



MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*

*Bostadshus i  
Godby, Finström*

435 000 €

*495 m<sup>2</sup> extra allt!*

*Stor, renoverad villa med mycket  
charmig karaktär och centralt läge*



MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*



# Extra allt, mitt i byn, mitt på Åland

Välkommen till ett mycket fint och ståndsmässigt boende med hög standard och många bekvämligheter. Väl passande för den stora familjen med kräsna behov av såväl praktiska som sociala ytor.

Villan är omfattande renoverad de senaste åren, där ägarna utfört renoveringarna med stor omsorg och med fokus på att bibehålla husets äldre och lantligt tidstypiska karaktär, trots sina idag många moderniteter.

Husets tre våningsplan om totalt hela 472 m<sup>2</sup> erbjuder i entréplanet generösa och umgängesvänliga sociala ytor. Här kan nämnas bibliotek, matsal och stort vardagsrum mot söder, där ägarna under renoveringen öppnat upp planlösningen för ytterligare ljus och volym. Lägg här till stort och mycket välutrustat kök med bland annat tre ugnar och vedspis, välkomnande entréhall och ett nybyggt badrum.

Vindsvåningen är privat planerad med fyra sovrum och goda ytor för avskild lek, hobby eller kontorsarbete. Även här finns nybyggd toalett. I källarplanet har inrymts lyxig spaavdelning med exklusiv bastu, badkar och relax med trädgårdsaccess och härutöver finns både praktiska ytor fördelade på förrådsutrymmen, verkstad, gym och gästrum.

Utvändigt erbjuder fastigheten en lummig och naturskön trädgård med flera uteplatser och rikligt inslag av planteringar samt prydnadsträd och -buskar. Ägarna har dessutom ombesörjt en detaljplaneändring av tomten som nu även erbjuder en avstyckningsbar affärstomt med god byggrätt på vilken idag praktiskt garage/gårdsverkstad finns placerat.

Allt detta erbjuds med ett mycket centralt läge invid alla de bekvämligheter Godby erbjuder. Till närmsta grannar hör både Mattssons supermarket samt apotek och hälsocentral. Inom bekväma gång-/cykelavstånd nås förstås daghem, skolor och idrottscenter med simhall.

Oberoende om målet är centrala Mariehamn eller köpcentret Maxinge, eller Bomarsund, Gernundö alpin eller golfbanan i Kastelholm, alla nås de med bil inom 15 minuter. Färdas man med elbil finns egen laddstation installerad på tomten.

Välkommen till von Knorringsvägen 4 i Godby, mitt i byn, mitt på Åland.


Med vänlig hälsning



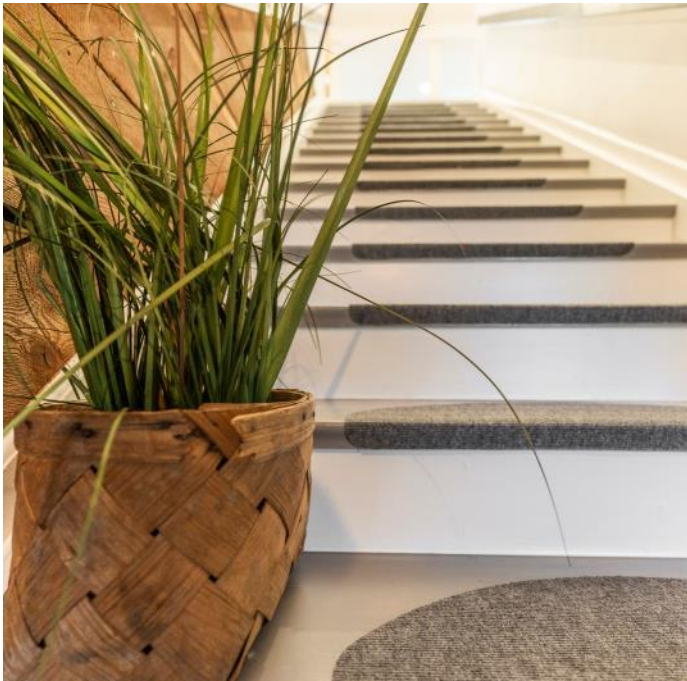
Robert Gustafsson, ansvarig mäklare



# von Knorringsvägen 4

FASTIGHETS BETECKNING	Backgläntan 5:136 i Godby, Finström (60-408-5-136)
TOMTAREAL	5 280 m <sup>2</sup>
PLANESITUATION	Fastigheten består av två tomter enligt gällande detaljplan. Den norra delen med bostadshuset en bostadstomt om ca 3 250 m <sup>2</sup> (BE-1 ) och den södra med garagebyggnaden en affärstomt om ca 2 000 m <sup>2</sup> (BA-1). Se i prospektet bilagd detaljplan.
BYGGNADSÅR	1949
BYGGNADSMATERIAL	Stock
GRUND	Källarvåning i stenmaterial med gjutet valv
FASAD-/TAKMATERIAL	Träpanel/minerit
VÅNINGSYTA	Ca 472 m <sup>2</sup> uppvärmd yta enligt energideklarationen
BYGGNADSRÄTT	15 % av bostadstomtens areal och 30 % av affärstomtens areal.
VÄRMESYSTEM	Fjärrvärme
ENERGIDEKLARATION	
VA-SYSTEM	Anslutet till kommunens vatten- och avloppsledningsnät
FIBER	Ja, Ålcom
GRAVATIONER	Överlåts fri från gravationer.
TILLTRÄDE	Enligt överenskommelse
VISNING	Enligt överenskommelse
UTGÅNGSPRIS	435 000 €
KOSTNADER	Köpare svarar för kostnader för köpebrev (250 euro), det offentliga köpvittnets bestyrkande av köpebrevet (120 euro), lagfartens utverkande samt för överlåtelseskatt om 4 % av köpesumman. Köpare som är mellan 18-40 år och köper minst hälften av sin första bostad är befriade från överlåtelseskatt.
ANSVARIG MÄKLARE	Robert Gustafsson <sup>AFM</sup> Tel. 018-27617 Mobil. 0457 344 6440 E-post: robert.gustafsson@maklarhuset.ax





# Bostadsbeskrivning

Bostadshuset är uppfört i 1 2/3 plan på fullständig källarvåning ca 1949. Huset är uppfört i stående stock på gjuten/murad källarvåning med gjutna valv. Fasaderna är klädda med träpanel och yttertaket med minerit.

Den totala uppvärmda ytan inklusive källarplanet uppgår till ca 472 m<sup>2</sup>. Entréplanet inrymmer entréhall, kök, bibliotek, matsal, vardagsrum, klädvård och badrum. Vindsvåningen inrymmer 4 sovrum, toalett, trapphall och allrum. I källarplanet finns hall/gästrum, toalett, spaavdelning med bastu, relax och dusch, gym, verkstad, teknikrum samt praktiska förrådsutrymmen. Utvändigt finns gjuten terrass i anslutning till spaavdelningen.

Sedan 2016 då nuvarande ägare förvärvade fastigheten har bostadshuset omfattande renoverats. Med undantag av yttertaket samt vissa källarytor har nästintill hela huset moderniserats. Utvändiga renoveringar utgörs bland annat av; dränering och isolering av grunden, omläggning och tilläggsisolering av fasaderna, fönsterbyte, ytterdörrsbyte samt förnyande av verandatak. Invändigt har i entréplanet planlösningen gjorts om/öppnats upp där bibliotek, matsal och vardagsrum nu öppet och ljust ansluter varandra i fil. Såväl kök som samtliga badrum och toaletter har byggts nya. Stora delar av källaren har pikats ur, isolerats och försetts med golvvärme. Så gott som samtliga ytskikt och el- och VVS-installationer har förnyats.

## Rumsbeskrivning entréplan

**Entrén** har klinkergolv, målade väggar och platsbyggda garderober med överskåp.

**Badrummet** i hallen är helkaklat och utrustat med vägghängd toalett, vattenburen golvvärme, kommod med handfat, spegel, duschzon med Unidrain linjeavlopp samt mekanisk frånluftsventilation.

**Köket** är ett mycket välutrustat kök med inredning från Ikea. Vitvarorna utgörs av fläkt, stor induktionshäll, kombiugn (mikro/varmluft), ångugn och varmluftsugn samt härutöver bredare (70 cm) kyl och frys från Smeg, diskmaskin (från Miele) samt vinkyl och vedspis. Köket har rikligt med inredning och gott om arbetsyta, bland annat med köksö i vilken ho är placerad. Bänkskivor är utförda i laminat där en är klädd med kopparplåt. Invid arbetsyta vid köksö och spis är golvet lagt med klinker och i övrigt med trestavigt parkettgolv från Kärhrs (Karelia). Härutöver finns separat köksentré till gården och traditionellt skafferi.

**Vardagsrum, matsal** och **bibliotek** är rymliga och ansluter varandra i fil med generöst ljusinsläpp från många fönsterpartier. Golven är lagda med trestavigt parkettgolv från Kärhrs (Karelia) och väggarna är målade.

**Klädvården** utgör tidigare sovrum och är mycket rymlig och erbjuder gott om förvaringsmöjligheter och avställningsyta. I utrymmet finns även tvättmaskin och torktumlare under bänk med tvättho. Golvet är lagt med trestavigt parkettgolv från Kärhrs (Karelia) med undantag av ytan under tvättmaskin och ho som är lagd med våtrumsmatta i lägre nivå.

## Rumsbeskrivning vindsvåning

Den **övre hallen** har trägolv och målade väggar. Hallen delas av trappuppgången i två rumsytor, där den ena idag används som kontorsplats och den andra, något större som tv-rum.

Alla fyra **sovrum** har målade/tapetserade väggar och trestaviga parkettgolv från Kährs (Karelia). Alla sovrum har förvaring i inredda snedskrubbar.

**Toaletten** är helkaklad och försedd med vägghängd toalett, bidédusch, handfat i kommod, spegel och elektrisk golvvärme samt mekanisk frånluftsventilation.

## Rumsbeskrivning källarplanet

**Trapphallen** har klinkergolv och målade väggar. Utrymmet fungerar idag som gästrum. Utrymmet har vattenburen golvvärme.

Från gästrummet nås genom klinkerklädd hall med vattenburen golvvärme husets **spaavdelning med relaxutrymme**. Spaavdelningen har genomgående klinkergolv med stora klinkerplattor och vattenburen golvvärme. Väggarna är delvis kaklade med stora plattor, delvis klädda med träpanel och delvis målade. Avdelningen är försedd med badkar med egen blandare, duschzon med dubbla duschar, stora väggkakel och Unidrain linjeavlopp. **Bastun** är exklusiv med kvalitetselspis från Harvia och rejäl bastulave med plats för många personer. **Relaxdelen** är möbleringsvänlig och ansluter till gjuten uteplats i söderläge. Hela avdelningen är välförsedd med trivsam belysning i tak, i vägg-nischer och bastu. I avdelningen finns också PAX-fläkt installerad.

I hallen invid spaavdelningen finns separat **toalett** med handfat i kommod och wc. Toaletten har klinkergolv med vattenburen golvvärme och väggarna är delvis målade, delvis träpanelklädda och delvis kaklade.

Härutöver finns i källaren bland annat praktisk **verkstad** med groventré, stora **förrådsutrymmen**, äldre **hobbyrum** med trägolv samt **gym**. Med undantag av gymmet och källarkorridoren är övriga ytor i huvudsak betongrena och med äldre ej renoverade golv. I gymmet har golvet pikats ur och isolerats samt försetts med golvvärme likt ovannämnda, renoverade ytor. Gymmets golvvärme fungerar dock med nöjaktig effekt.

# Teknik

Bostadshuset uppvärms med vattenburen värme från fjärrvärme. Värmen distribueras i bostadsvåningarna till vägghängda radiatorer och i källaren till golvvärme slingor där golven renoverats och med radiatorer i övriga rum. Badrumsgolvet på vindsvåningen uppvärms med elslinga.

Fjärrvärmen är installerad av föregående ägare ca 2012, delar av radiatorsystemet är även äldre.

Ventilationen är självdragsbaserad med undantag av badrummen som ventileras maskinellt (frånluft).

Bostadshuset är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät och till Ålcoms fibernät.





  
**MÄKLARHUSET**  
*Vi kan Åland*





MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*



# Exteriör

Fastigheten är 5 280 m<sup>2</sup> stor. Den är vårdad med gräsmattor, stenläggningar/uteplatser, rikligt med insynsskyddande häckar, bärbuskar, fruktträd samt planteringar och odlingslådor.

Den södra delen är bebyggd med garagebyggnad från 1998. Elström (3-fas) finns till byggnaden som i övrigt är isolerad men uppvärmd.

Infarten är grusad med separat väg till garaget. Parkeringsmöjligheter finns såväl vid infarten på den norra sidan av huset samt på den södra invid den stora, gjutna uteplatsen. Parkeringsplatsen norr om huset är försedd med elbilsladdare.

# Planeringsituation

Tomten är belägen på detaljplanerat område. Ägarna har under senare år ombesörjt en detaljplaneändring där nu en affärstomt kan avstyckas. Affärstomten utgör den södra delen av tomten (ca 2 000 m<sup>2</sup>) med en byggrätt på totalt 604 m<sup>2</sup>. Garaget är beläget på affärstomten varvid kvarvarande byggrätt uppgår till 568 m<sup>2</sup>.

Den norra delen med bostadshuset har en byggnadsrätt om totalt ca 486 m<sup>2</sup>. Det finns inte några exakta uppgifter eller ritningar av huset där korrekt utnyttjad våningsyta framkommer varvid köpare vid utbyggnad först bör utreda den faktiska utnyttjade våningsytan.

För information och detaljplanebestämmelser se i prospektet bilagda detaljplan.

# Besiktning

Investigo Oy Ab har utfört konditionsgranskning och XXX energideklaration av bostadshuset. Protokollen erhålls på begäran av mäklaren.

OBS! Besiktningsprotokoll skall ses som hjälpmedel. De fråntar inte köparens undersökningsplikt. Köparens undersökningsplikt innebär bl.a. att granska samtliga tillgängliga ytor såsom mellantak, krypgrunder etc. Köpare förväntas även vara införstådda med olika beståndsdelars tekniska livslängd vilka även omnämns i bilaga till besiktningsprotokollet.



MÄKLARHUSET

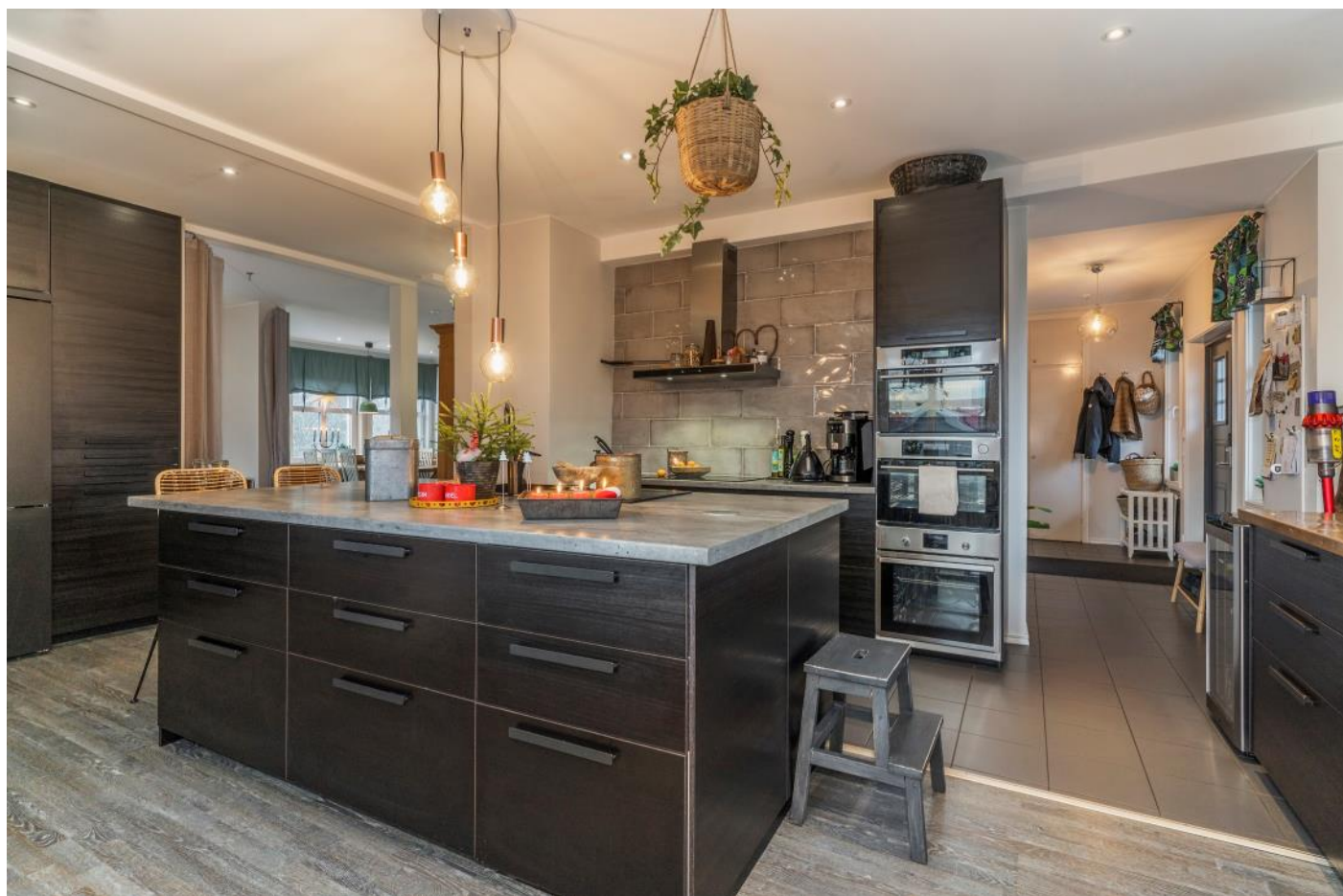
*Vi kan Åland*





MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*





MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*





MÄKLARHUSET  
*Vi kan Åland*





MÄKLARHUSET  
*Vi kan Åland*







MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*





MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*





MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*





MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*







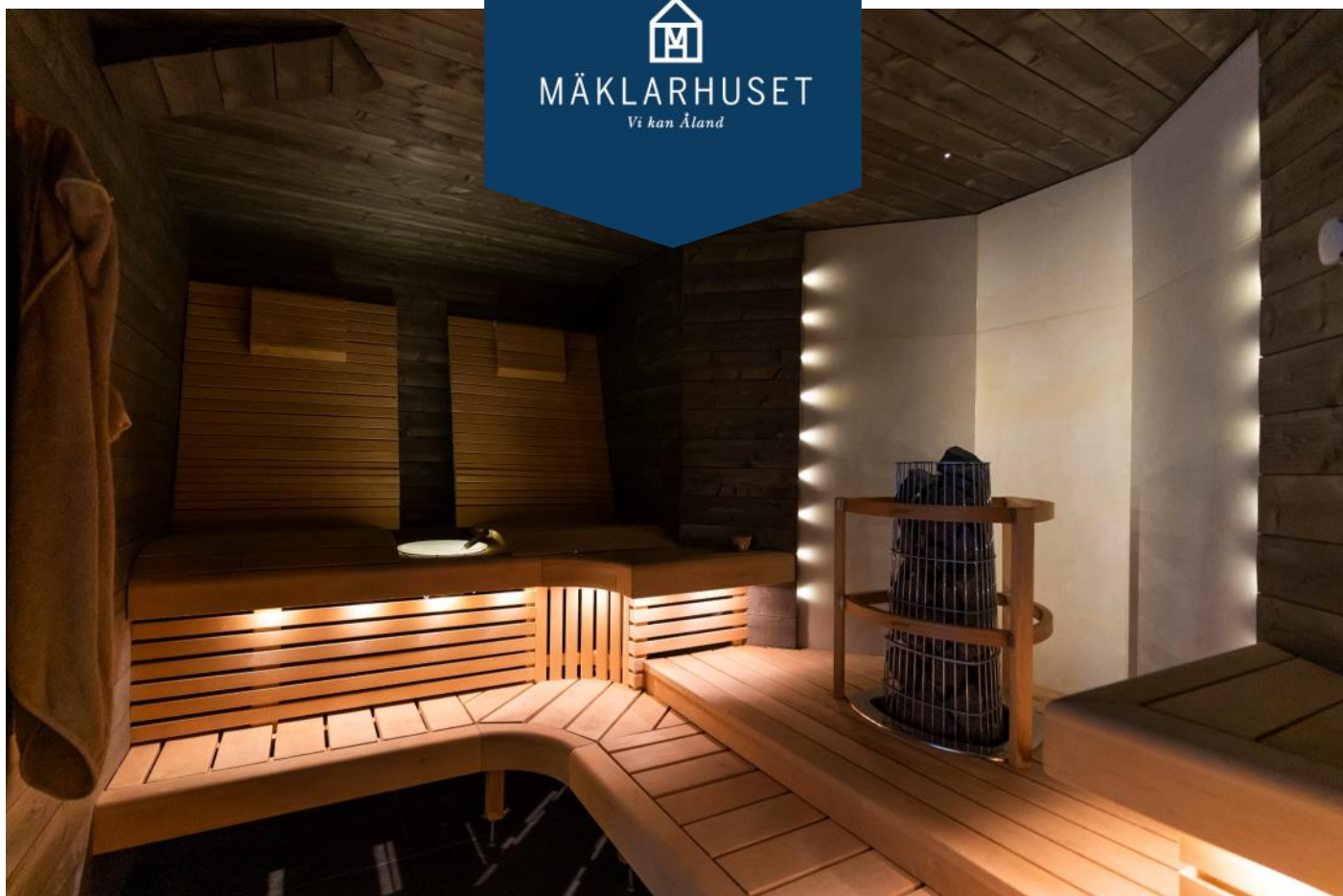
MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*





MÄKLARHUSET  
*Vi kan Åland*





MÄKLARHUSET  
*Vi kan Åland*







MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*





MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*





MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*

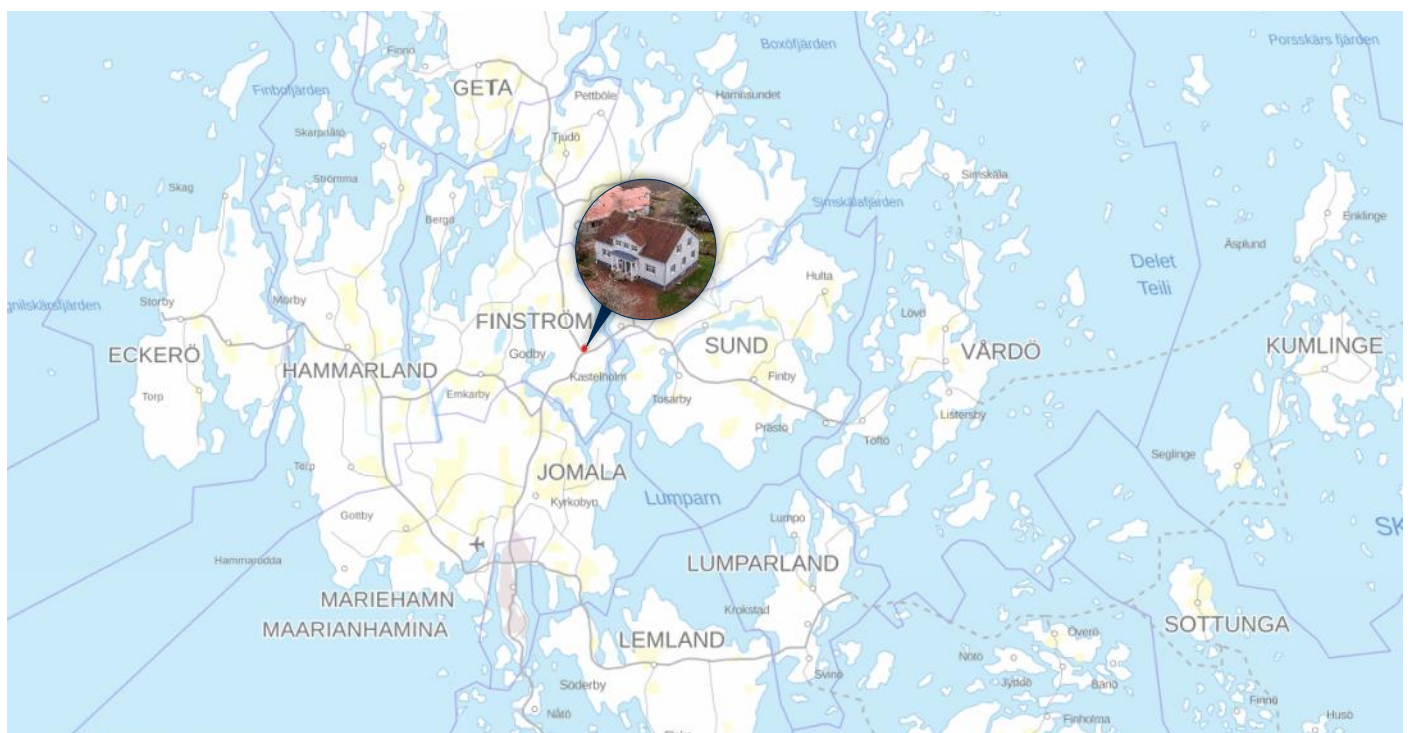
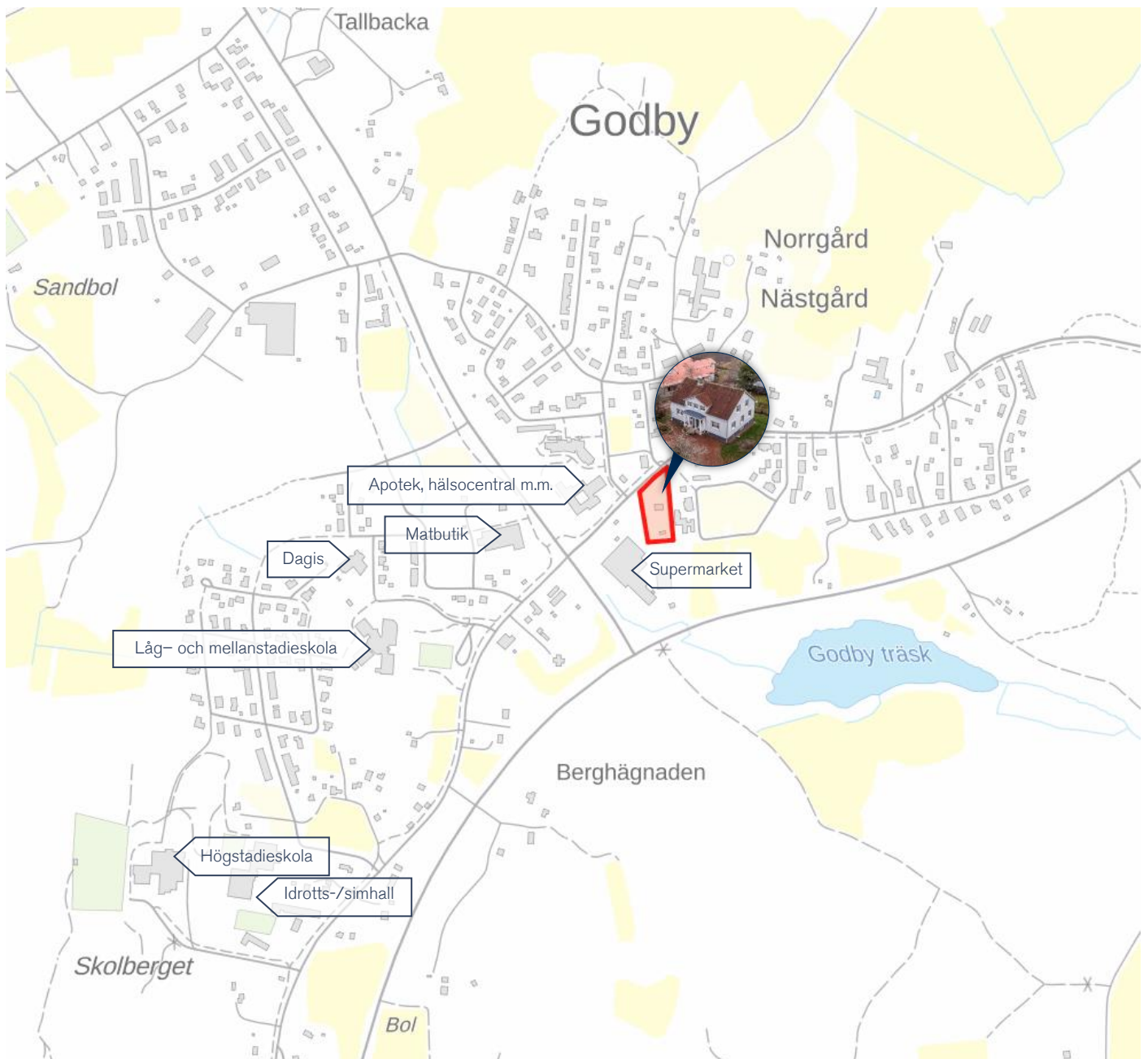


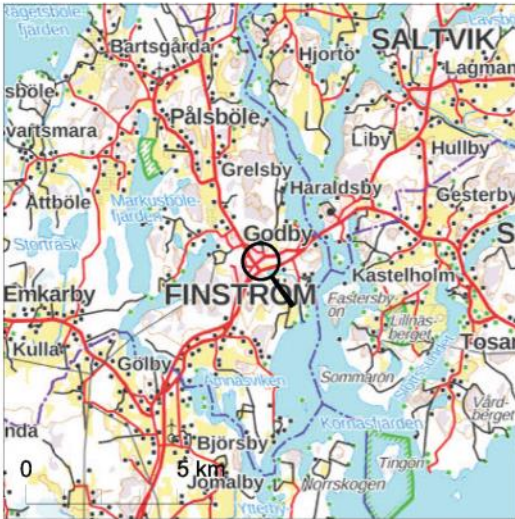


MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*





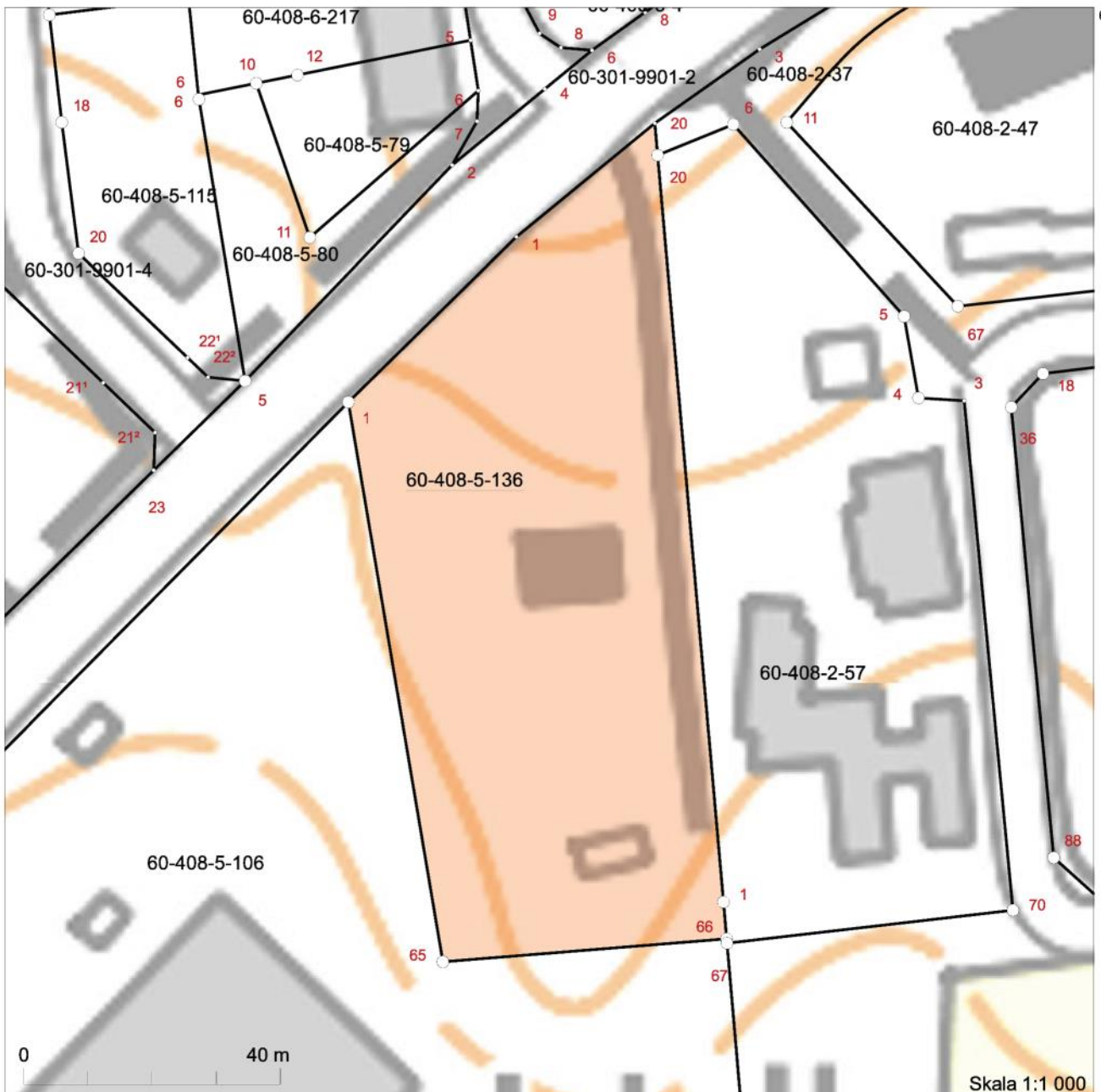


Fastighetsbeteckning: 60-408-5-136  
 Namn: Backgläntan  
 Typ av registerenhet: Lägenhet  
 Kommun: Finström (60)  
 Antal skiften: 1

På registerenhetens område finns en detaljplan och en generalplan.

Utskriven från fastighetsdatasystemet 16.12.2022.

Uppgifterna i fastighetsregistret kan vara bristfälliga och inexakta.  
 Förrättningshandlingarna och terrängen visar den exakta omfattning  
 av registerenhetens område. Registerdata se närmare  
[www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter](http://www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter).



### Basuppgifter

Fastighetsbeteckning:	60-408-5-136	Registreringsdatum:	25.10.2017
Namn:	Backgläntan	Totalareal:	0,5280 ha
Typ av registerenhet:	Lägenhet	Jordareal:	0,5280 ha
Kommun:	Finström (60)	Antal skiften:	1
Arkivhänvisning:	MMLm/18139/33/2016		

### Uppgifter om bildandet

Fastighetsförrättning eller beslut av myndighet: Styckning Registreringsdatum: 25.10.2017		
Registerenheter och outbrutna områden som denna registerenhet bildats av:		
Outbrutet område:	Från registerenheten:	Jordareal (ha)
60-408-5-113-M615	60-408-5-113 Mellangård	0,5280
Sammanlagd areal vid tidpunkten för bildandet (ha):		0,5280

### Outbrutna områden och separat överlättna andelar i samfällt område

#### Planer och byggnadsförbud

1) Generalplan(060-170610§40) Godkännelse-/fastställdedatum: 17.6.2010	Ikraftträdandedatum: 16.9.2010	Planens arkivhänvisning: MMLm/21543/423/2010
2) Detaljplan (riktgivande tomtindelning)(060-121219§82) Godkännelse datum: 12.12.2019	Ikraftträdandedatum: 12.12.2019	Planens arkivhänvisning: MMLm/7616/423/2020

### Servitut, nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar

### Andelar i samfällda områden och särskilda förmåner

### Fastighetsförrättningar och beslut av myndighet

### Övriga uppgifter

Utskriven från fastighetsdatasystemet 16.12.2022.

Uppgifterna i fastighetsregistret kan vara bristfälliga och inexakta.  
 Registerdata se närmare [www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter](http://www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter).





## TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER:

**BE-1**

### KVARTERSOMRÅDE FÖR EIGNAHEMSBEBYGGELSE

På tomten får uppföras högst två från varandra fristående byggnader: en bostadsbyggnad inrymmande högst två lägenheter och en ekonomibygnad inrymmande garage, bastu, förråd mm.

**BA-1**

### KVARTERSOMRÅDE FÖR AFFÄRSBYGGNADER MED TILLHÖRANDE SEPARATA LAGERBYGGNADER.

- I anslutning till affärsbyggnaden får en bostadslägenhet byggas för verksamhetens eget behov.
- De delar av tomten, som används för utomhuslagring, får inte förfulla miljön, utan skall omges av skyddstak, staket, byggnader eller täta skyddsplanteringar.
- Byggnaderna ska ha sadeltak med maximi nockhöjd 7 m och minimitakvinkel på 14 grader.
- *Verksamhet får inte förorsaka buller som vid tomtgräns överstiger de riktvärden som fastställts: under dagen (kl 7-22) 55 dB för den avvägda ekvivalentnivån (LAeq) och under nattetid (kl 22-07) 50 dB.*



LINJE 3 M UTANFÖR DET PLANOMRÅDE SOM FASTSTÄLLELSEN GÄLLER.



KVARTERS-, KVARTERDELS- OCH OMRÅDESGRÄNS.

**408  
GOD**

BYNUMMER.

BYNAMN.

VON KNORRINGSV

GATUNAMN.

**10**

KVARTERSNUMMER.

②

TOMTNUMMER.

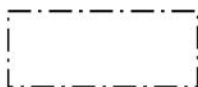
e=0,20

EXPLOATERINGSTAL, DVS FÖRHÅLLET MELLAN BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÅNINGSYTA OCH TOMTENS YTA.

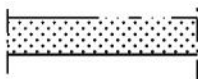
**I2/3**

ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA ANTAL VÅNINGAR I BYGGNAD ELLER DEL DÄR AV.

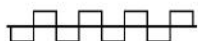
Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor del av vindsvåningen i förhållande till underliggande våning som utan hinder av våningstalet, får användas för utrymmen som inräknas i våningssytan.



BYGGNADSYTA.



OMRÅDE, SOM SKALL PLANTERAS OCH VÅRDAS I PARKARTAT SKICK.



DEL AV GATUOMRÅDETS GRÄNS, DÄR UTFART ÄR FÖRBJUDEN.



KÖRFÖRBINDELSE INOM OMRÅDET



SKYDDSPLANK MOT BULLER. En tät tvåsidig skyddsplank med minimihöjd 1500 över marknivå.

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

1. Tomterna bör inhägnas med häck eller staket
2. För varje bostadslägenhet bör två bilplatser reserveras på tomten.

Mariehamn den 27 maj 2019, kompletterad den 10.10.2019

Tiina Holmberg  
arkitektSAFA landskapsarkitekt MARK

Antagen av kommunfullmäktige den 12 december 2019, KF82/19.  
Planen har vunnit laga kraft den 19 januari 2020.

## FINSTRÖM Godby by

Detaljplanändring för tomt nummer 2 kvarter 10.

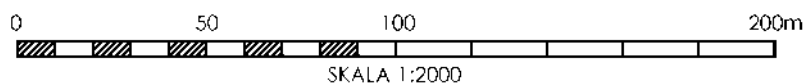
Genom detaljplanändringen skapas en ny tomt samt ändras byggrätt och byggyta.

Ändringen avser en del av den 25 september 1990 fastställda detaljplanen.

Detaljplanekarta 1:2000

Mariehamn den 27.05.2019 Tiina Holmberg

Kompletterad den 10.10.2019





MÄKLARHUSET

Vi kan Åland

## *Välkommen till Mäklarhuset*

I sökandet av ett nytt hem är det viktigt att kunna lita på din mäklare. Erfarenhet, ärlighet och kunskapen att skapa en god relation mellan mäklare, köpare och säljare är A och O för oss.

När du köper ditt boende via oss kan du alltid vara trygg i att du får den bästa kompetensen serverad i alla lägen. Hos oss kan du slappna av i ditt sökande utan att fundera på om bostaden är tillräckligt granskad eller om priset är rätt.

Vår seriositet, vår erfarenhet och vår kunskap har gjort oss till Ålands ledande fastighetsmäklare. Vilket också visas av den otroliga kundkrets av privatpersoner, företag och kommuner som flitigt rekommenderar oss. **Välkomna, vi kan Åland.**



MÄKLARHUSET

*Vi får säljare &  
köpare att mötas.*

[www.maklarhuset.ax](http://www.maklarhuset.ax)



MÄKLARHUSET

*Vi kan Åland*