

AVSKILT MED HAVSUTSIKT

FÅRÖ - NORRA GOTLAND

Fårö Broa 2022





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Fårö Broa 2022

Boarea: 136 kvm
Antal rum: 7 rok, varav 4 sovrum
Tomtarea: 11 012 kvm
Utgångspris: 6 750 000 kr



Vackert och avskilt belägen fastighet på Fårö med havsutsikt

Vackert belägen fastighet vid Broa på Fårö med fri utsikt över sund och hav. För den som söker ett boende med närhet till Fårös storlagna natur och samtidigt vill njuta av öppna vyer mot havet är det svårt att tänka sig ett bättre läge. Fastigheten ligger på rätt sida vägen, med huvudbyggnaden vänd mot havet och med gästhus samt uthus som ramar in den trivsamma gårdsbilden.

Bostadshuset, uppfört 1967 helt i trä, erbjuder generösa ytor för den större familjen med flera sovrum och rymliga sällskapsutrymmen. Huvudbyggnaden har dessutom genomgått en omfattande renovering under åren 2019–2021 med bland annat nytt kök, nya golv, nya ytskikt, nya innertak med infällda spotlights samt nya fönster och terrassdörrar. Härutöver anlades en ny avloppsanläggning år 2018, ansluten till byns samfällighet. Från huset och den stora altanen breder en hänförande utsikt ut sig över havet och sundet. Tomten sluttar vackert mot vattnet och bjuder på stora gräsytor, kalkstensmurar, syrenhäckar och en genuint lantlig atmosfär, omgiven av öppna fält och havets ständiga närvaro. På fastigheten finns även ett separat gästhus som ger utmärkta möjligheter att ta emot familj och vänner.

BESKRIVNING

Entré

Välkomnande entré med plats för avhängning av ytterkläder och skor.

Sällskapsrum

Trivsamt och generöst sällskapsrum med stora fönsterpartier mot havet som ger ett fint ljusinsläpp och en vacker kontakt med omgivningen. Här finns en eldstad som bidrar med både värme och stämning samt plats för soffgrupp, fåtöljer och bokhyllor.

Kök och matplats

Köket är socialt utformat och ligger öppet mot matplatsen, vilket skapar en inbjudande samlingspunkt i huset. Från köket nås husets framsida via en glasad altandörr, där morgonsolen kan avnjutas. Köket är utformat som ett parallellkök med goda arbetsytor och gott om förvaring. Utrustningen består av side-by-side kyl och frys, spis med glashäll och ugn, diskmaskin samt fläkt.

Matplatsen är ljus och trevlig, vackert placerad intill fönster och glasad altandörr, med plats för ett större matbord för cirka åtta gäster.

Sovrum I, II och III

Entréplanet disponerar tre rymliga sovrum med bra förvaringsmöjligheter. Samtliga rum är ljusa och har fint ljusinsläpp från fönster.

Badrum

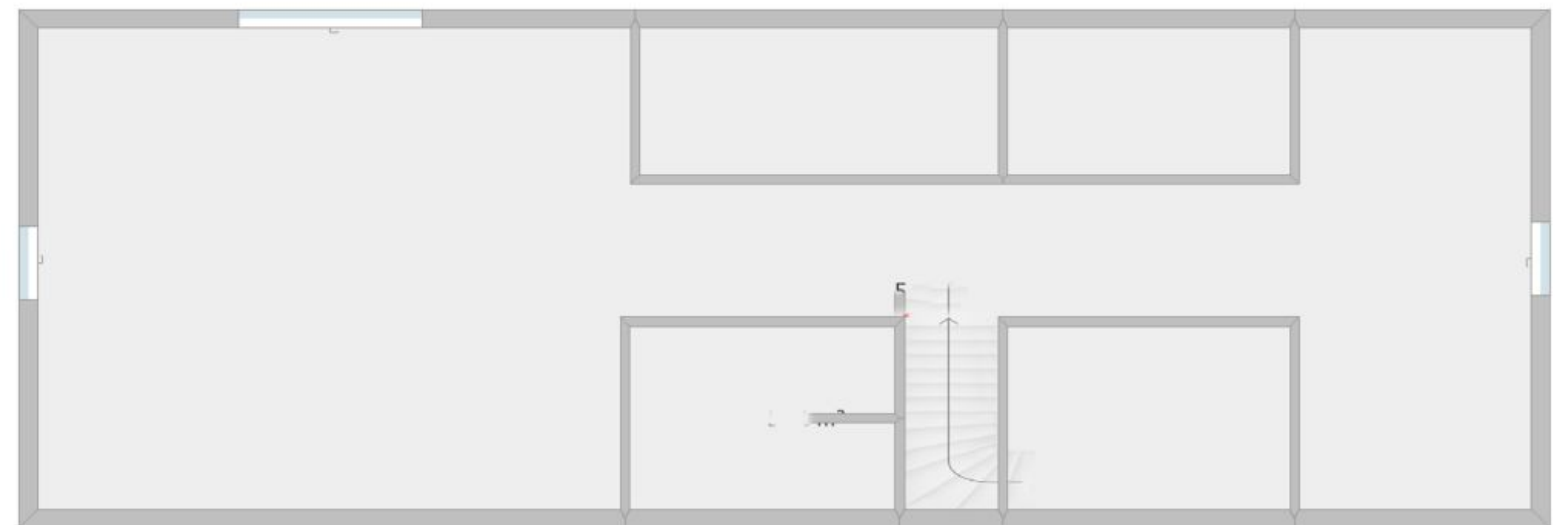
Det stora badrummet på entréplanet är utrustat med duschkörna med vikväggar i klarglas, tvättkommod, spegel, WC samt tvättmaskin. Fönster i öster ger både dagsljus och möjlighet till vädring.

Gästtoalett

Därutöver finns en gästtoalett med tvättställ, WC och vädringsfönster.

Övre plan

På det övre våningsplanet finns ett öppet allrum som lämpar sig väl som tv-rum, extra vardagsrum eller en mer avskild yta för barn och gäster. Här finns även ett stort sovrum med goda förvaringsmöjligheter och fint ljusinsläpp från både takfönster och gavelfönster. Övre planet erbjuder dessutom cirka 30 kvm ytterligare golvyta som, med hänsyn till snedtak, inte medräknas som boarea eller biarea.





Vackert belägen fastighet
vid Broa på Fårö med fri
utsikt över sund och hav.





Havet gör sig
ständigt påmint.



BOSTADSAKTA

ADRESS

Fårö Broa 2022, 6 24 66 Fårö

FASTIGHETSBECKNING

Fårö Broa 1:88

OMRÅDE

Fårö - Norra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 136 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt säljaren, avviker från taxerad boarea som är 125 kvm

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 1967

Fasad Trä

Stomme Trä

Fönster Treglas isolerfönster

Bjälklag Trä

Tak Faltak

Grund Plintgrund

Uppvärmning Luft- luftvärmepump samt direktverkande el

Vatten/avlopp Enskilt vatten, Avlopp via gemensamhetsanläggning

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 11 012 kvm

Den sluttande tomten erbjuder en härlig miljö för både rekreation och umgänge. Här samsas vackra stenmurar med flera trivsamma platser för hammock, hängmatta och avkoppling. De generösa gräsytorna bjuder in till lek, bollspel och sommarens sociala sammankomster. Tomten upplevs som privat och skyddad, med mycket begränsad insyn och en rofylld atmosfär. Under vår och försommar bjuder den grunda Moraviken dessutom på ett rikt fågelliv, med olika arter som landar och vadar i vattnet. Fastighetens strandtomt övergår den sista biten mot vattenlinjen i byns samfällighet, vilket bidrar till den öppna och naturnära känslan.

UTEPLATS

Inramad, stor träaltan på husets baksida med fantastisk utsikt mot havet. Här ryms loungegrupp, matmöbel och grill.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fastigheten är inte ansluten till fibernätet men mobilt nätverk har fungerat utmärkt.

DRIFTSKOSTNADER

Sotning 242 kr/år

Uppvärmning 10 879 kr/år

Renhållning 1 444 kr/år

Försäkring 4 234 kr/år

Summa 16 799 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

Driftskostnaderna avser år 2025

I posten uppvärmning ingår hushållsel.

Posten renhållning avser sommarabonnemang

Posten sotning avser sotning vart 3e år

BOSTADSAKTA

BESIKTNING

Bostaden är besiktigad

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

ÖVRIGA BYGGNADER

Annex

Större uthus om ca 60 kvm med inredd gästdel samt garage och snickarbod. Gästdelen är mycket trivsamt och omfattar cirka 35 kvm, vilket passar utmärkt för den som gärna tar emot många gäster eller har en stor familj. Här finns ett mindre kök med kyl och frysack, arbetsbänk med ho samt öppna hyllplan. El finns indraget i byggnaden, medan vatten och avlopp inte är anslutet. Därtill inrymmer byggnaden ett stort allrum, en sovalkov och ett tvättrum. Gästdelen är ljus, smakfullt renoverad och värms upp med direktverkande elradiatorer. Glasade altandörrar leder ut till träaltanen, där det är magisk utsikt över sundet och havet.

Gästhus

Trivsamt gästhus i samma stil som huvudbyggnaden och övriga byggnader på fastigheten, om cirka 10 kvm. En perfekt övernattningsstuga för tillresta gäster. Glasade altandörrar och en mindre altan skapar en fin kontakt med omgivningen och bjuder på en fantastisk utsikt över sundet och havet.

EKONOMI

Utgångspris 6 750 000 kr

Taxeringsvärde 4 475 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1971

Byggnadsvärde 2 300 000 kr

Markvärde 2 175 000 kr

Skatt/avgift 10 425 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 10 st pantbrev om 2 950 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Naturvårdsområde (1993-04-26)

OMRÅDET

Läget passar dig som söker lugn, avskildhet och natursköna upplevelser snarare än kommersen vid Sudersand. Här råder ett påtagligt lugn även under sommarens mest intensiva veckor. Strax intill ligger Ryssnäs naturreservat med sitt karga och särpräglade landskap av klapperstensfält, vindpinad tallskog och ett rikt fågelliv. Samtidigt nås Fårös välkända sandstränder och besöksmål efter en kort biltur norrut.

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



Trivsamt sällskapsrum med stora fönster mot havet som ger fint ljusinsläpp och en vacker kontakt med omgivningen.



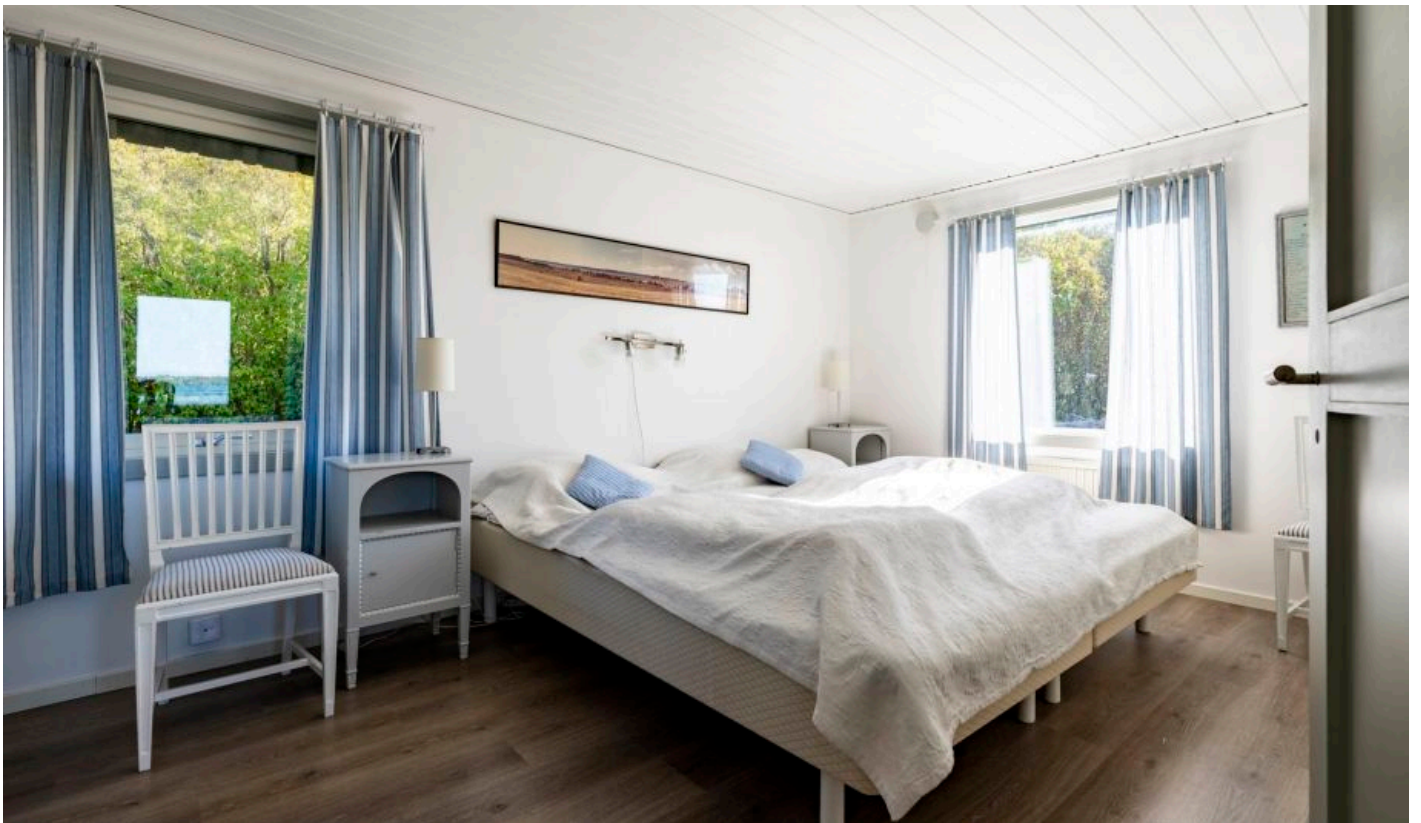
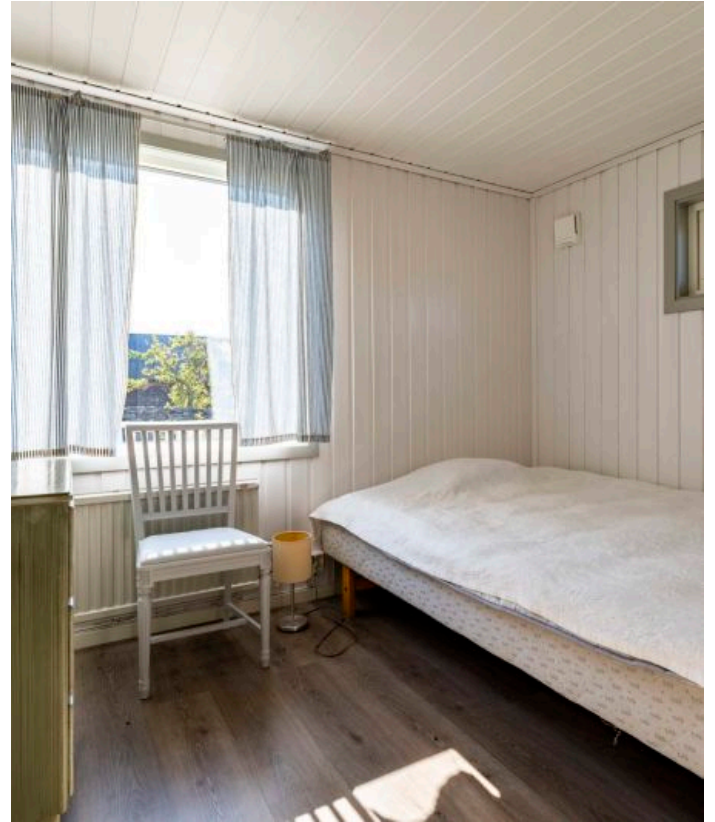


Från huset och den stora altanen breder en hänförande utsikt ut sig över havet och sundet.

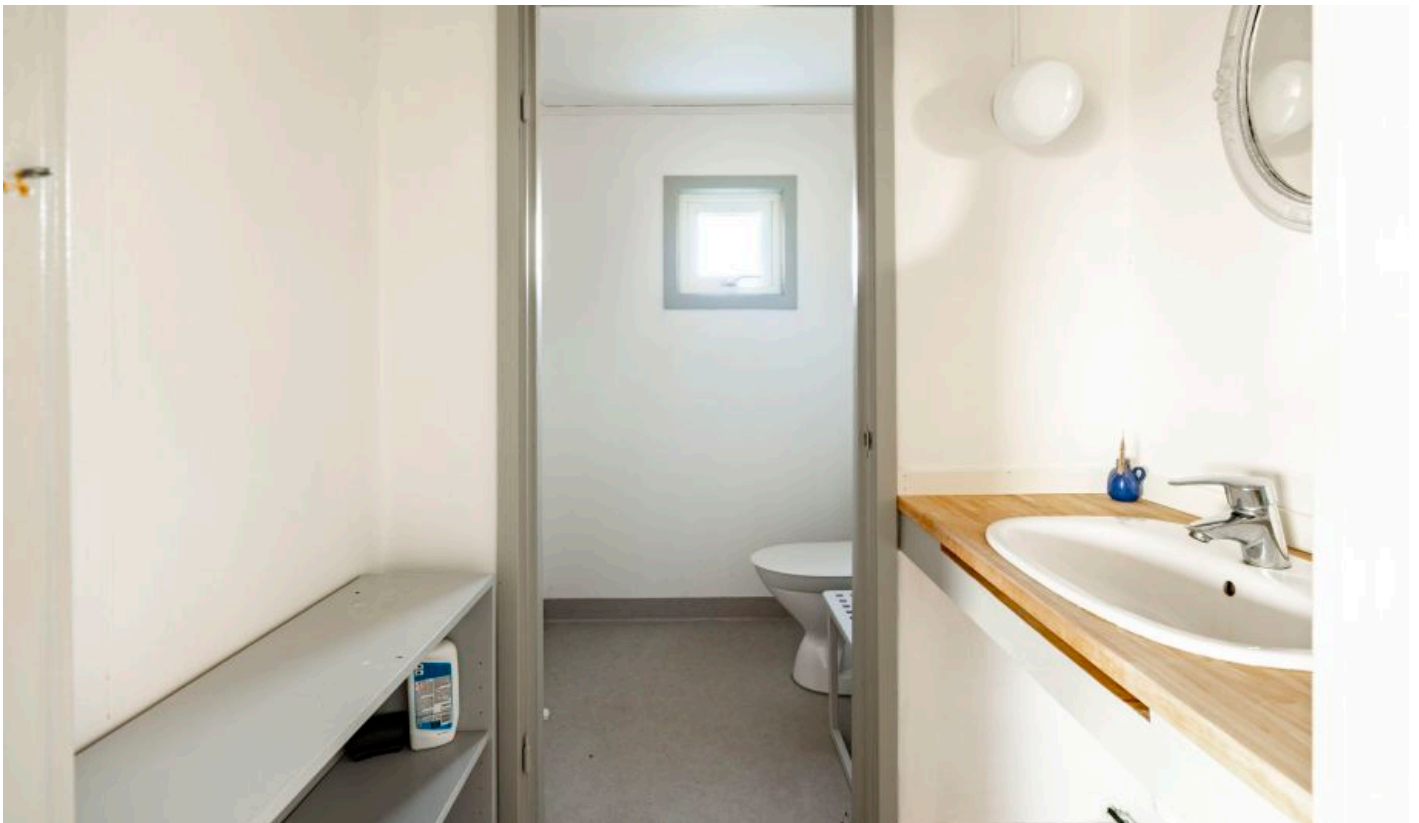




Köket är socialt utformat och ligger öppet mot matplatsen. Från köket nås husets framsida via en glasad altandörr.



Entréplanet disponerar tre rymliga sovrum med bra förvaringsmöjligheter. Samtliga rum är ljusa och har fint ljusinsläpp.



Det stora badrummet på entréplanet är utrustat med duschhörna och tvättmaskin. Därutöver finns en gästtoalett.

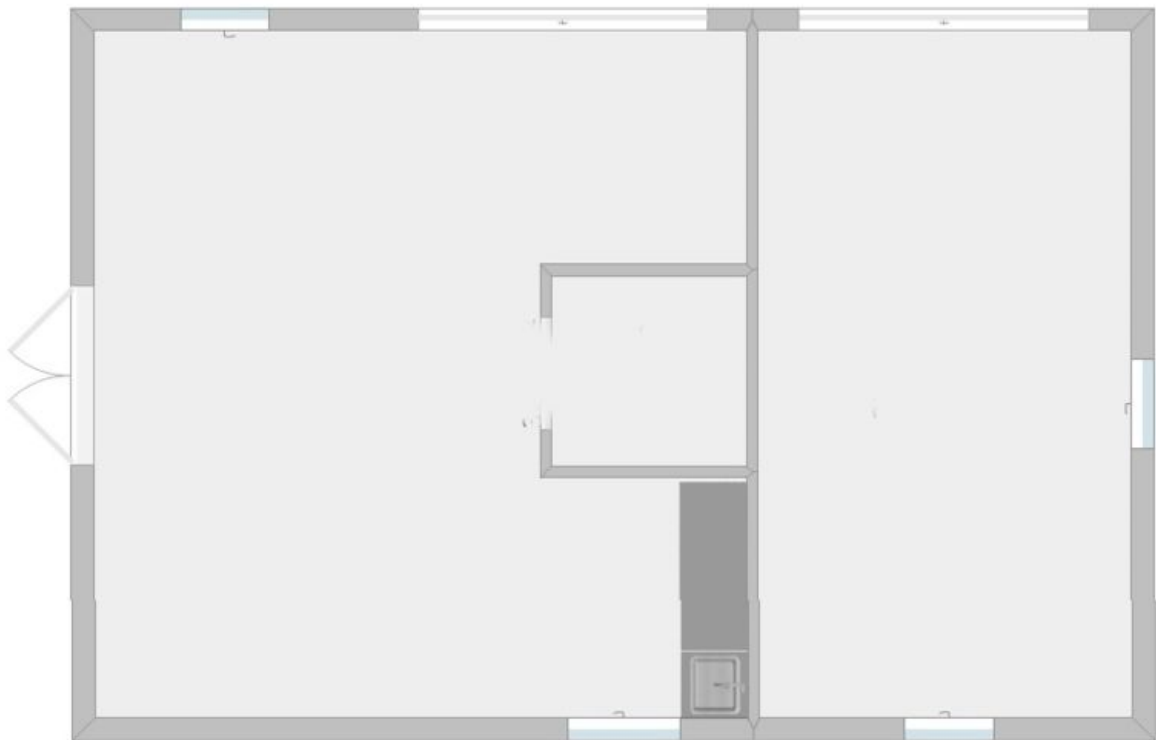




Övre plan inrymmer ett öppet allrum och ett stort sovrum med bra förvaring och med fint ljus från tak- och gavelfönster.



Trivsamt gästhus, perfekt för övernattning. Glasade altandörrar och liten altan med fin utsikt över sund och hav.



På fastigheten finns även ett större uthum med inredd gästdel samt garage och snickarbod.

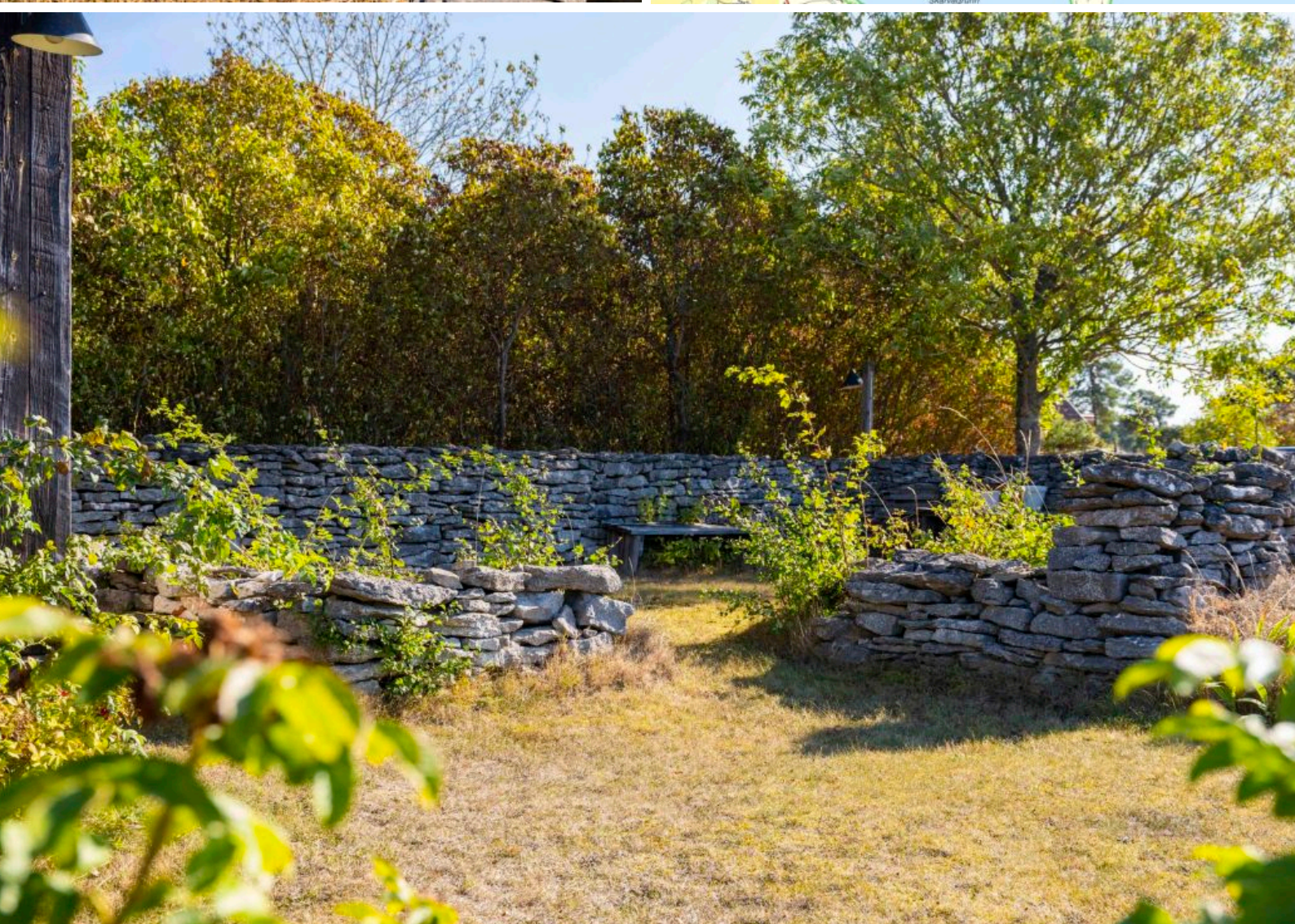


Här finns ett mindre kök, ett stort allrum med sovalkov och ett tvättrum. El finns indraget i byggnaden men inte vatten och avlopp.





Läget passar dig som söker lugn och avskildhet. Samtidigt tar man sig snabbt med färjan till Fårösund, och där finns bland annat livsmedelsbutik, restauranger, gym, idrottsanläggning med simhall och annan service



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 GOTTLAND



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.com/bertwigfast
INSTAGRAM [@bertwig](https://instagram.com/bertwig)



Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING