



## Boge Friggars 165

**Län**  
Gotland

**Kommun**  
Gotland

**Typ**  
Gård

**Område**  
Boge

**Byggnadsår**  
1929

**Tomtarea**  
17300 m<sup>2</sup>

**Boarea**  
60 m<sup>2</sup>

**Utgångspris**  
3 175 000 kr

## Gotlandsgård med stor potential – charm och havsnära läge!

Välkommen till denna gård där historia, karaktär och möjligheter möts i en fantastisk miljö på Gotland. Här erbjuds ett bostadshus, en gäststuga och en stor inredd isolerad loge med indraget vatten och avlopp med stora möjligheter. Logen har tidigare använts för strumptillverkning och är idag en byggnad med generösa ytor och genomtänkta lösningar. 2020 fick logen en ny CTC värmepanna som förser den fd charmiga butiken (ca 100m<sup>2</sup>) med ca50cm tjocka putsade väggar på bottenplan med vattenburen golvvärme vilket det också är i den dryga 100kvadrat stora lokalen på våningen ovan butiken, där stod bla ett 10-tal stora stickmaskiner där strumptillverkningen begicks, idag används den till film och fotostudio men kan lätt ändras till bostad det finns även ett modernt kök samt förberett badrum med wc och dusch/bad. I lokalen (också ca 100kvadrat) ovan verkstad finns ett mindre gym samt en stor atelje/foto studio.

Bottenvåningen finns ett rymligt garage med verkstad (plats för 2 bilar) och ett snickeri rum, en tvättstuga samt en separat byggbarrack (ca 30 m<sup>2</sup>) som används som kontor med kök och toalett.

Det vackra bostadshuset erbjuder en trivsamt och genuin känsla med varsamt bevarade detaljer, två sovrum, vardagsrum med eldstad och luftvärmepump, kök, badrum, tvättstuga och en ovanvåning med snedtak där finns ett mindre inrett sovrum och 2st oinredda rum som ej är inräknat i boytan.

Den stora tomten bjuder på både öppna ytor och odlingsmöjligheter (på öca 15 000m<sup>2</sup>) vilket har gjorts en gång i tiden.

Förutom bostadshuset och logen finns även ett växthus med matbord och soffgrupp för avkoppling med tillhörande fruktträdgård och det odlas jordgubbar mm.

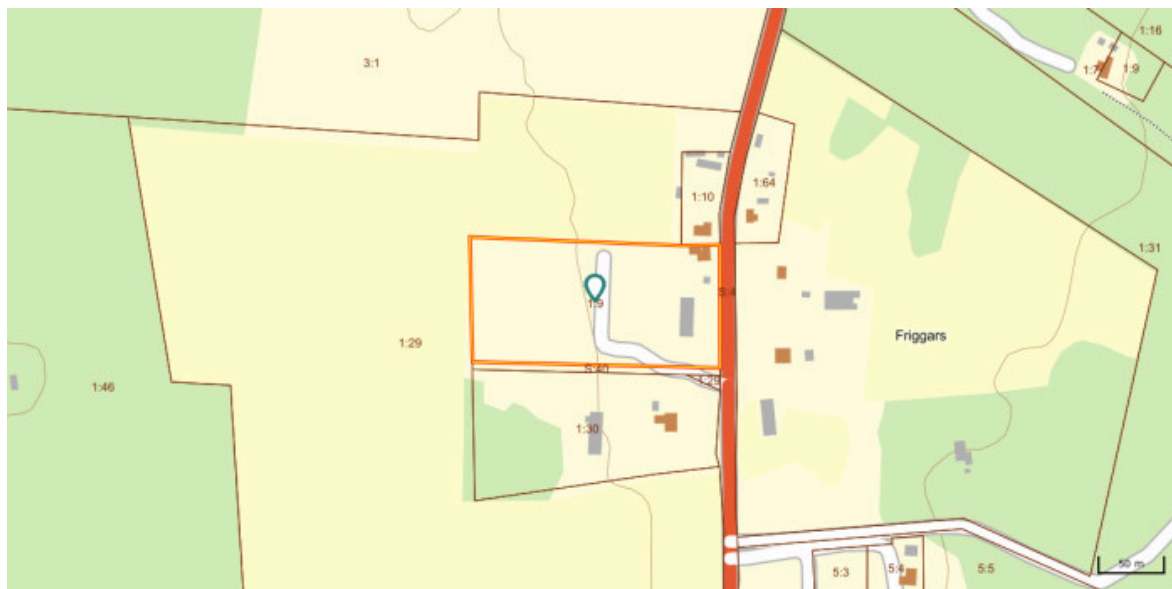
Här njuter du av lugnet på landet och fantastiska solnedgångar över det gotländska landskapet. Läget är svårslaget – endast ca3 km till några av Gotlands finaste sandstränder och ca 8 km till Slite där service såsom mataffärer, apotek, vårdcentral och Systembolag finns. En unik fastighet för dig som söker ett charmigt boende med plats för drömmar, verksamhet och livskvalitet i Gotlands natursköna miljöer.

Välkommen att boka tid för visning!

 Välkommen



# Fastighetskarta



# Säljarens bilder



# Rumsbeskrivning

---

## ENTRÉPLAN

### Hall

Hall med plats för klädavhängning.

### Vardagsrum

Vardagsrum med fint ljusinsläpp och plats för soffgrupp och matbord. Utgång till en mysig glasveranda.

### Kök

I köket finns spis med ugn, fläkt, kyl/frys och diskmaskin.

### Sovrum 1

Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord samt förvaringsmöbel.

### Sovrum 2

Bostadens andra sovrum har även det plats för dubbelsäng med tillhörande sängbord.

### Badrum

I badrummet finns wc, handfat och dusch.

### Tvättstuga

Den separata tvättstugan ligger en halvtrappa ner. Här finns tvättmaskin. Härifrån nås ett extra utrymme för praktisk förvaring.

## OVANVÅNING

Inrett rum med snedtak.

## Övriga byggnader

---

### LOGE

Inredd loge med värme installerat. Halva delen har golvvärme.

Härifrån nås ett rymligt garage med plats för bil och förvaring.

Från Logen nås en separat del med toalett, kök och ett litet kontor.

På ovanvåningen finns ett stort rum med snedtak som kan användas efter egna önskemål.

### VÄXTHUS

Mysigt växthus som idag är möblerat med soffgrupp.

# Taxeringsuppgifter

---

Taxeringsenhet: 120 - Lantbruksenhet, bebyggd

Värderingsenhet: Åkermark

Taxeringsvärde: 105 kkr

Areal: 2 ha

Värderingsenhet: Ekonomibyggnad

Byggnadstyp: Maskinhall, gårdsverkstad mm, värdeår 1980-

Taxeringsvärde: 373 kkr

Yta: 232 m<sup>2</sup>

Värdeår: 2020

Värderingsenhet: Småhusbyggnad

Taxeringsvärde: 562 kkr

Bostadsyta: 60 m<sup>2</sup>

Biutrymmesyta: 20 m<sup>2</sup>

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1929

Värderingsenhet: Småhusmark

Taxeringsvärde: 495 kkr

Tomtarea: 2000 m<sup>2</sup>

## Området

---

Området kring Slite på nordöstra Gotland erbjuder en lugn och naturnära miljö med närhet till både hav, skog och öppna landskap. Här präglas omgivningarna av klassisk gotländsk landsbygd med små vägar, gårdar, fritidshus och permanentboenden i en rofylld atmosfär.

Området är uppskattat för sitt avskilda läge och den vackra naturen, samtidigt som Slite ligger inom bekvämt avstånd med serviceutbud såsom livsmedelsbutiker, restauranger, caféer, skolor och annan vardagsservice. Närheten till havet ger goda möjligheter till bad, båtliv och friluftaktiviteter året runt.

Nordöstra Gotland är känt för sina natursköna kuststräckor, raukområden och fina promenad- och cykelvägar. Här finns också ett rikt kulturliv och flera historiska miljöer som bidrar till områdets genuina gotländska karaktär. Kombinationen av lugn landsbygd, närhet till natur och tillgång till service gör området attraktivt både för permanentboende och fritidsboende.

# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

7928 kr / år

---

## Driftskostnader

- Vatten/avlopp: 3000 kr/år
  - Försäkring: 5600 kr/år
  - Elektricitet: 15000 kr/år  
- *inkl. uppvärmning*
  - Sophämtning: 1500 kr/år
  - Sotning: 500 kr/år
- 

**Total driftskostnad:** 25600 kr/år

## Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Ja
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**  
Nej
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**  
Nej
- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**  
Nej
- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**  
Ja, Aldrig vattenbrist med god kvalitet på dricksvattnet.
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Nej, Inte jag men tidigare ägarna renoverade hela fastigheten.
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
Vet ej
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
2
- **Har någon nyckel gått förlorad?**  
Vet ej
- **Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)**  
Nej



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 1 535 000
  - Taxeringskod: 120
  - Taxeringskod beskrivning: Lantbruksenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 2 st, sammanlagt 300 000 kr
  - Rättigheter: Last: AVTALSSERVITUT D201900411441:1.1 se beskrivning, Förmån: AVTALSSERVITUT 0980IM-13/3339.1 SE BESKRIVNING
  - Servitut: Avtalsservitut
- 

## Information om objektet

- Boarea: 60 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 20 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Avlopp: 3-kammarbrunn, Enskilt avlopp
  - Grund: Torpargrund
  - Byggnadstyp: 1 plan med loft
  - Fasad: Puts
  - Fönster: Tvåglas
  - Garantier: Energideklaration
  - Parkering: Garage
  - Uppvärmning: Direkt-el, Luftvärmepump, Ved
  - Tak: Plåt
  - Vatten: Borråd brunn, Enskilt vatten
  - Övriga utrymmen: Friggebod, Förråd, Vindsutrymme
  - Ventilation: Mekanisk till- och frånluft, Självdrag
-

# Hittat din bostad?

Då är det dags för budgivning! Budgivningen sker direkt via vår objektsbeskrivning.

Så här går det till:

- **Bli användare/logga in**  
Registrera dig som användare enkelt och snabbt från vår objektsbeskrivning.
- **Innan budgivning**  
På objektbeskrivningen visas om budgivning är påbörjad. Innan du kan börja måste budgivningsreglerna accepteras.
- **Påbörja budgivning**  
Lägg ditt bud och få löpande uppdateringar via mail och SMS tills budgivningen avslutas.
- **Efter avslutad budgivning**  
Meddelanden skickas ut till säljare och budgivare med budhistorik och kontaktuppgifter.

Mer information hittar du på objektbeskrivningen eller via kundtjänst på telefon 0770-81 00 38.

## Ansvarig mäklare



### Magnus Eek

Reg. Fastighetsmäklare  
077-081 00 38  
info@hemverket.se