sängplatser.



PLANRITNING



PLANRITNING



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



Vackert putsat hus
i gotlandsstil på
stor och solig tomt







Det charmiga köket har ett vackert trägolv och pryds av en värmande vedspis

BOSTADSAKTA

ADRESS

Östergarn Falhammars 296, 623 68
Katthammarsvik

FASTIGHETSBETECKNING

Östergarn Falhammars 1:48

OMRÅDE

Östergarn Sandviken

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 105 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

3 rum, varav 2 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 ½ plan

Byggnadsår 1994

Fasad Puts

Stomme Betonghålstén

Fönster 2-glasfönster isoler

Bjälklag Trä

Tak Tegel

Grund Krypgrund

Uppvärmning Luft/luft värmepump samt
eldstad

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, Kommunalt
avlopp.

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 2 601 kvm

På tomten finns den invasiva växten Robinia.

BALKONG/UTEPLATS

Stor och solig uteplats i söderläge. Plattsatt
som sammanbinder dem olika byggnaderna.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 14 705 kr/år
(3 999 kWh/år)

Vatten/avlopp 8 204 kr/år

Sotning 625 kr/år

Renhållning 1 633 kr/år

Försäkring 8 893 kr/år

Summa 34 060 kr/år
(fastighetsavgift/skatt på 12 556 kr tillkommer)

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

EKONOMI

Utgångspris 2 995 000 kr

Taxeringsvärde 3 451 000 kr (fastställt
avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1994

Byggnadsvärde 2 135 000 kr

Markvärde 1 316 000 kr

Skatt/avgift 12 556 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 1 st pantbrev om 50 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

BOSTADSAKTA

Rättigheter last

Last: Ledningsrätt Elektronisk Kommunikation,
09-ÖST-586.1

Last: Officialservitut Vattenledning,
09-ÖST-428.1

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning: Gotland Östergarn
GA:15, Gemensamhetsanläggning: Gotland
Östergarn GA:2

ÖVRIGT

Fastigheten överlåtes med s k friskrivning mot
dolda fel.

UPPGIFTER

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

ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

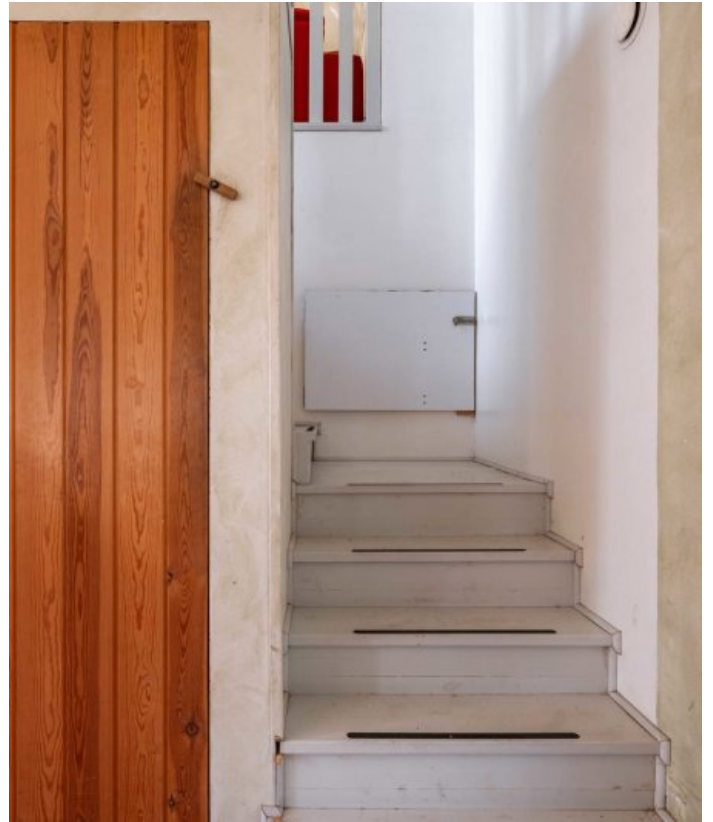
Om du önskar få en skriftlig beräkning av
boendekostnaderna, ta kontakt med ansvarig
mäklare.

ANSVARIG MÄKLARE

Linus Edwardson

Mobil 0739-29 99 91

E-post linus@bertwig.se







Uthus uppfört 2000 om 17
kvm. Här finns ett
sommarkök och en
övervåning som nås genom
spiraltrappa.



Flygelbyggnad om 19 kvm
som uppfördes 1995.
Här finns ett litet pentry och
ett duschrum med wc samt
allrum.



På tomten finns ytterligare
förråd och en friggebod
med sängplatser.







Kring Östergarnslandet finns förutom sandstranden fina Sysne udde med fiskbutik, mysiga Herrvik med restaurang, matservering i Östergarns gamla skolhus, rökeriet i Katthammarsvik samt Grogarnsbergets naturreservat



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
Linus Edwardson

MOBIL
0739-29 99 91

E-POST
linus@bertwig.se

Noggrann, ödmjuk och påläst har gjort honom till en mycket uppskattad och efterfrågad mäklare. Härligt driv och känsla för detaljer.

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](https://instagram.com/bertwig)




Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING