

# 1700-TALSHUS I LJUGARN

**LJUGARN - ÖSTRA GOTLAND**

Storvägen 55





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Hjalmar Bertwig

**MOBIL**  
0722-113300

**E-POST**  
[hjalmar@bertwig.se](mailto:hjalmar@bertwig.se)

---

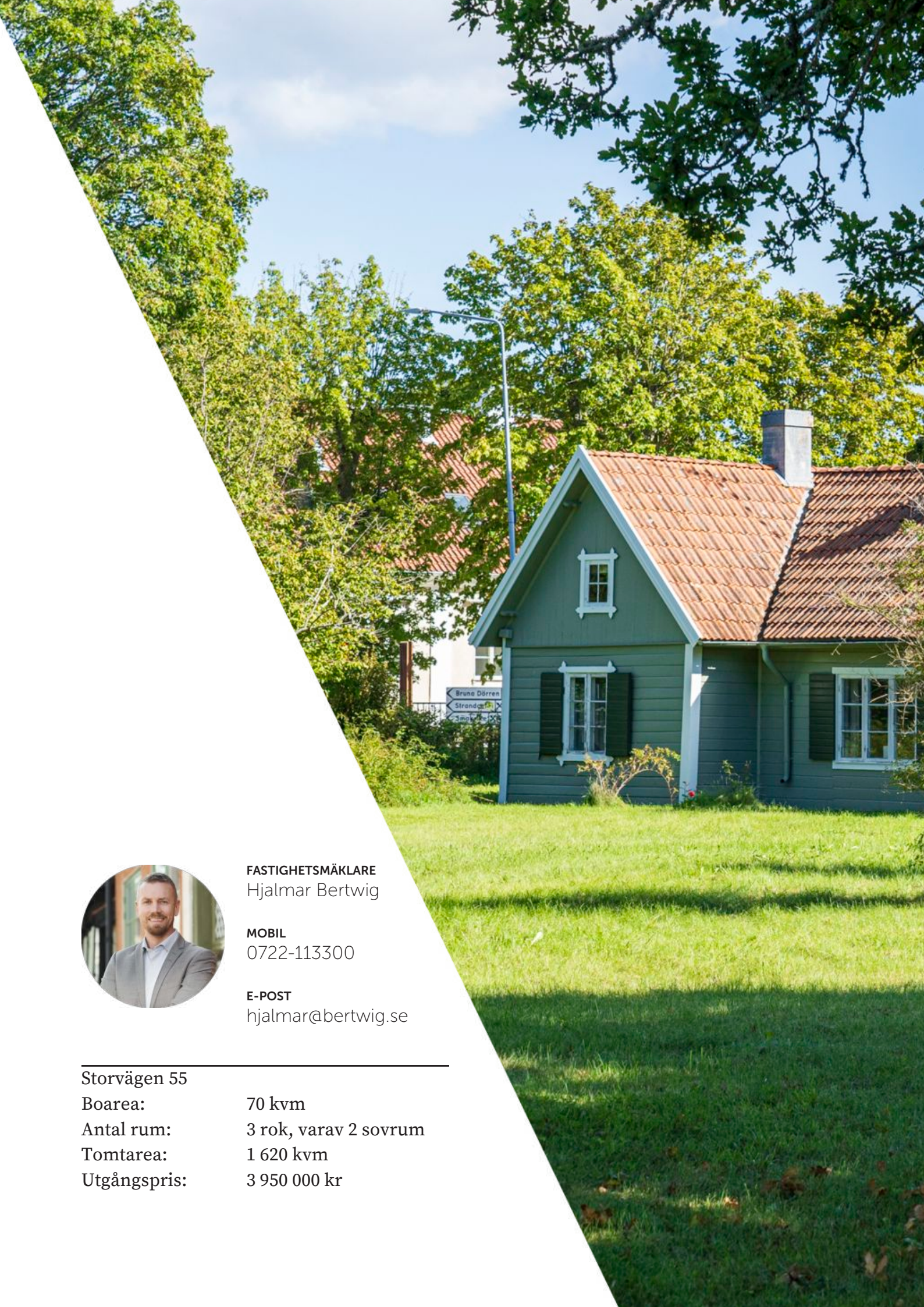
Storvägen 55

Boarea: 70 kvm

Antal rum: 3 rok, varav 2 sovrum

Tomtarea: 1 620 kvm

Utgångspris: 3 950 000 kr





# 1700-talshus i centrala Ljugarn

Centralt i Ljugarns samhälle ligger detta charmiga bulhus med ursprung från 1700-talet som sedan har byggts till under 1800-talet och även nu senast på 1980-talet.

Interiört är byggnaden nyrenoverad med den äldre charmen bevarad. Vackra brädgolv, stående breda plankväggar, ursprungliga brädtak och fina beslag på äldre spegeldörrar ger härliga karaktärsdrag.

Det äldre möter ett nyrenoverat kök som smälter in väl i den äldre atmosfären. Även badrummet är nyrenoverat och elen är nydragen och utvändigt har fasaden nyligen målats.

Vindsplan, som nås från den främre hallen, har tidigare använts som sommarboende vilket ger möjlighet till ytterligare sovplatser för den som så önskar.

Stor och välskött trädgård med öppen gräsmatta blandat med äldre träd och buskar. Längs med tomten skyddar uppvuxna häckar och buskage. Tomtens storlek tillsammans med att omkringliggande bebyggelse är relativt låg ger mycket ljus.

Stranden ligger blott 250 meter bort och havet kan anas från fastigheten. På vägen dit passerar du populära restaurangen Smakrike och ovanför stranden ligger Bruna dörren som erbjuder mat och underhållning.





# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Storvägen 55, 623 65 Ljugarn

## FASTIGHETSBETECKNING

Alskog Anninggårde 1:17

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

Boarea 70 kvm

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 plan med oinredd vind

Byggnadsår: 1700-tal

Fasad: Trä

Stomme: Skiftesverk/bulhus

Fönster: Enkla fönster med innerfönster

Bjälklag: Trä

Tak: Tegel

Uppvärmning: Direktverkande el, oljefyllda  
radiatorer

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten/avlopp

Ventilation: Självdrag

## TOMT

Tomtarea 1 620 kvm

## ENERGIDEKLARATION

Status: Ej utförd, Behövs ej

## ÖVRIGA BYGGNADER

Det finns även en jordkällare som har använts.

## DRIFTSKOSTNADER

Vatten/avlopp: 3 428 kr/år

Uppvärmning: 9 357 kr/år

Renhållning: 1 339 kr/år

Försäkring: 4 902 kr/år

Summa: 19 026 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

## EKONOMI

Utgångspris: 3 950 000 kr

Taxeringsvärde: 2 838 000 kr (fastställt  
avseende år 2025)

Taxeringsår: 2025

Värdeår: 1929

Byggnadsvärde: 974 000 kr

Markvärde: 1 864 000 kr

Skatt/avgift: 10 074 kr

Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 3 st pantbrev om 35 000 kr

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Byggnadsplan (1946-06-06)

Servitut förmån: Officialservitut Väg,  
09-ALS-325.1

Ljugarns byggnadsplan är mycket generös vad  
gäller byggnadsstorlek, vilket gör det möjligt att  
utveckla fastigheten ytterligare. Den totala  
byggytan på fastigheten är 20 % av tomtens  
storlek.

## Gemensamhetsanläggningar/samfälligheter

Samfällighet: Gotland Alskog S:1, Samfällighet:

Gotland Alskog S:12, Samfällighet: Gotland

Alskog S:14, Samfällighet: Gotland Alskog S:15,

Samfällighet: Gotland Alskog S:17, Samfällighet:

Gotland Alskog S:18, Alskog S:19. Samfällighet:

# BOSTADSAKTA

Gotland Alskog S:2  
Samfällighet: Gotland Alskog S:20, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:21, Samfällighet: Gotland  
Alskog S:22, Samfällighet: Gotland Alskog S:23,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:24, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:25, Samfällighet: Gotland  
Alskog S:26, Samfällighet: Gotland Alskog S:27,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:28, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:29, Samfällighet: Gotland  
Alskog S:3, Samfällighet: Gotland Alskog S:30,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:31, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:32, Samfällighet: Gotland  
Alskog S:33, Samfällighet: Gotland Alskog S:34,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:35, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:36, Samfällighet: Gotland  
Alskog S:37, Samfällighet: Gotland Alskog S:38,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:39, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:4, Samfällighet: Gotland  
Alskog S:40, Samfällighet: Gotland Alskog S:41,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:42, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:43, Samfällighet: Gotland  
Alskog S:44, Samfällighet: Gotland Alskog S:45,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:46,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:47, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:48, Samfällighet: Gotland  
Alskog S:49, Samfällighet: Gotland Alskog S:5,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:50, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:51, Samfällighet: Gotland  
Alskog S:52, Samfällighet: Gotland Alskog S:53,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:54, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:55, Samfällighet: Gotland  
Alskog S:56, Samfällighet: Gotland Alskog S:57,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:58, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:59, Samfällighet: Gotland  
Alskog S:60, Samfällighet: Gotland Alskog S:61,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:62, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:63, Samfällighet: Gotland  
Alskog S:64, Samfällighet: Gotland Alskog S:65,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:66,  
Samfällighet: Gotland Alskog S:67, Samfällighet:  
Gotland Alskog S:68, Samfällighet: Gotland

Alskog S:69, Samfällighet: Gotland Alskog S:70

## ÖVRIGT OM OMRÅDET

I början 1900-talet utvecklades Ljugarn till en känd bad- och turistort med pensionat, sorglöst strandliv och stora, vackra sommarvillor. Det blev populärt att besöka Gotland. Kungligheter drogs till ön liksom författare, musiker och konstnärer som spred kunskap om Gotland vilket främjade en framväxande turism. Redan för 100 år sedan var Gotland en av Sveriges mest besökta turistorter där Ljugarn blev en badort med särskild glans, i en klass för sig. Föreningen "Ljugarnsbades vänner" bildades, som bland annat stod för strandens och sällskapslivets. År 1930 fanns hela fem pensionat och en rad prominenta sommarvåningsägare fortsatte att bygga sig ståtliga sommarhus.

Idag är Ljugarn en av Gotlands mest välbesökta samhällen sommartid med flertalet restauranger, caféer, bensinmack och mataffär. Inte minst finns mycket bra badstränder och vackra natur- och raukområden.

## UPPGIFTER

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härför 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

Hjalmar Bertwig  
Mobil 0722-113300  
E-post [hjalmar@bertwig.se](mailto:hjalmar@bertwig.se)



---

Vackra brädgolv, stående breda plankväggar, ursprungliga bräddtak och fina beslag på äldre spegeldörrar ger härliga karaktärsdrag.



Det äldre möter ett nyrenoverat kök som smälter in väl i den äldre atmosfären.



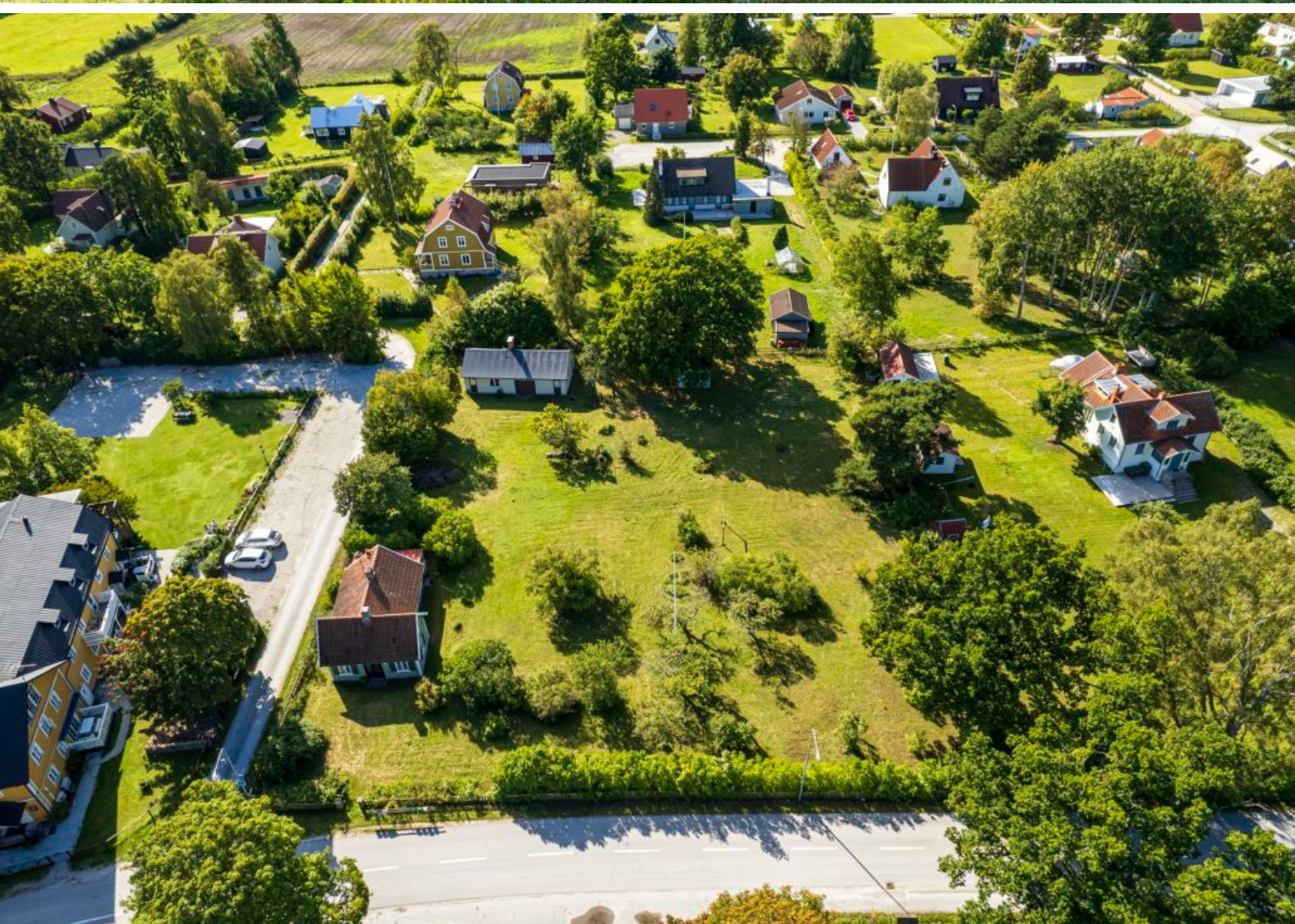














Stranden ligger blott 250 meter bort och havet kan anas från fastigheten. På vägen dit passerar du populära restaurangen Smakrike och ovanför stranden ligger Bruna dörren som erbjuder mat och underhållning.



# 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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://www.bertwig.se).

# HEMMA PÅ GOTLAND

**FASTIGHETSMÄKLARE**

Hjalmar Bertwig

**MOBIL**

0722-11 33 00

**E-POST**

[hjalmar@bertwig.se](mailto:hjalmar@bertwig.se)

Drivs av vinnarinstinkt och målsättningen att överträffa sina kunders förväntningar.

**ADRESS** Bertwig Fastighetsförmedling AB  
Besök: Söderväg 1C  
Post: Söderväg 1G  
621 58 Visby

**TELEFON** 0498-21 79 20

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



  
**Bertwig**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING