

# NYBYGGGT VID STENKYRKEHUK

## STENKYRKEHUK

Stenkyrka Stenkyrkehuk 361L





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**  
0733-660 330

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

---

**Stenkyrka Stenkyrkehuk 361L**

**Boarea:** 120 kvm  
**Antal rum:** 5 rok, varav 4 sovrum  
**Tomtarea:** 1 431 kvm  
**Utgångspris:** 4 750 000 kr



# Nybyggt hus vid Stenkyrkehuk

I en av Gotlands vackraste kustmiljöer, vid Stenkyrkehuk, ligger denna nybyggda enplansvilla för den som söker ett bekvämt, stilrent och naturnära boende med hög standard. Huset färdigställdes 2022 och är uppfört av gotländska hantverkare med genomtänkta materialval, god komfort och en planlösning som passar lika väl för permanentboende som för ett exklusivt fritidsboende året runt.

Här bor man med gångavstånd till havet och med den storslagna gotländska naturen direkt utanför dörren. Läget är lugnt och avstressande, omgivet av kust, klintar, öppna landskap och flera skyddsvärda naturmiljöer. I närområdet finns flera naturreservat och längs stranden löper Klintkustleden, en av Gotlands mest storslagna vandringsleder, där havsutsikt, gammal skog, raukar, fiskelägen och dramatiska kustmiljöer avlöser varandra.

Huset håller en hög standard med flera påkostade och smakfulla lösningar. Här finns bland annat vattenburen golvvärme, putsade innerväggar, kök från Ballingslöv, braskamin, ryggåstak och stora fönsterpartier som skapar ett generöst ljusinsläpp och en fin kontakt mellan ute och inne. De två stora altanerna ger dessutom utmärkta möjligheter att följa solen från dag till kväll och njuta av platsen under stora delar av året.

# BESKRIVNING

## HALL

Välkomnande hall med gott om utrymme för jackavhängning, skoställ och annan praktisk förvaring. Härifrån leds man vidare in mot husets öppna och sociala sällskapsytor.

## VARDAGSRUM

Från hallen öppnar vardagsrum, kök och matplats upp sig i en generös och inbjudande planlösning. Detta är husets naturliga samlingspunkt och en mycket trivsamt miljö för både vardag och umgänge.

Rummet är rymligt, öppet upp tillnock och har en takhöjd om cirka 4,2 meter, vilket skapar en påtaglig känsla av rymd och ljus. De stora fönsterpartierna i motsatta väderstreck, tillsammans med den glasade altandörren, ger ett behagligt ljusinsläpp och fin kvällssol.

Ytorna är väl tilltagna med plats för både soffgrupp och matbord för upp till åtta sittande gäster. Kaminen är centralt och väl placerad för att sprida behaglig värme genom huset, samtidigt som den bidrar med stämning och trivsel.

På golvet ligger ett vackert trägolv med vattenburen golvvärme, som är genomgående för hela huset, och de putsade väggarna ger rummet ett fint liv och en fin materialkänsla.

## KÖK

Köket från Ballingslöv är stilrent och välplanerat med slåta luckor i grå ton, goda arbetsytor och rikligt med förvaring. Den stora köksön blir en naturlig samlingsplats och lämpar sig väl för sociala middagar och matlagning med familj och vänner.

Köket är utfört med bänkskivor i ljus komposit och ek, grå luckor och lådfronter samt vitt kakel satt i halvförband. Den maskinella utrustningen består av integrerad diskmaskin, induktionshäll, fläkt, kyl/frys samt varmluftsugn och mikrovågsugn i arbetshöjd.

## SOVRUM I OCH II

Två av husets sovrum ligger i anslutning till vardagsrummet. Det ena är något större och erbjuder rymlig garderobsförvaring, medan det andra lämpar sig väl som barnrum, gästrum eller hemmakontor.

## BADRUM

Centralt i huset finns ett stort och påkostat badrum med smakfulla materialval. Här finns duschplats med vikväggar i klarglas, tvättställ med kommod, spegel samt WC.

Golvet är belagt med hexagonmönstrad klinker med golvvärme och väggarna är klädda med stora marmorplattor, vilket ger badrummet en elegant och ombonad känsla.

# BESKRIVNING

## ALLRUM

Huset har även ett extra allrum som fungerar utmärkt som tv-hörna, lektrum eller ett separat utrymme där barn och ungdomar kan umgås.

## SOVRUM III OCH IV

Husets resterande två sovrum är placerade i den andra delen av huset. Rummen är av liknande storlek och båda har en egen klädkammare, vilket ger mycket goda förvaringsmöjligheter.

## WC

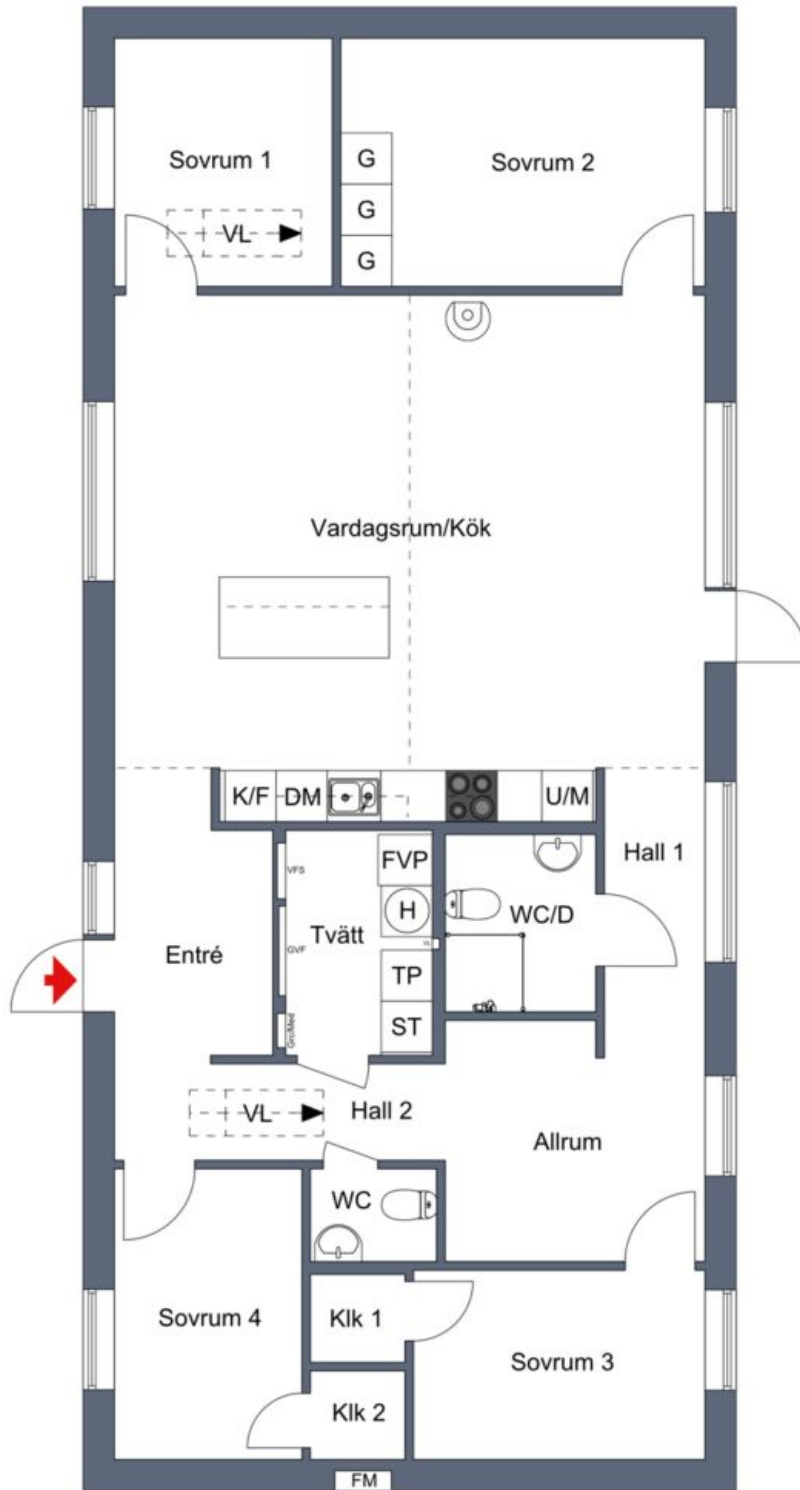
I anslutning till sovrum III och IV samt allrummet finns även en separat WC, praktiskt placerad för denna del av huset.

## TVÄTTSTUGA OCH PANNRUM

Huset har en separat tvättstuga och pannrum med plats för både tvätt, teknik och viss förvaring. Utrustningen består av tvättmaskin, torktumlare och arbetsbänk.



# PLANRITNING



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





Generös och  
inbjudande  
planlösning



Stilrent kök med stor köksö  
som blir en naturlig  
samlingsplats och lämpar  
sig väl för sociala middagar.



# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Stenkyrka Stenkyrkehuk 361L, 6 24 42  
Tingstäde

## FASTIGHETSBECKNING

Stenkyrka sorby 1:58

## OMRÅDE

Stenkyrkehuk

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 120 kvm

**Areakälla** taxeringsinformation

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-plansvilla

**Byggnadsår** 2022

**Fasad** Trä

**Stomme** Trä

**Fönster** 3-glasfönster isoler. Aluminium

**Bjälklag** Trä

**Tak** Betongpannor

**Grund** Isolerad betongplatta

**Uppvärmning** Frånluftsvärmepump och braskamin

**Vatten/avlopp** Enskilt vatten - Borrade brunn, Enskilt avlopp - Genom gemensamhetsanläggning

**Ventilation** Mekanisk (endast frånluft)

## TOMT

**Tomtarea** 1 431 kvm

Mycket lättskött naturtomt där man som ny ägare har möjlighet att utveckla och kanske bygga gästhus, växthus eller anlägga trädgård.

## UTEPLATS

Svårslagna uteplatser i skyddat läge. Någon inglasning behövs inte utan här njuter man av solen på träaltanen på husets framsida under morgonen och på baksidan har man sol resten av dagen och kvällen. Plats finns för både loungegrupp och matmöbel.

## BILPLATS

Grusad uppfart med plats för flera bilar. Här finns även laddstolpe för elbil.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Ansluten till fibernätet

## DRIFTSKOSTNADER

**Vatten/avlopp** 4 600 kr/år

**Uppvärmning** 21 099 kr/år

**Renhållning** 2 862 kr/år

**Försäkring** 5 215 kr/år

**Övrigt** 2 988 kr/år

**Summa** 36 764 kr/år

Posten uppvärmning avser även hushållsel.

Posten övrigt avser fiber.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2023-10-30)

**Energiförbrukning** 67 kWh/kvm/år

**Energiklass** B

# BOSTADSAKTA

## ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad uppförd i trä om ca 8 m<sup>2</sup>.

## EKONOMI

**Utgångspris** 4 750 000 kr

**Taxeringsvärde** 3 793 000 kr (fastställt avseende år 2024)

**Taxeringsår** 2024

**Värdeår** 2022

**Byggnadsvärde** 2 656 000 kr

**Markvärde** 1 137 000 kr

**Skatt/avgift** kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 2 st pantbrev om 3 000 000 kr.

## ÖVRIGT

Huset har energiprestanda B, vilket påvisar ett mycket modernt och energieffektivt boende. Förutom hög komfort och goda förutsättningar för låg driftskostnad så kan energiklassen även vara en fördel vid finansiering, då flera banker erbjuder grönt bolån med ränterabatt för bostäder med energiklass A eller B. Möjligheten till rabatt provas dock av respektive bank utifrån deras aktuella villkor.

## 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](mailto:nicklas@bertwig.se)





---

Den stora altanerna ger utmärkta möjligheter att följa solen från dag till kväll och njuta av platsen under stora delar av året.









---

Två av husets sovrum ligger i anslutning till vardagsrummet. Det ena är något större och erbjuder rymlig garderobsförvaring.



---

Det andra sovrummet lämpar sig väl som barnrum, gästrum eller hemmakontor.





---

Huset har även ett extra allrum som fungerar utmärkt som tv-hörna, lektrum eller ett separat utrymme för att umgås.



---

Husets resterande två sovrum är placerade i den andra delen av huset. Båda är lika stora och har en egen klädkammare.





Samtidigt som platsen erbjuder lugn och avskildhet finns god service i närområdet med bland annat året runt-öppen livsmedelsbutik, skola, förskola och restauranger.



# 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 GOTTLAND



**FASTIGHETSMÄKLARE**

Nicklas Ivarsson

**MOBIL**

0733-660 330

**E-POST**

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



**Bertwig**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING