

UNIK KARAKTÄR

FRÖJEL - VÄSTRA GOTLAND

Fröjel Hägur 113





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Fröjel Hägur 113

Boarea: 185 kvm
Antal rum: 8 rok, varav 4 sovrum
Tomtarea: 4 759 kvm
Utgångspris: 4 795 000 kr

Internationellt uppmärksammas fastighet med unik karaktär

Välkommen till en stämningsfull och väl omhändertagen fastighet med en unik karaktär och känsla.

Fastigheten har bland annat uppmärksammats internationellt i Architectural Digest, där den beskrivs som en äldre gotländsk byggnad som omvandlats till ett modernt "farmhouse". Här finns en fin balans mellan det historiska och det moderna, där kalksten, trä, synliga bjälkar, äldre eldstäder och bevarade detaljer samsas med ljusa ytskikt, vackra materialval och en sammanhållen interiör.

Huset består av flera sammanbyggda delar, vilket ger en levande och karaktärsfull planlösning. En av bostadens mest karaktärsfulla delar är den tidigare saltkällaren med rejäla kalkstensväggar, som idag används som matsal. Det är ett mycket vackert och stämningsfullt rum och en självklar plats för middagar och umgänge. Vidare finns ett vardagsrum med vitmålat trägolv, synliga takbjälkar, öppen spis med insats och ett bevarat inmurat äldre tvättkärl.

Köket är reoverat under senare år och påkostat utfört med bland annat golvvärme, platsbyggd köksinredning, bänkskiva i gotländsk kalksten och en fungerande vedspis. I anslutning till köket finns ett modernt badrum med kakel, klinker, golvvärme och tidlösa materialval.

BESKRIVNING

Entréplan

Bostadshuset består av flera sammanbyggda delar med en levande och karaktärsfull planlösning där rummen har olika nivåer och uttryck.

I den västra delen finns en mindre hall med trappa till övre plan samt ett sovrum med garderober och utgång mot trädgården. Här finns även ett praktiskt skafferi med bra förvaringsmöjligheter.

I husets mellersta del ligger det fina köket, som renoverades under 2022 och är påkostat utfört med stor känsla för material och detaljer. Här finns bland annat golvvärme, platsbyggd snickeriinredning, bänkskiva i gotländsk kalksten, professionell induktionsspis från Bertazzoni, detaljer från deVOL Kitchens och en fungerande vedspis som fint knyter an till husets äldre karaktär. Köket har dessutom direkt utgång till trädgården, vilket gör det enkelt att ta med maten ut under årets varmare dagar.

I anslutning till köket finns badrummet, renoverat under 2023. Badrummet är utfört med kakel, klinker, golvvärme, dusch, wc och handfat samt har ett modernt men tidlöst uttryck.

Från köket nås den tidigare saltkällaren, idag inredd som matsal. Rummet har rejäla kalkstensväggar och en mycket speciell känsla. Det är ett av husets mest stämningsfulla rum och passar väl för middagar och umgänge.

Vidare ligger vardagsrummet med vitmålat trägolv, synliga takbjälkar och öppen spis med insats. Här finns även ett bevarat inmurat äldre tvättkärl, en detalj som tydligt påminner om

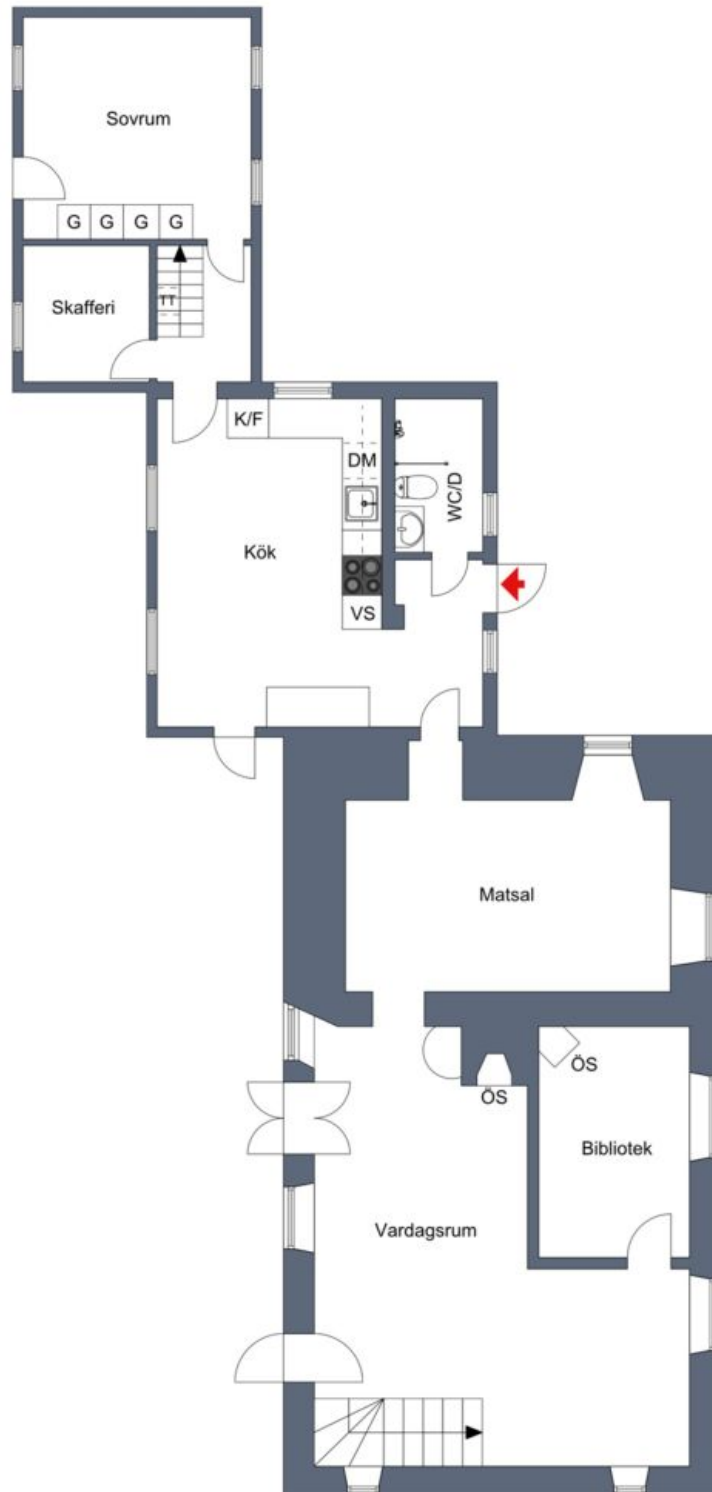
husets historia. Från vardagsrummet nås även ett mindre rum som kan fungera som gästrum, arbetsrum eller bibliotek. Rummet har klinkergolv och en äldre öppen spis som enligt uppgift inte är i bruk.

Övre plan

På övre plan finns ett generöst allrum öppet upp tillnock med synliga takbjälkar och vitmålade ytskikt. Rummet har fin rymd och kan användas som extra sällskapsrum, arbetsplats, ateljé eller mer privat del av bostaden.

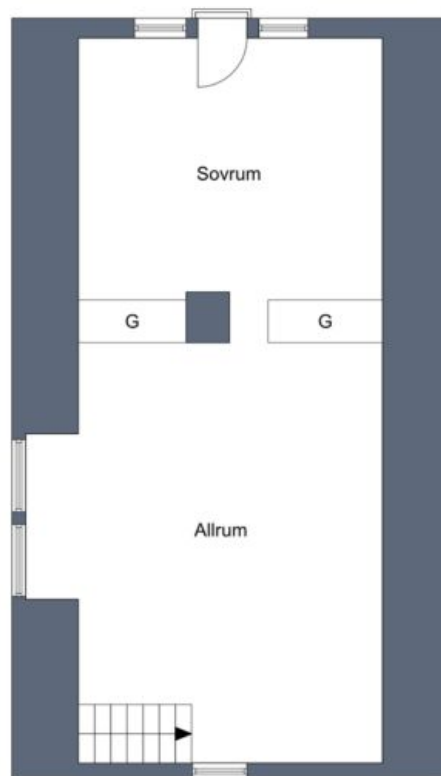
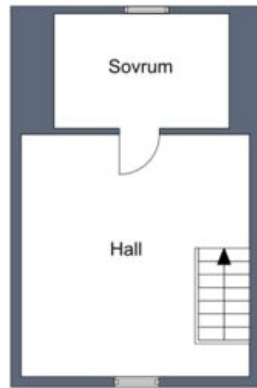
I anslutning till allrummet finns ett större sovrum med garderober och utgång mot trappa ner till trädgården. I den andra delen av övre plan finns hall samt sovloft, vilket ger ytterligare flexibilitet för familj, gäster eller extra sovplatser.

PLANRITNING

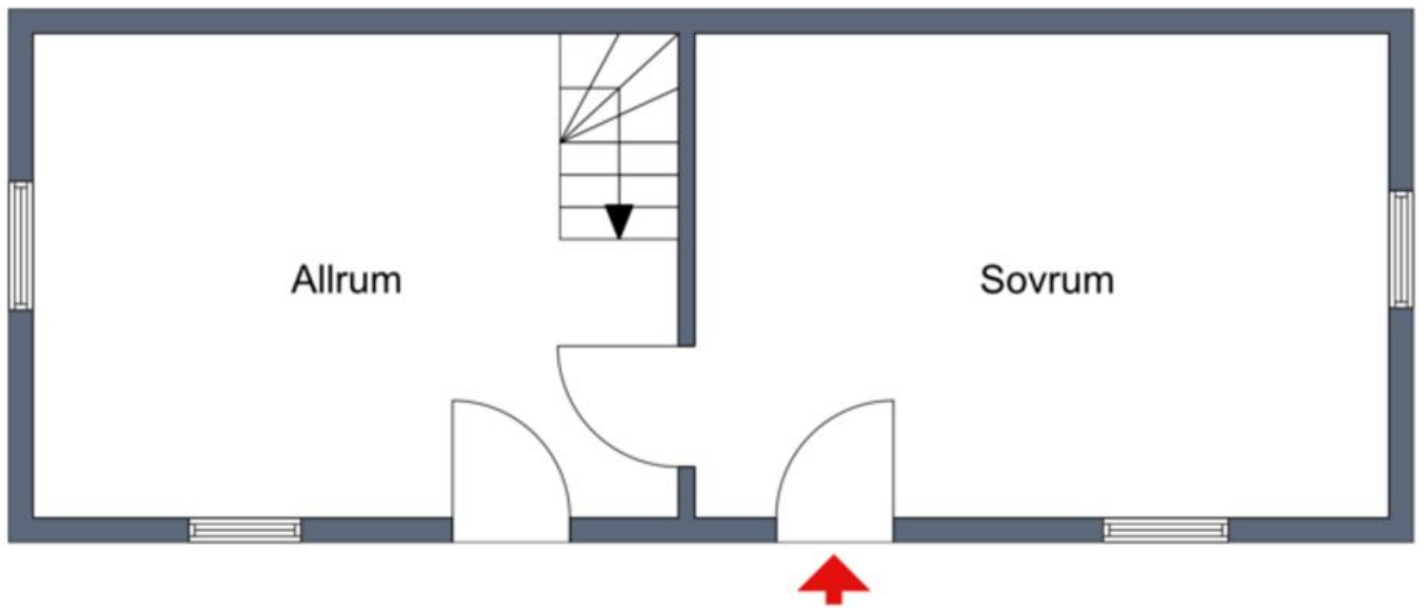


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

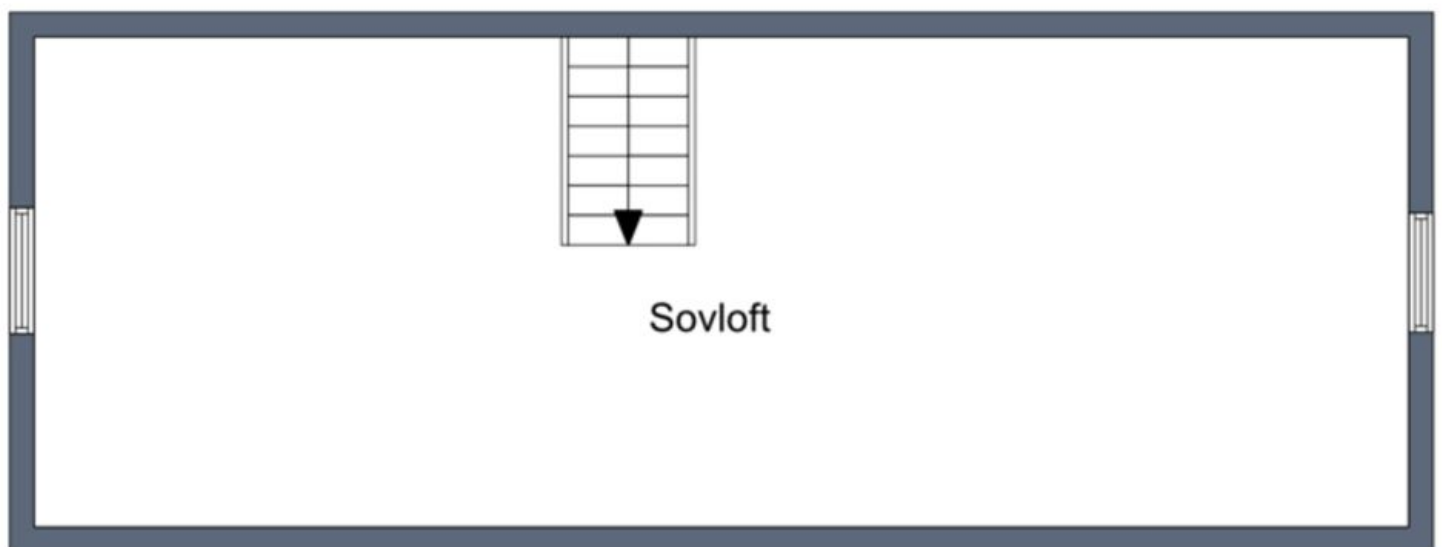
PLANRITNING



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



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



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





Påkostat med stor känsla för material och detaljer.





Köket har bland annat bänkskiva i kalksten, induktionsspis från Bertazzoni, detaljer från deVOL Kitchens.





BOSTADSAKTA

ADRESS

Fröjel Hägur 113, 6 23 55 Klintehamn

FASTIGHETSBECKNING

Fröjel hägur 1:7

OMRÅDE

Fröjel - Västra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 185 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

8 rum, varav 4 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1½-plansvilla

Byggnadsår 1909

Fasad Puts

Stomme Trä, kalksten

Fönster 2-glas

Bjälklag Trä

Tak Tegel, plåt samt faltak

Grund Betongplatta, torpargrund, plintar

Uppvärmning Direktverkande elradiatorer, 2 st värmepumpar, eldstäder, elektrisk golvvärme. Solpanel från 2018.

Vatten/avlopp Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp

Från Klart Vatten: På Fröjel Hägur 1:7 finns information om en enskild avloppsanläggning för rening av BDT-vatten och en sluten tank för WC-vatten med beslut från 2022 som avser

anslutning av 1 hushåll. Anläggningen består av en tvåkammarsbrunn med efterföljande infiltration på 20 kvm samt en sluten tank för uppsamling av WC-vattnet. Anläggningen färdigställdes 2024.

Ventilation Självdrag

Övrigt Solfångare

TOMT

Tomtarea 4 759 kvm

Stor insynsskyddad trädgårdstomt med flertalet bärbuskar och fruktträd. I trädgården finns även en större iordningställd köksträdgård med odlingsbäddar för grönsaker, blommor och kryddor.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fastigheten är ansluten till fibernätet

DRIFTSKOSTNADER

Vatten/avlopp 2 800 kr/år

Sotning 600 kr/år

Uppvärmning 14 400 kr/år

Renhållning 3 600 kr/år

Försäkring 15 540 kr/år

Övrigt 3 600 kr/år

Summa 40 540 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

Posten uppvärmning avser även hushållsel.

Posten övrigt avser fiber.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2021-04-13)

Energiförbrukning 143 kWh/kvm/år

Energiklass E

BOSTADSAKTA

ÖVRIGA BYGGNADER

Gästhus

Större gästhus om ca 24 m² uppförd i 1,5-plan. Huset disponerar två rum samt ett loft. Till huset finns ett vidbyggt förråd och utedass.

Gäststuga

Mindre gäststuga om ca 8 m² uppförd i sten.

Förrådsbod

Mindre förrådsbod uppförd i trä med hydropress, frys och förrådsutrymme.

OMRÅDET

Kuststräckan från Fröjel och ner till Djupvik är en av Gotlands vackraste. Kusten präglas av knotiga vindpinade tallar, vackra strandvallar och en slående utsikt mot Karlsöarna. Havet och den vackra kuststräckan når man med fördel på cykel ner mot Göstavs och fina långgrunda Brime sandstrand. Fortsätter man några kilometer söderut ligger Djupvik med sin fina hamn och hotell med restaurang. Känner man för att unna sig lite välbefinnande ligger Fröjel Resort också på bekvämt avstånd.

EKONOMI

Utgångspris 4 795 000 kr

Taxeringsvärde 3 177 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1959

Byggnadsvärde 2 340 000 kr

Markvärde 837 000 kr

Skatt/avgift 10 425 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 7 st pantbrev om 3 100 500 kr.

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



Från köket nås den tidigare saltkällaren, idag inredd som matsal. Rummet har rejåla kalkstensväggar och en mycket speciell känsla.

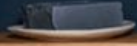




I vardagsrummet finns även ett bevarat inmurat äldre tvättkärl, en detalj som tydligt påminner om husets historia.

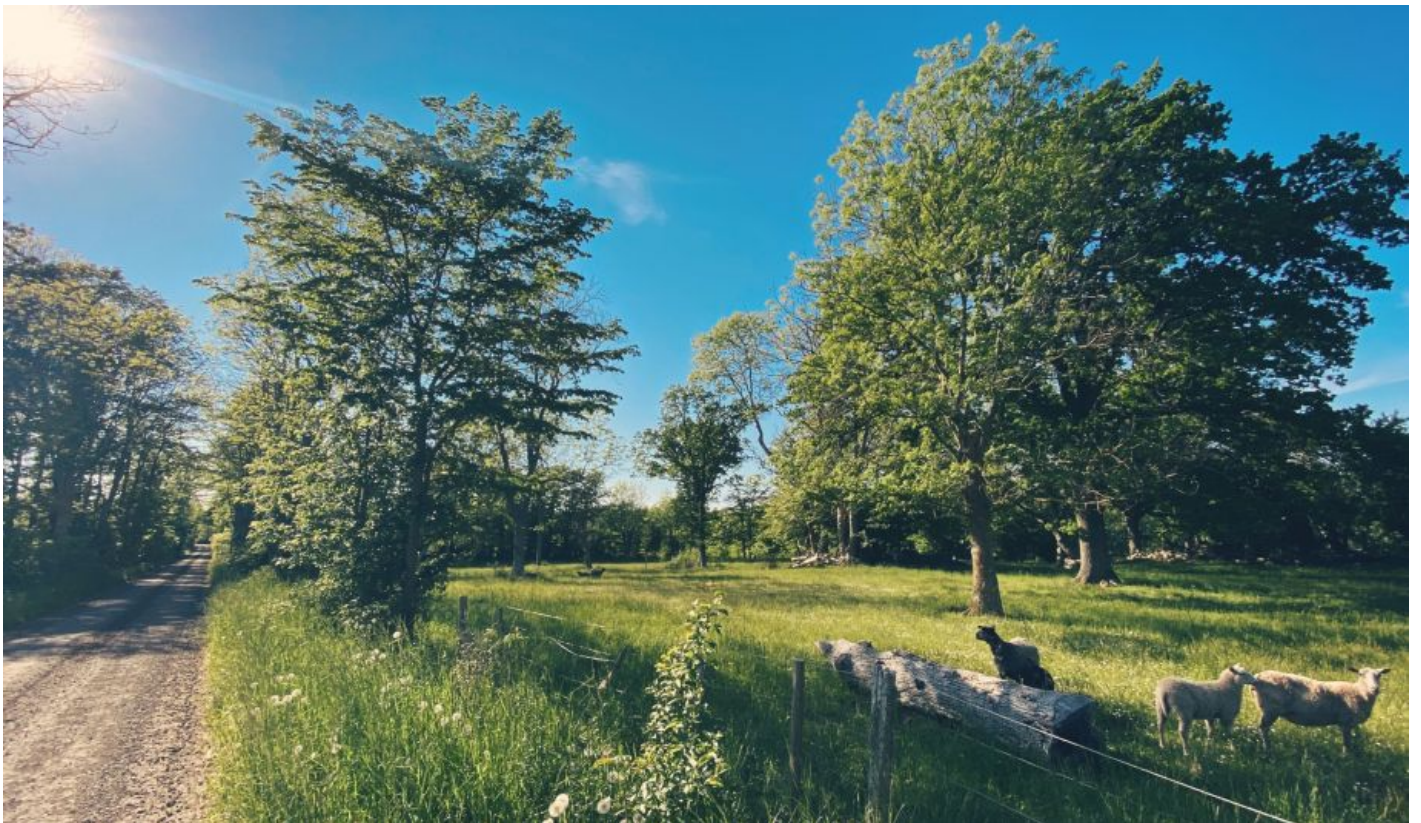
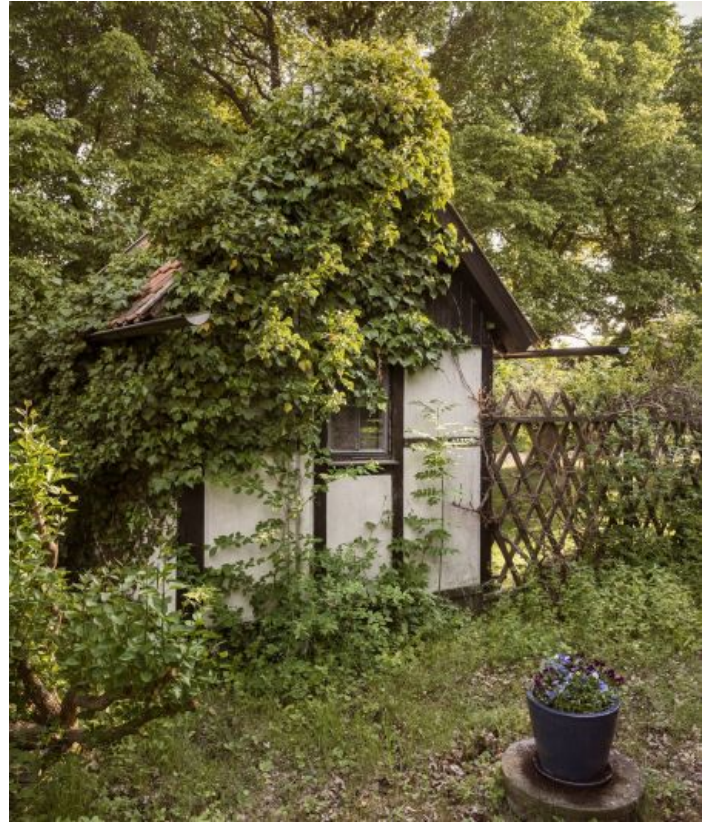


Allrummet på övre plan har en fin rymd och kan användas som tex extra sällskapsrum, arbetsplats, ateljé









Trädgården skapar tillsammans med byggnadernas placering en privat och omsluten gårdsmiljö.



På fastigheten finns dessutom två gästhus, vilket ger fina möjligheter för gäster, tonårsbarn eller extra sovplatser.



Havet och den vackra kuststräckan når man med fördel på cykel ner mot Göstavs och fina långgrunda Brime sandstrand. Fortsätter man några kilometer söderut ligger Djupvik med sin fina hamn och hotell med restaurang.



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