

# FRIDFULLT LÄGE

**ÖSTERGARNSLANDET KRÄKLINGBO**

Kräklingbo Hagrummet 170





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**  
0733-660 330

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

---

### Kräklingbo Hagrummet 170

**Boarea:** 60 kvm  
**Biarea:** 5 kvm  
**Antal rum:** 3 rok, varav 2 sovrum  
**Tomtarea:** 2 243 kvm  
**Utgångspris:** 2 500 000 kr

An aerial photograph of a property. In the upper left, a large, multi-paned greenhouse with a dark roof stands on a grassy area. To its right, a red wooden house with a dark roof is partially visible. The background is a dense forest of tall, thin trees. In the foreground, there are green bushes and a large tree with light pink blossoms. A stone path leads from the greenhouse towards the house. A wooden fence is visible in the lower right corner.

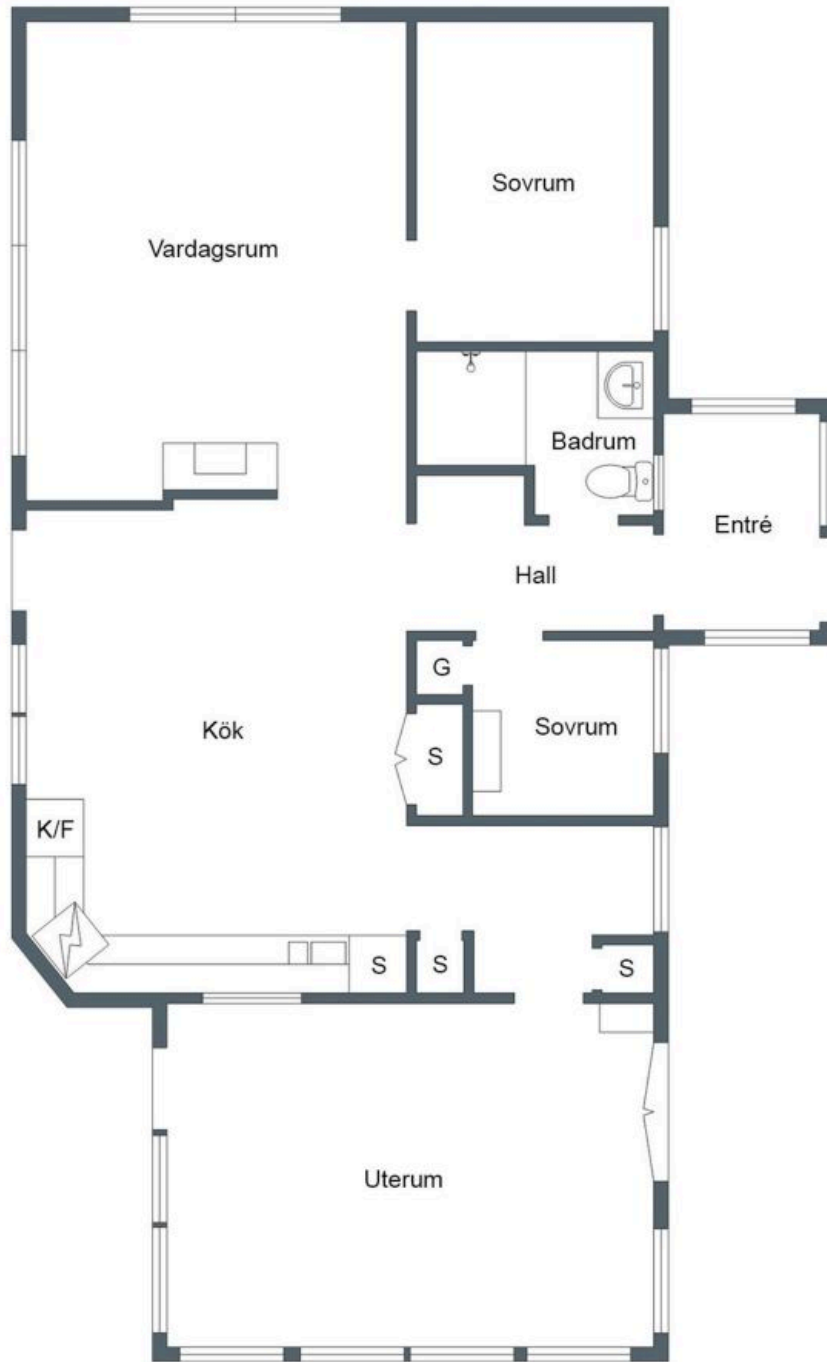
# Östergarnslandet - Fridfullt läge intill Torsburgen

I mysiga Kräklingbo på Östergarnslandet intill naturreservatet Torsburgen finner vi detta trivsamma fritidshus. Skicket är gott och flera renoveringar har skett under de senaste åren. Nuvarande ägare har periodvis bott här permanent vilket borgar för ett nyttjande året runt om man så önskar.

Stugan är till sin storlek mycket välplanerad. Vardagsrum med eldstad och kök ligger i en delvis öppen och social planlösning och här finns även ett badrum, sovrum samt ytterligare ett mindre sovrum som idag används som arbetsrum. Det stora uterummet njuter man av från tidig vår till sen höst och eftersom den stora och grönskande trädgården svänger runt huset kan man följa solen från morgon till kväll.

På tomten finns flera bra komplementbyggnader som garage, gäststuga, förråd och växthus. Tomten har en härlig trädgård med fina träd, buskar och planteringar och ger ett mycket rofyllt intryck. Läget är väldigt lugnt och huset ligger längst upp i området utan någon genomfart och utanför har man fantastiska naturområden till förfogande.

# PLANRITNING



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

# BESKRIVNING

## Entré / hall

I den välkomnande entrén på husets baksida finns det utrymme för jackavhängning och skor. Vardagsrummet ligger delvis öppet med köket och har ett härligt ljusinsläpp från fönster i två väderstreck. Det är ett rymligt och väldimensionerat rum med gott om plats för både soffgrupp och tv-möbel och gängse möblemang. Här finns även en öppen spis med insats som ger värme och förhöjer trivseln under årets kalla månader.

## Sovrum I

Intill vardagsrummet finns ett rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och det finns även plats för ett skrivbord eller en läsfåtölj.

## Kök

I köket är det väl tilltaget med både arbetsyta och förvaring, och tack vare den delvis öppna planlösningen med vardagsrummet kan matlagningen kombineras med umgänge. Den maskinella utrustningen utgörs av spis med ugn, kyl/frys och fläkt. Det finns även plats att installera en diskmaskin om så önskas. Intill fönstret inryms med lätthet ett stort matbord och via den glasade terrassdörren når man uteplatsen med härlig kvällssol.

## Arbetsrum/sovrum II

Från hallen når man ett mindre men trevligt sovrum som idag används som arbetsrum. Rummet är lättmöblerat och förvaringsmöjligheter finns i en garderob.

## Badrum

Husets badrum inrymmer duschkörna, tvättställ med kommod, spegel, wc och skåpsförvaring. Väggarna är helkalkade golvet belagt med klinker.

## Uterum

Det stora uterummet om ca 20 kvm ger huset en extra dimension och här kan man med fördel njuta från tidig vår till sen höst med ljusinsläpp från tre väderstreck. Från uterummet når man trädgården från två håll.





Vardagsrummet  
har ett härligt  
ljusinsläpp från  
två väderstreck

# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Kräklingbo Hagrummet 170, 623 70  
Katthammarsvik

## FASTIGHETSBECKNING

Kräklingbo Hagrummet 1:6

## OMRÅDE

Östergarnslandet Kräklingbo

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 60 kvm

**Biarea** 5 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

3 rum, varav 2 sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 1 plan

**Byggnadsår** 1976

**Fasad** Trä

**Stomme** Trä

**Fönster** 2-glasfönster isoler

**Bjälklag** Trä

**Tak** Falsat plåttak

**Grund** Torpargrund med avfuktare

**Uppvärmning** Direktverkande el och öppen spis med insats

**Vatten/avlopp** Enskilt vatten - borrhållning, Enskilt avlopp - sluten tank till WC och 2-kammarbrunn med infiltration för BDT.

**Ventilation** Självdrag

## TOMT

**Tomtarea** 2 243 kvm

Den stora trädgården som är omgärdad av gotlandstun och växtlighet bjuder på sol hela dagen och kvällen. Framsidan med uteplatsen har härlig kvällssol och på gavelsidan med uterummet i sydost är solen framme under dagen. Det finns gott om utrymme för odling, och växthuset är perfekt för en passionerad trädgårdsentusiast eller om man bara vill ha ett härligt utrymme att koppla av i. Trädgårdsredskap, gräsklippare och dylikt förvaras i väderskyddande förråd.

## UTEPLATS

Utanför köket, på husets framsida, finns en härlig träaltan som delvis är insynsskyddad med en spalje. Altanen blir den naturliga samlingspunkten på kvällarna och plats finns för matgrupp, loungegrupp och grill.

## BILPLATS

Parkeringsplats framför garaget med plats för flera bilar.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Ansluten till fibernätet

## DRIFTSKOSTNADER

**Uppvärmning** 3 608 kr/år

**Sotning** 566 kr/år

**Väg/samfällighetsavgift** 500 kr/år

**Renhållning** 1 433 kr/år

**Försäkring** 2 772 kr/år

**Summa** 8 879 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 6 292 kr tillkommer).

Posten uppvärmning avser även hushållsel och ved. Posten sotning avser sotning vart annat år och kontroll vart sjätte år.



# BOSTADSAKTA

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

## ÖVRIGA BYGGNADER

Gäststuga - ca 30 kvm

Avskilt gästhus med träaltan och skyddande markis. Huset har en ljus färgsättning och här finns plats för flera gäster på besök. Huset disponerar ett stort sovrum, vardagsrum samt ett enklare arbetskök. På husets baksida finns ytterligare förrådsutrymmen samt tvättstuga och varmvattenberedare.

Garage

Stort garage uppfört med liggande träpanel och plåttak och betongplatta.

Växthus

Fint växthus för odling och avkoppling.

Förråd 1 - ca 20 kvm

Förråd 2 / Verkstad - ca 10 kvm.

## EKONOMI

**Utgångspris** 2 500 000 kr

**Taxeringsvärde** 839 000 kr (fastställt avseende år 2021)

**Taxeringsår** 2021

**Värdeår** 1976

**Byggnadsvärde** 624 000 kr

**Markvärde** 215 000 kr

**Skatt/avgift** 6 292 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 1 st pantbrev om 991 500 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Rättigheter förmån

Förmån: Officialservitut Vattentäkt Väg, 09-KRÄ-164.1

Förmån: Officialservitut Väg I Samfällid Vägmark, 09-KRÄ-164.2

### UPPGIFTER

Uppgif

terna i o

bjektsbeskrivningen 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



---

I köket är det väl tilltaget med både arbetsyta och förvaring och tack vare den delvis öppna planlösningen kan matlagningen kombineras med umgänge.







Fint växthus för  
odling och  
avkoppling





---

I stugan finns även ett badrum, sovrum samt ytterligare ett mindre sovrum som idag används som arbetsrum.







Läget är väldigt lugnt och huset ligger längst upp i området utan någon genomfart och utanför har man fantastiska naturområden till förfogande.



# 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

**Bertwig**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING