

FRITIDSHUS I VALLEVIKEN

RUTE - VALLEVIKEN

Rute Hollandarvägen 23





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Rute Hollandarvägen 23

Boarea: 74 kvm
Antal rum: 4 rok, varav 3 sovrum
Tomtarea: 2 225 kvm
Utgångspris: 3 795 000 kr



Fritidshus i Valleviken intill hamnen och havet

På Hollandarvägen 23, en kort promenad från hamnen och havet, ligger detta iögonfallande fritidshus från 2022. Man har med stil och klass uppfört ett smakfullt boende att återkomma till året runt och stor vikt har lagts vid val av material och hantverk för ett långsiktigt och hållbart boende. Exteriört går huset i en stående svartmålad panel mot ett lågt lutande tak för att smälta in i miljön. Den stora träaltanen som omfamnar huset är den naturliga samlingsplatsen under sommarhalvåret. Interiört är arkitekturen modern och avskalad med öppen planlösning mellan kök och allrum, stor rymd och rikligt med ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Tomten är en naturtomt med flera vackra tallar som ger skydd och karaktär samtidigt som det finns stora ytor till ytterligare byggnation. Att huset är nybyggt och att det är en naturtomt gör att man kan komma hit och koppla av och ha ledigt på riktigt utan någon stundande renovering eller större trädgårdsarbete.

Rute och norra Gotland erbjuder en härlig livskvalitet året runt och har fantastiska utflyktsmål. I Valleviken finns förutom sandstrand, restaurang Sjökrogen samt en hamn som sommartid erbjuder seglarskola och båtutflykter till Gotlands "enda" skärgård. Färskt bröd, stenugnsbakad pizza och hög kändisfaktor hittar du på Rute Stenugnsbageri cirka 4 km bort. Gotlands kanske mest spännande badstrand och kalkbrott - Smöjen ligger alldeles i närheten och Lergrav samt Furillen når du med cykel. Bungenäs och fåröfärjan ligger ca 15 min bort med bil.

BESKRIVNING

HALL / ENTRÉ

Ingång till huset från baksida till hall med plats för ytterkläder. I anslutning till hallen ligger duschrum/WC och från hallen öppnar allrummet upp sig. På golvet ligger ett plankgolv i hardpine från Dalafloa med hårdvaxolja i nyans Pearl och väggarna har finsågad och vitmålad panel. Väggar och golv är genomgående i hela huset utom i badrummet.

DUSCHRUM / WC

Fräscht och stilrent duschrum med eluppvärmt klinkergolv och kaklade väggar. Här finns dusch med vikväggar, tvättställ med kommod, spegelskåp, WC, tvättmaskin och varmvattenberedare.

ALLRUM / KÖK

Husets allrum är den naturliga samlingspunkten och bjuder på en social tillvaro med öppen planlösning tillsammans med kök och matplats. Flertalet fönster ner till golv och helglasad altandörr till altanen ger rummet ett härligt och naturligt ljus hela dagen. Det är ett rymligt och lättmöblerat rum med gott om plats för soffgrupp, fåtölj och matsalsbord. Det finns en braskamin som sprider värme och förhöjer mysfaktorn.

Köket har ett stilrent utförande med svarta, släta lådfronter och en köksö för ytterligare arbetsyta. Den maskinella utrustningen utgörs av induktionshäll, ugn, kyl/frys, diskmaskin och mikrovågsugn. Köket och köksön ger ett härligt socialt liv med direkt kontakt med allrum, matplats och altanen.

SOVRUM I

Master bedroom i anslutning till köket med plats för dubbelsäng och sängbord. Fönster i tre väderstreck ger ett fint ljusinsläpp.

SOVRUM II / SOVRUM III

Två fina sovrum med fönster strategiskt placerade om man vill ha våningssängar och många sovplatser.

FÖRRÅD / KLÄDKAMMARE

I huset finns ett bra förråd som inrymmer städutrustning och diverse förvaring.

PLANRITNING





Interiört är
arkitekturen
modern och
avskalad







Stilrent kök med direkt kontakt med allrum, matplats och den härliga altanen.





BOSTADSAKTA

ADRESS

Rute Hollandarvägen 23, 624 58 Lärbro

FASTIGHETSBETECKNING

Rute Sudergårde 1:19

OMRÅDE

Rute - Valleviken

UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt

STORLEK

Boarea 74 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

4 rum, varav 3 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 plan

Byggnadsår 2022

Fasad Träpanel

Stomme Trä

Fönster 3-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Papp

Grund Plintgrund

Uppvärmning Luft- luftvärmepump och
braskamin

Vatten/avlopp Kommunalt vatten och avlopp

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtareal 2 225 kvm

Plan och lättskött naturtomt med ytor för

rekreation och lek. Större delen av tomten breder ut sig framför huset i ett härligt söderläge. Det finns utmärkta förutsättningar att utveckla tomten med ytterligare byggnation.

UTEPLATS

Svårslagen träaltan under skyddande tak. Plats finns för stor matmöbel och från altanen har man full uppsikt över tomten i söderläge.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 15 000 kr/år

Vatten/avlopp 3 000 kr/år

Sotning 300 kr/år

Renhållning 2 000 kr/år

Försäkring 4 000 kr/år

Summa 24 300 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 3 390 kr tillkommer)

Uppskattade kostnader då ingen bott i huset.

Faktiska kostnader påverkas av hushållets sammansättning och konsumtionsmönster och därför rekommenderas köpare att göra sin egen beräkning.

Kostnad för el är inkl. uppvärmning.

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

EKONOMI

Utgångspris 3 795 000 kr

Taxeringsvärde 339 000 kr (fastställt avseende
år 2021)

Taxeringsår 2021

Markvärde 339 000 kr

Skatt/avgift 3 390 kr

Typkod 210, Småhusenhet, tomtmark

PANTBREV

Totalt 0 st pantbrev om 0 kr.

BOSTADSAKTA

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Detaljplan (2006-06-14)

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning: Gotland Rute

GA:16 ändamål: Vägar

ÖVRIGT

Fastigheten ligger inom detaljplanlagt område med en generös bygg rätt vilket ger möjligheter till ytterligare byggnation som gästhus, förråd och garage.

Största byggnadsarea är 250 kvm

- Högsta nockhöjd är 7 meter
- Byggnad får uppföras i 2 våningar
- Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från gräns. Garage och förråd får placeras mot fastighetsgräns med grannes medgivande.

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

Nicklas Ivarsson

Mobil 0733-660 330

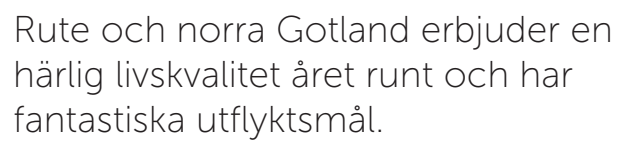
E-post nicklas@bertwig.se



Fräscht och stilrent
duschrum med eluppvärmt
klinkergolv och kaklade
väggar.







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, 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 mäklarföretag 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. 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 och bilder och information kring våra objekt kan komma att användas i direktreklam och annan marknadsföring efter avslutad försäljning. Besök 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.

HEMMA PÅ GOTLAND



FASTIGHETSMÄKLARE

Nicklas Ivarsson

MOBIL

0733-660 330

E-POST

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
Österväg 3b
621 45 Visby
TELEFON 0498-21 79 20

E-POST info@bertwig.se
HEMSIDA www.bertwig.se
FACEBOOK [facebook/bertwigfast](https://facebook.com/bertwigfast)
INSTAGRAM @bertwig

