

# CHARMIGT MED STORA YTOR

## VÄSKINDE

Väskinde Stora Klintegårde 203C





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Catrine Löfkvist

**MOBIL**  
073 803 39 00

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

---

**Väskinde Stora Klintegårde 203C**

Boarea: 98 kvm  
Biarea: 52 kvm  
Antal rum: 7 rok, varav 4 - 5 sovrum  
Tomtarea: 2 043 kvm  
Utgångspris: 4 500 000 kr



# Modern familjevilla i Väskinde – nybyggd 2023 med stora ytor och lantlig charm

Välkommen till denna moderna 1,5-plansvilla från Smålandsvillan (Villa Kalmar), uppförd 2023. Här bor du bekvämt i ett nybyggt hem med öppen planlösning, stora sociala ytor och en generös tomt på hela 2 043 m<sup>2</sup> – perfekt för familjeliv, lek och umgänge.

På bottenvåningen möts du av ett ljust vardagsrum med braskamin och öppen planlösning mot kök från Vedum och matplats – en naturlig samlingspunkt för både vardag och fest. Här finns även ett sovrum, ett stilrent badrum samt en tvättstuga med separat entré – praktiskt för familjens vardag.

Övervåningen bjuder på ett rymligt allrum, två färdigställda sovrum, ett delvis inrett sovrum, samt ett oinrett rum som idag är tänkt som badrum men som lika gärna kan bli ytterligare ett sovrum, hemmakontor eller hobbyrum – här finns gott om möjligheter att forma hemmet efter dina behov.

Läget i Väskinde är både naturnära och praktiskt. Här bor du med förskola och skola i socknen, gångavstånd till busshållplats, och bara 10 minuters bilväg till Visby. I närområdet finns Själsö Bageri, badstrand i Brissund, Lummelundagrottan och den populära Trollskogen – allt som gör vardagen på Gotland lite extra trivsamt.

# BESKRIVNING

## Entréplan

Rymlig hall med plats för avhängning och trappa upp till övre plan.

Ljust vardagsrum med parkettgolv, braskamin och öppen planlösning mot kök och matplats med utgångar från både kök och matplats/ vardagsrum. Köket är från Vedum och är utrustat med kyl, frys, spishäll, köksfläkt, integrerad diskmaskin, samt inbyggd mikro och ugn.

Stort sovrum med parkettgolv och gott om förvaring i garderober.

Stilrent badrum med våtrumsmatta, badkar, toalett, handfat med kommod, spegelskåp och handdukstork.

Praktisk tvättstuga med våtrumsmatta, frånluftsvärmepump, tvättmaskin, torktumlare, skåpsförvaring, garderob och separat entré.

## Övre plan

Ljust och rymligt allrum med laminatgolv.

Två sovrum med laminatgolv.

Ett tredje delvis inrett sovrum.

Ett oinrett rum som idag är tänkt som badrum men som lika gärna kan bli ytterligare ett sovrum, hemmakontor eller hobbyrum – här finns gott om möjligheter att forma hemmet efter dina behov.



# PLANRITNING

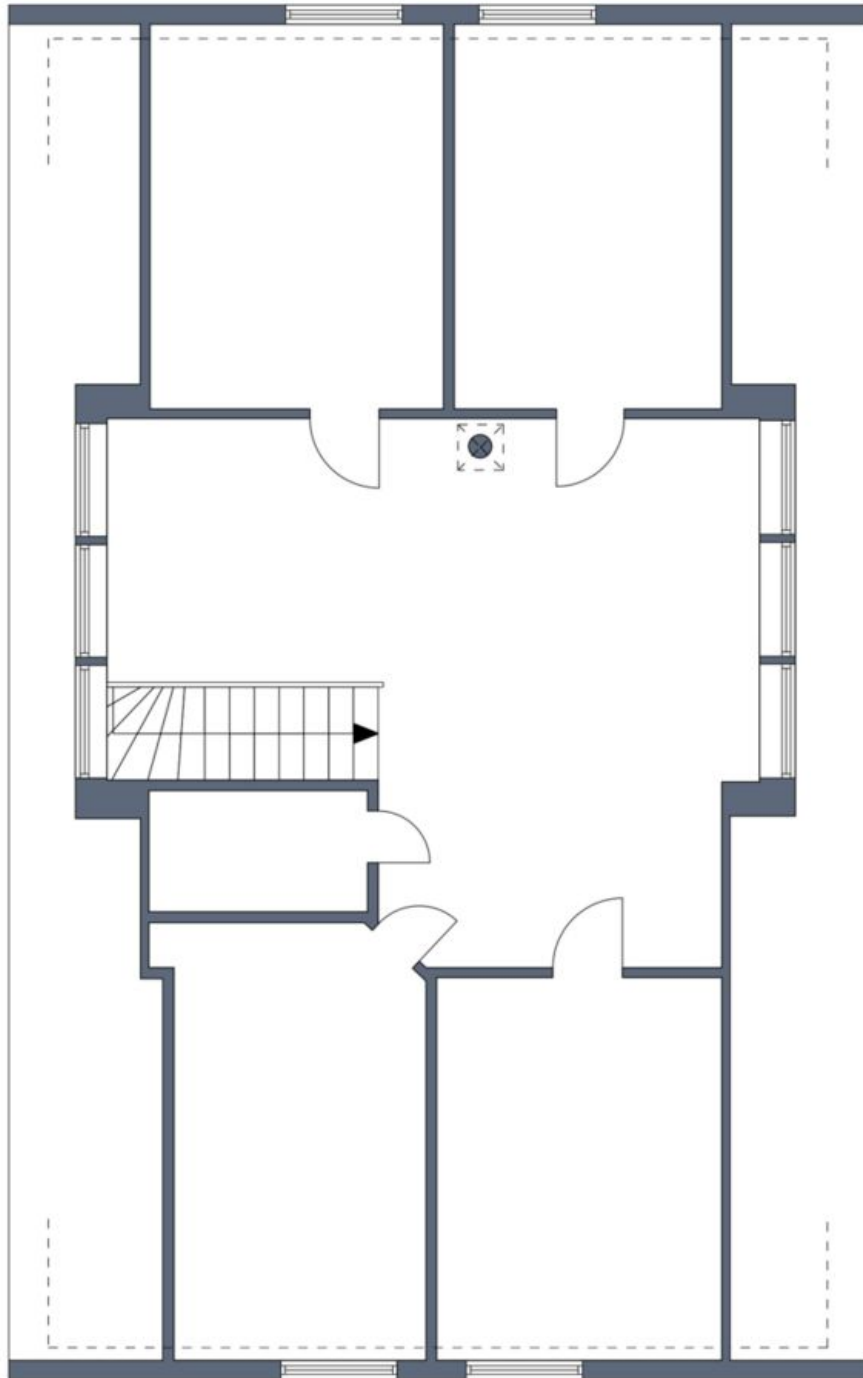
## Entrévåning



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

# PLANRITNING

## Inredningsbar övervåning



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





Ljust och fräscht  
med öppen  
planlösning



---

Stilrent kök från Vedum med gott om arbetsytor och förvaring. Från köket når du den soliga träaltanen mot öster.



# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Väskinde Stora Klintegårde 203C, 622 75 Visby

## FASTIGHETSBETECKNING

Väskinde stora klintegårde 1:112

## OMRÅDE

Väskinde

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 98 kvm

**Biarea** 52 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

7 rum, varav 4 sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 1 ½ plan

**Byggnadsår** 2023

**Fasad** Liggande träpanel

**Stomme** Trä

**Bjälklag** Trä

**Tak** Taktegel

**Grund** Platta på mark

**Uppvärmning** Frånluftsvärmepump

**Vatten/avlopp** Kommunalt vatten och avlopp  
via gemensamhetsanläggning.

## RENOVERINGAR

2024-2025: Inrett övervåningen.

## TOMT

**Tomtarea** 2 043 kvm

Stor och solig tomt med både grusad uteplats i söderläge och träaltan i öster, perfekt för sommarens middagar och morgonkaffet i solen. På tomten finns även ett växthus för den odlingsintresserade.

## BALKONG/UTEPLATS

Träaltan i öster med utgång från köket.

Grusad uteplats i söder med utgång från vardagsrummet.

## BILPLATS

Grusad uppfart med plats för 3 bilar.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber finns

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 16 832 kr/år  
(10 200 kWh/år)

**Vatten/avlopp** 12 784 kr/år

**Sotning** 900 kr/år

**Väg/samfällighetsavgift** 2 600 kr/år

**Renhållning** 1 920 kr/år

**Försäkring** 6 372 kr/år

**Summa** 41 408 kr/år

Posten el avser även uppvärmning.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Ej utförd

## ÖVRIGA BYGGNADER

Växthus.

# BOSTADSAKTA

## EKONOMI

**Utgångspris** 4 500 000 kr

**Taxeringsvärde** 3 175 000 kr (fastställt avseende år 2024)

**Taxeringsår** 2024

**Värdeår** 2023

**Byggnadsvärde** 2 300 000 kr

**Markvärde** 875 000 kr

**Skatt/avgift** kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

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

## ANSVARIG MÄKLARE

**Catrine Löfkvist**

**Mobil** 073 803 39 00

**E-post** catrine@bertwig.se

## PANTBREV

Totalt 1 st pantbrev om 2 800 000 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Rättigheter förmån

Förmån: Officialservitut Avloppsledning,  
09-VDE-883.5

Förmån: Officialservitut Vattenledning,  
09-VDE-883.4

Förmån: Officialservitut Väg, 09-VDE-883.3

## Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning: Gotland väskinde  
ga:44 ändamål: Vägar

Gemensamhetsanläggning: Gotland väskinde  
ga:45 ändamål: Avloppsanläggning,  
Vattenförsörjning

## UPPGIFTER

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





---

Ljust vardagsrum med parkettgolv, braskamin och öppen planlösning mot kök och matplats.









---

Nedre plan inrymmer ett stort sovrum, ett stilrent badrum med badkar samt en praktisk tvättstuga.



---

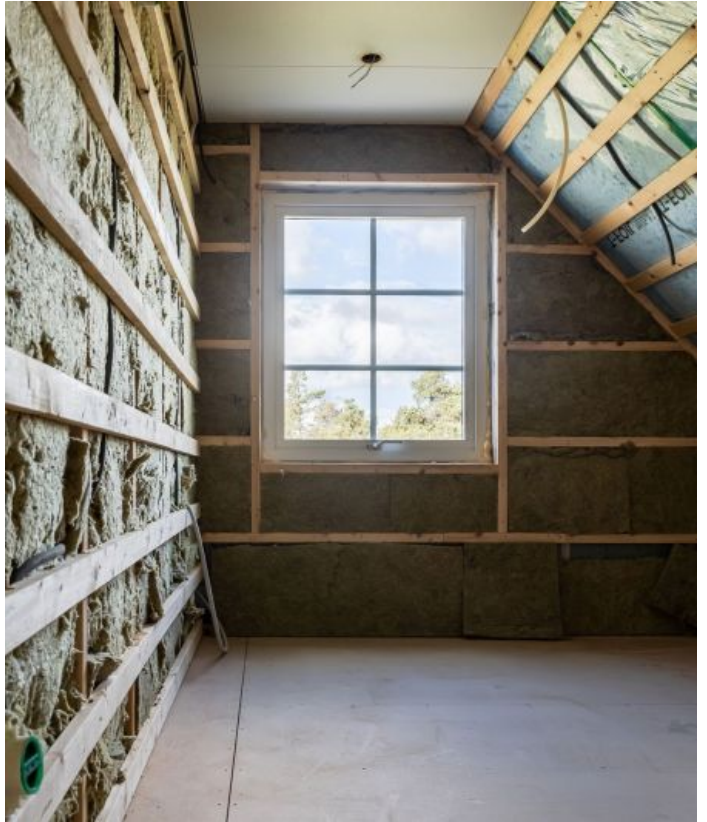
Övre plan har ett rymligt allrum - perfekt för familjeliv, lek och umgänge.





---

På övervåningen finner du två färdigställda sovrum, ett delvis inrett sovrum, samt ett oinrett rum som idag är tänkt som badrum.







Läget i Väskinde är både naturnära och praktiskt. Här bor du med förskola och skola i socknen, gångavstånd till busshållplats, och bara 10 minuters bilväg till 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](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 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](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**

Catrine Löfkvist

**MOBIL**

0738-03 39 00

**E-POST**

catrine@bertwig.se

Jobbar målmedvetet med hög närvaro för säljare och spekulanter med ett 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  
**INSTAGRAM** @bertwig

