

# CHARMIGT HUS VID HAVET

**BLÄSE NORRA GOTLAND**

Fleringe Lundarhage 701





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Mikael Ekström

**MOBIL**  
070 342 15 00

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

---

**Fleringe Lundarhage 701**

**Boarea:** 142 kvm  
**Antal rum:** 5 rok, varav 3 - 4 sovrum  
**Tomtarea:** 5 498 kvm  
**Utgångspris:** 5 500 000 kr

# Charmigt hus vid havet

Välkommen till denna fantastiska fastighet belägen i pittoreska Fleringe Lundarhage 701, endast ett stenkast från havet och i närheten av Bläse. Detta charmiga hus från 1939 är i gott skick och erbjuder en unik möjlighet att bo nära den underbara Stenkusten.

## Bostaden:

Huset, byggt 1939, andas karaktär och historia. Med välskötta ytor och traditionella detaljer är det ett hem att trivas i. Här finner du en rymlig och ljus bostad med en välkomnande atmosfär. Alla rum är genomgående fräscha och funktionella.

## Växthus med utsikt:

På fastigheten finns ett fint växthus byggt i trä och glas som är perfekt för mysiga middagar och stunder i stillhet. Växthuset är utrustat med en kamin, vilket gör det möjligt att nyttja det de kyligare kvällarna och stora delar på året.

## Garage och förråd:

Fastigheten erbjuder också ett rymligt garage med tillhörande förråd.



# BESKRIVNING

## ENTRÉPLAN

### Entré

Ingången som används dagligen är från baksidan av huset. Via trapp når man entréplan och här finns möjlighet för avhängning av ytterkläder.

### Badrum

Vid hallen finns badrum med WC, tvättställ och dusch. Klinker på golv och kakel på väggarna. Fönster finns för naturligt ljus och vädring.

### Kök

Fint och praktiskt kök i U-form med gott om arbetsytor och förvaring. Här finns gas-spis med ugn, fläkt monterad med kåpa, diskho samt fullstor side-by-side kyl & frys. Köket har fönster i två väderstreck vilket skapar ett fint ljus i rummet. Planlösningen är öppen mot matsalsdel och vardagsrummet. Invid köket finns fin kakelugn med insats.

### Matsal

Invid vardagsrummet finns naturlig plats för tilltaget matbord för ca 6-8 personer.

### Vardagsrum

Vardagsrummet har gott om plats för sällskapsmöbler, mediamöbel och bokhyllor.

### Arbetsrum/sovrums

Bakom köket finns arbetsrum/sovrums. Idag nyttjas rummet som arbetsrum och ateljé. Önskas ett sovrums så finns gott om plats för dubbelsäng och sängmöbler. Här finns utgång till trädgården.

## ÖVRE PLAN

### Övre hall

Övervåningen knyts ihop av en övre hall med utgång till balkongen. Här finns plats för fåtölj och förvaringsmöbler. Den övre hallen har en praktisk klädkammare.

### Sovrum 1

Tilltaget och stort sovrums med gott om plats för dubbelsäng och förvaringsmöbler. Sovrummet har två fönster mot havet och en charmig kamin.

### Badrum

Fräscht och välplanerad badrum med kakelgolv och klinker på vägg. Här finns dubbelt tvättställ, WC, dusch samt tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk. Fönster finns för naturligt ljus och vädring.

### Sovrum 2

Trivsamt sovrums med plats för dubbelsäng samt garderober.

### Sovrum 3

Trivsamt sovrums med plats för dubbelsäng samt garderober.

### Vind

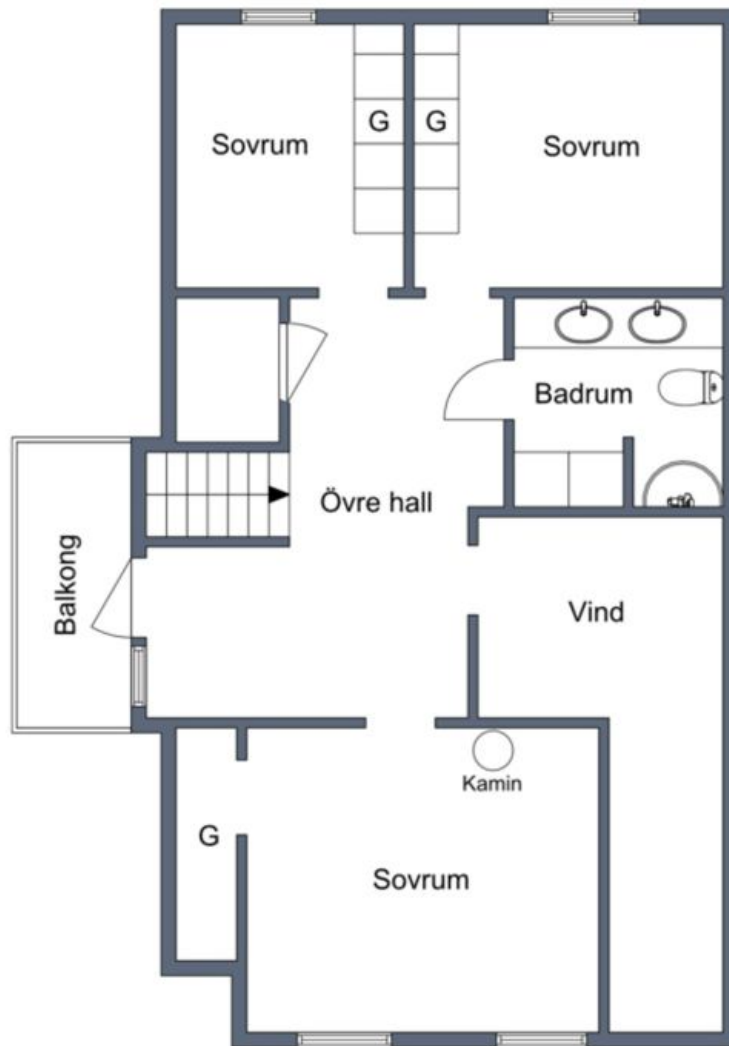
På övervåningen finns en vindsdel för förvaring.

# PLANRITNING



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

# PLANRITNING



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







Vardagsrummet  
har gott om plats  
för diverse  
möblemang

# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Fleringe Lundarhage 701, 624 60 Lärbro

## FASTIGHETSBECKNING

Fleringe Lundarhage 1:50

## OMRÅDE

Bläse Norra Gotland

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 142 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

5 rum, varav 3-4 sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 2 plan med källare

**Byggnadsår** 1939

**Fasad** Puts

**Stomme** Trä

**Fönster** 2-glasfönster

**Bjälklag** Trä

**Tak** Plåt

**Grund** Krypgrund / Källare

**Uppvärmning** Luft/vattenvärmepump

**Vatten/avlopp** Enskilt vatten, Enskilt avlopp.

Egen brunn för vatten. 2-kammarbrunn med infiltration på 20 kvm samt sluten tank för WC.

## RENOVERINGAR

1996, 2012-2024

## TOMT

**Tomtarea** 5 498 kvm

Fastigheten ligger invid havet vilket skapar en otroligt härlig plats. Tomten är välskött och uppvuxen med fin växtlighet och fruktträd.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Här finns ett fint växthus i trä och glas byggt 2020, som är perfekt för mysiga middagar och stunder i stillhet. Växthuset är utrustat med en kamin, vilket gör det möjligt att nyttja det de kyligare kvällarna och stora delar på året. Nere på stranden finns plats att sitta och för att njuta av sol, bad, solnedgångar och stillheten av Kappelshamnsviken när man blickar upp mot Bläse.

För dig som har behov av extra utrymme erbjuder fastigheten ett rymligt garage med tillhörande förråd. Här finns gott om plats för både bil och förvaring av verktyg, trädgårdsredskap och annat.

## UTEPLATS/BALKONG

Mot havet finns en fin och trivsamt liten glasveranda. Här finns plats för sällskapsmöbler för att njuta av utsikten och solnedgångarna.

Det finns även en härlig balkong med blick ut över havet och Kappelshamnsviken. Här finns plats för cafémöbler eller liknande.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Bredband: Fiber

# BOSTADSAKTA

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 35 130 kr/år (13 500 kWh/år)  
**Vatten/avlopp** 1 600 kr/år  
**Sotning** 2 000 kr/år  
**Renhållning** 2 640 kr/år  
**Försäkring** 7 116 kr/år  
**Övrigt** 700 kr/år  
**Summa** 49 186 kr/år  
(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

Posten VA avser tömning av tank 2 ggr/år.  
Posten övrigt avser gasol till spis.

## BESIKTNING

Bostaden är besiktigad.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2024-07-25)  
**Primärtenergital** 96 kWh/m<sup>2</sup> och år  
**Energiklass** D

## EL

**Elbolag** GEAB  
**Elleverantör** Fortum  
**Elförbrukning** 13 500 kWh/år

## EKONOMI

**Utgångspris** 5 500 000 kr  
**Taxeringsvärde** 2 785 000 kr (fastställt avseende år 2021)  
**Taxeringsår** 2021  
**Värdeår** 1955  
**Byggnadsvärde** 1 587 000 kr  
**Markvärde** 1 198 000 kr  
**Skatt/avgift** 9 525 kr  
**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 8 st pantbrev om 3 050 000 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Planbestämmelser

Naturresevat (1993-12-22)  
Naturvårdsområde (1993-04-26)  
Interimistiskt Förbud (1990-06-06)

## 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

**Mikael Ekström**  
**Mobil** 070 342 15 00  
**E-post** mikael@bertwig.se



---

Fint och praktiskt kök i U-form med gott om arbetsytor och förvaring. Planlösningen är öppen mot matsalsdel och vardagsrummet.



SMEG

SMEG

88°88

SMEG





Invid köket finns  
fin kakelugn med  
insats







---

Husets övervåning disponerar tre sovrum med plats för dubbelsäng, en vindsdel för förvaring och ett fräscht och välplanerat badrum.



A wooden and glass greenhouse with a view of a garden and a house. The greenhouse has a wooden frame and glass panels. The view outside shows a gravel path leading through a garden with various plants and flowers. In the background, there is a white house with a red roof and a chimney. The scene is captured in the warm light of late afternoon or early morning.

Ett fint växthus i trä och glas som är perfekt för mysiga middagar





Fastigheten ligger naturskönt med närhet till havet, vilket skapar fantastiska möjligheter för bad, fiske och andra vattenaktiviteter. Bläse är en liten by som lever upp på sommaren med restaurang, båthamn och museum.



# 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

Mikael Ekström

## MOBIL

070-342 15 00

## E-POST

mikael@bertwig.se

Mikael är känd för att lägga stor vikt vid varje detalj, är lyhörd och visar alltid ett stort engagemang i varje affär.



**ADRESS** Bertwig Fastighetsförmedling AB  
Österväg 3b  
621 45 Visby

**TELEFON** 0498-21 79 20

**E-POST** info@bertwig.se

**HEMSIDA** www.bertwig.se

**FACEBOOK** facebook/bertwigfast

**INSTAGRAM** @bertwig

