

# LIDINGÖVILLA I HÖRSNE

**HÖRSNE - MELLERSTA GOTLAND**

Hörsne Smiss 545





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Hjalmar Bertwig

**MOBIL**  
0722-113300

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

---

Hörsne Smiss 545

Boarea: 200 kvm  
Biarea: 50 kvm  
Antal rum: 8 rok  
Tomtarea: 9 872 kvm  
Utgångspris: 4 500 000 kr



## Lidingövilla i Hörsne med bevarade detaljer och en rik historia

Unikt kulturhus flyttat från Lidingö vid förra sekelskiftet. Flera rum i fil med vackra parkettgolv, originaltapeter, högt i tak och karaktärsfulla kakelugnar. Underbar känsla med vackert ljusinsläpp och stora renoveringar gjorda som passar väl in i det äldre husets charm. Köket och badrummet är nyligen renoverade på ett smakfullt sätt.

Parkliknande trädgård med urgamla ekar, äldre fruktträd samt stora öppna gräsytor. Stall för flera hästar och uthus / förråd samt lite betesmark.



# BESKRIVNING

Rumsbeskrivning på hela bostaden om ca 250 m<sup>2</sup>.

## **Nedre plan ca 2,95 i takhöjd:**

Tambur med trägolv, tapetserade väggar.

Innanför tamburen ligger den stora hallen som också har vitpigmenterat trägolv. Vackra mörkgröna medaljongtapeter. I hallen finns också den vackra trappan med 19 steg till övre plan. I utrymmet under trappan finns en nyrenoverad gästtoalett.

Stora salen har vackert fiskbensmönstrat parkettgolv i ek, grå tapet med grönlaserad bröstning. Stora fönster och ett burspråk gör att rummet badar i ljus, skjutdörrar till salskammare och groggveranda samt spegeldörrar till kök och hall. Karaktärsfull kakelugn (fungerande).

Salskammare med fiskbensmönstrad parkett i ek, grå tapet med bröstpanel. Skjutdörrar in till salen.

Groggveranda med plastmatta med trägolv under, tapetserade väggar, dubbla ytterdörrar ut mot trädgården. Skjutdörrar mot salen.

Från salen når man köket som har vitpigmenterat trägolv, målade väggar, dörr till trapphus och köksingång, stort skafferi. Köket har stor matplats som tidigare utgjorde serveringsgång. Köket är utrustat med ugn, spishäll, fläkt, micro och diskho.

Gästsovrums finns på nedre plan som nås från tamburen med vitpigmenterat trägolv och tapetserade väggar.

## **Övre plan:**

När du har vandrat upp för den vackra trappan nås hallen som har ett stort vackert fönster för ljusinsläpp. Vitpigmenterat trägolv och tapetserade väggar och en fungerande öppen spis.

Stort nyligen renoverat badrum med klinkergolv och kaklade väggar. Här finns dusch, badkar, wc, handfat samt bastu.

Sovrum / kontor med vitpigmenterat trägolv och tapetserade väggar, garderober.

Sovrum med vitpigmenterat trägolv och tapetserade väggar, garderob.

Sovrum med fiskbensparkettgolv och tapetserade väggar, garderob.

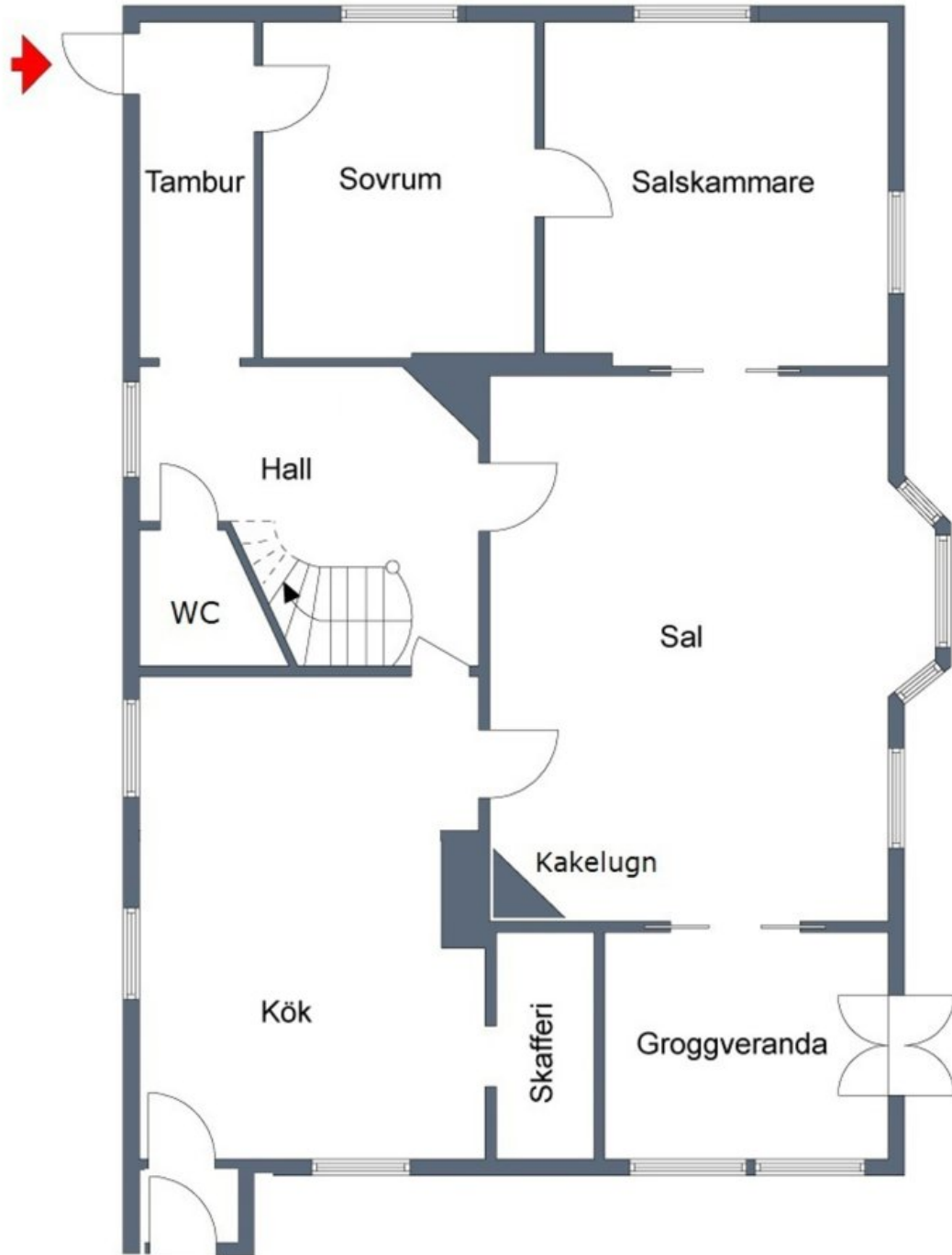
Vardagsrum/allrum med vitpigmenterat trägolv, en fungerande kakelugn och balkong.

Från hallen nås vindsplanet med 2 små kammare (pig- och drängkammare).

## **Källare:**

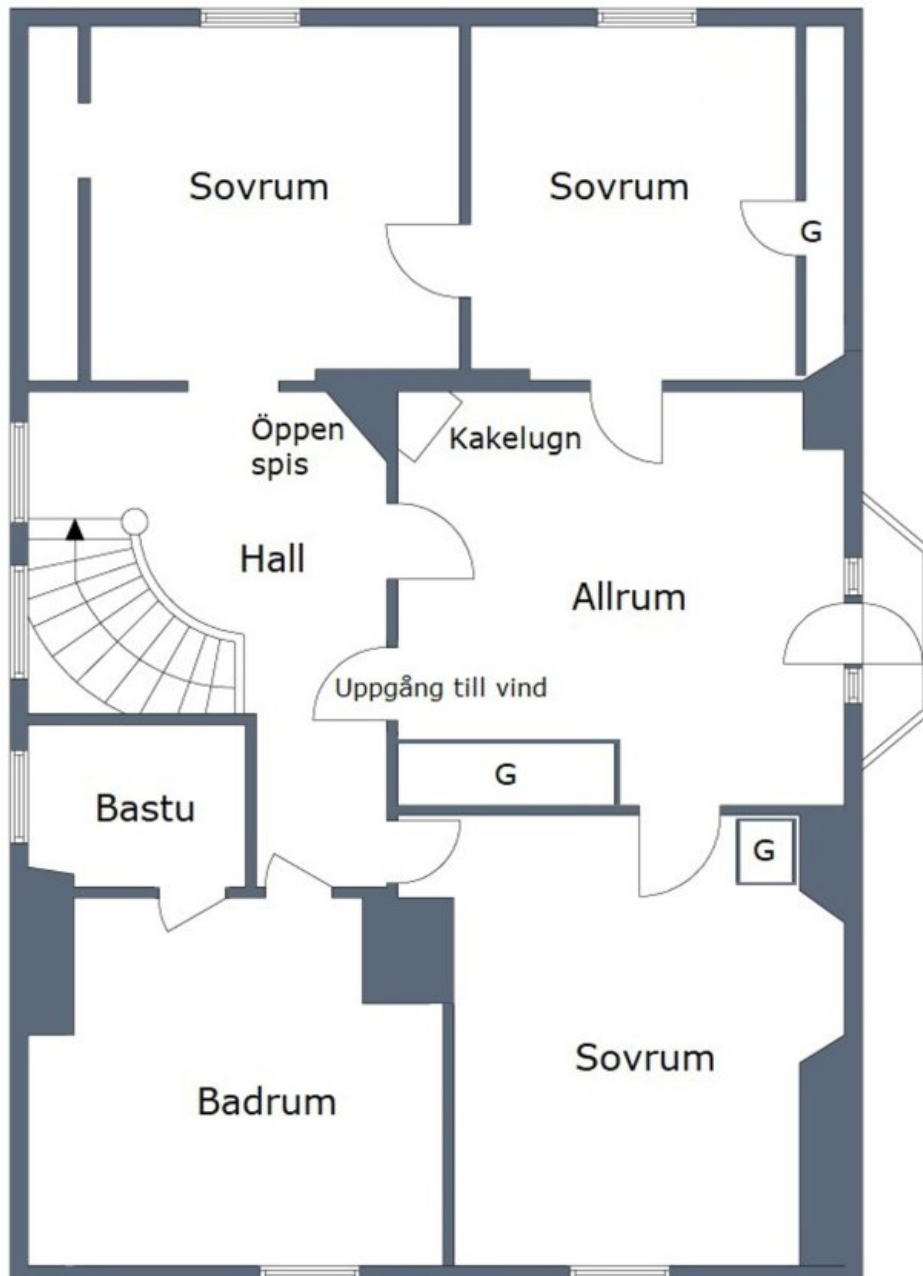
Källare under hela huset, gjutet golv, ca 1,90 m i takhöjd, i källaren finns pannrum med oljepanna (även originaloljepannan från 40-talet finns), brygghus, tvättstuga, mat-och fruktkällare samt förråd.

# PLANRITNING



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

# PLANRITNING



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







# BOSTADSAKTA

**ADRESS**

Hörsne Smiss 545, 622 58 Romakloster

**FASTIGHETSBECKNING**

Hörsne Smiss 1:66

**OMRÅDE**

Hörsne - Mellersta Gotland

**UPPLÅTELSEFORM**

Äganderätt

**STORLEK**

**Boarea** 200 kvm

**Biarea** 50 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**

8 rum

**BYGGNAD**

**Byggnadstyp** 2 ½ plan med källare

**Byggnadsår** 1912

**Fasad** Träpanel

**Stomme** Trä

**Fönster** 2-glasfönster och enkelfönster

**Bjälklag** Trä

**Tak** Falsat plåttak

**Grund** Källare

**Uppvärmning** Vattenburen med luftvattenvärmepump + eldstäder

**Vatten/avlopp** Enskilt vatten, enskilt avlopp (äldre behöver förnyas).

**Ventilation** Självdrag

**RENOVERINGAR**

Kök 2014, Badrum 2016, Ommålning fasad 2018, El 2018, Bastu 2019.

**TOMT**

**Tomtarea** 9 872 kvm

Tomtarea 9 872 m<sup>2</sup> (friköpt).

Arealer: Fastigheten 1:66: 5 084 kvm och fastigheten 1:68: 4 788 kvm.

De båda fastigheterna ligger intill varandra och angränsas i söder och väster av bebyggelse och växlighet medan det mot norr och öster är öppna fält och åkrar. Den myrmark där torvbrytningen var tänkt att göras.

Huvudbyggnaden ligger i den västra delen (1:66), garaget mitt på och uthus/stallet på den östra delen (1:68). Det är en stor trädgård med mycket inslag av tall och ek och en och annan hassel finns här som man kan misstänka en och annan tryffel. Det finns ett stort antal gigantiska ekar och en del tallar är stora de också.

Tillfartsvägen är grusad och hela bostadsbyggnaden har grusgångar. Mot norr (mot myren) finns en stor järngrind rakt ut mot myrlandskapet och det var här tänkt att järnvägen skulle komma fram via öst-västlig banvall. Men det blev inget av med det heller.

**BILPLATS**

Dubbelgarage med plats för 2 bilar. Byggt i trä under plåttak.

**TV- OCH INTERNETANSLUTNING**

Bredband möjligt via 100 mbit fiber eller Mobilt bredband.

# BOSTADSAKTA

## DRIFTSKOSTNADER

Vatten/avlopp 1 472 kr/år

Sotning 400 kr/år

Uppvärmning 23 268 kr/år

Renhållning 773 kr/år

Försäkring 4 800 kr/år

Summa 30 713 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

Enligt säljarens egna uppgifter, avser deltidsboende

## ENERGIDEKLARATION

Primärenergital 151 kWh/kvm/år

## ÖVRIGA BYGGNADER

Stall/uthus, byggt i trä under plåttak.

## EKONOMI

Utgångspris 4 500 000 kr

Taxeringsvärde 1 472 000 kr (fastställt avseende år 2021)

Taxeringsår 2021

Värdeår 1929

Byggnadsvärde 1 105 000 kr

Markvärde 367 000 kr

Skatt/avgift 9 525 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 7 st pantbrev om 3 150 000 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Rättigheter förmån

Förmån: Officialservitut Väg, 09-HMB-90.1

### Rättigheter last

Last: Ledningsrätt Fiberkabel, 09-HÖR-308.1

### Gemensamhetsanläggningar

Samfällighet: Gotland Hörsne S:21

## ÖVRIGT

Ett riktigt kulturhus som har flyttats hit från Lidingö i början av förra seklet och placerats på en naturskön plats mitt på Gotland. Fastigheten har en spännande historia tar sin början 1912 (samma år som OS i Stockholm hölls och Titanic gick under). Då föddes idén om att bryta och producera torv i Lina myr. Storstilade planer men första världskriget kom emellan och planerna lades på is.

Dock så hann man flytta hit huset som skulle bli bostad till disponenten, torvchefen.

Bostadshuset är nästan i originalutförande och känns inte alls gotländskt med sin arkitektur, höga takhöjd, burspråk, spiralformad trappa och en utseendemässigt annorlunda och karaktärsfull kakelugn. Planlösningen är också lite annorlunda med flera rum / salar i fil och groggveranda.

Fin uppvuxen trädgård med otroligt välväxta träd, utsikt över det flacka öppna myrlandskapet utmed Lina myr.

# BOSTADSAKTA

Den här fastigheten passar utmärkt för den kulturhus- och historiskt intresserade person som vill ha en fastighet att bevara och utveckla med stil och finesse. Behovet av stora bostadsutrymmen finns väl täckt och platsen att bo på är avskild, tyst och vacker.

## **ANSVARIG MÄKLARE**

**Hjalmar Bertwig**

**Mobil** 0722-113300

**E-post** [hjalmar@bertwig.se](mailto:hjalmar@bertwig.se)

## **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.



---

Flera rum i fil med vackra parkettgolv, originaltapeter, högt i tak och karaktärsfulla kakelugnar.



Salskammare med  
fiskbensmönstrad  
parkett i ek









---

Underbar känsla med vackert ljusinsläpp och stora renoveringar gjorda som passar väl in i det äldre husets charm.









Parkliknande trädgård med urgamla ekar, äldre fruktträd samt stora öppna gräsytor. Stall för flera hästar och uthus / förråd samt lite betesmark.



# 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 på fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felet 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**

Hjalmar Bertwig

**MOBIL**

0722-11 33 00

**E-POST**

[hjalmar@bertwig.se](mailto:hjalmar@bertwig.se)

Drivs av vinnarinstinkt och målsättningen att överträffa sina kunders förväntningar.



**ADRESS** Bertwig Fastighetsförmedling AB  
Österväg 3b  
621 45 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/bertwigfast](https://facebook.com/bertwigfast)

**INSTAGRAM** @bertwig

