

KALKSTENSHUS

MÄSTERBY - MELLERSTA GOTLAND

Mästerby Ajmunds 616





FASTIGHETSMÄKLARE
Catrine Löfkvist

MOBIL
073 803 39 00

E-POST
catrine@bertwig.se

Mästerby Ajmunds 616

Boarea: 157 kvm
Biarea: 24 kvm
Antal rum: 8 rok, varav 4 - 5 sovrum
Tomtarea: 37 023 kvm
Utgångspris: 5 200 000 kr



Kalkstenshus ursprungligen från 1600-talet

Vackert kalkstenshus beläget på historisk mark i Mästerby på mellersta Gotland. Huset uppfördes troligen i slutet av 1600-talet och erbjuder en fantastisk boendemiljö med en alldeles särskild karaktär och känsla. Storleken och disponeringen ger ett väl tilltaget boende med gott om utrymme för både familj och gäster. Den mindre ladugården med stall och tillhörande mark gör det passande som hästgård eller för annan djurhållning även om det likaväl fungerar som ett vanligt boende. Skicket är genomgående gott med flera stora renoveringar gjorda. Nytt avlopp från 2018.

BESKRIVNING

Nedre plan

Hall

Ingång från husets ena långsida till hall med plats för avhängning. Hallen förbinder de båda våningsplanen med en trappa och man når även sällskapsrummet samt köket från hallen. Originalgolvet är framtaget och väggarna är målade i ljusgrönt samt med vit pärlspont.

Sovrum

Till höger om hallen har vi ett sovrum. Det fina originalgolvet finns även här och rummet är ljust och trevligt med tapetserade väggar och fönsterpartier i två väderstreck.

Badrum / tvättstuga

Vid hallen finns även ett utrymme med badrum och tvättstuga med kalkstensgolv, kaklade väggar, handfat med kommod, förvaringsskåp, toalett, dusch med vikhägg, handdukstork, tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk med överskåp samt utgång till den gjutna uteplatsen. Innanför tvättstugedelen nås ett mindre pannrum med värmepanna.

Kök

Nyare kök som bjuder in till både matlagning och umgänge, och det finns gott om plats med förvaring och bänkyta. Skåpen har ljusgrå spegelluckor och lådor. Den maskinella utrustningen utgörs av spishäll, ugn, mikro,

kyl/frys och diskmaskin. Det finns även en vedspis som ger värme och förhöjer mysfaktorn. På golvet ligger ett vackert kalkstensgolv.

Matsal och kammare

Från köket via en äldre spegeldörr når man matsalen och tillhörande kammare. Här inryms ett stort matbord med plats för familj och vänner. Originalgolvet är framtaget och en eldstad ger rummet karaktär och känsla. Tillsammans med den spontade väggen och målade väggarna i ljusgrönt har man en mycket trivsamt matsal. I anslutning till matsalen ligger en mindre kammare med ljusinsläpp från fönster. Kammaren kan nyttjas som ett skafferi, mindre kontor eller till förvaring av ditt favoritporslin.

Inre hall / Bästringången

Mellan salarna ligger en hall som också är bästringången. Hallen har furugolv. Hallen förbinder salarna, köket och det övre planet.

Sal

Husets sal är den naturliga samlingsplatsen med en central kakelugn, flera fönsterpartier med djupa nischer och synliga takbjälkar. På golvet ligger ett nytt laminatgolv. Rummet inrymmer med lätthet en stor sittgrupp, bokhyllor och gängse möblemang.

BESKRIVNING

Övre plan

Till husets övre plan kommer man via trappa i hallen vid entrén eller den mindre hallen mellan salen, matsalen och köket. Utöver presenterade rum finns två hallar med förvaring och plats för mindre möblemang.

Sovrum I

Trivsamt sovrum med plats för dubbelsäng och nattduksbord. Rummet har ett mycket fint ljusinsläpp från två fönsterpartier. På golvet är originalgolvet framme och väggarna är målade i gult.

Badrum

Ljust och fint badrum med fönster genom takkupa. I badrummet finns badkar, tvättställ, kommod, WC och spegelskåp. Klinkergolv med golvvärme och kaklade väggar.

Genomgångsrum / Allrum

Rummet är det perfekta lekrummet eller ett tv-rum på övre plan. Även här är originalgolvet framtaget och målade i vitt samt en synlig murstock.

Sovrum II

Rummet är perfekt som barnrum i anslutning till det stora sovrummet eller varför inte ett kontor eller gästrum. Plats finns för säng och i rummet står även en vacker kakelugn (ej

eldningsbar). Golvet är vitmålat och väggarna tapetserade. En praktisk klädkammare finns för förvaring.

Sovrum III

Stort sovrum med plats för dubbelsäng, nattduksbord och byråer. Rummet passar perfekt som föräldrasovrum nära det mindre sovrummet och den fungerande kakelugnen är en trevlig möbel och ger bra med värme en vinternatt.

PLANRITNING

Entréplan



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

PLANRITNING

Övre plan



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





Nyare kök som
bjuder in till
både matlagning
och umgänge

BOSTADSAKTA

ADRESS

Mästerby Ajmunds 616, 622 32 Gotlands Tofta

FASTIGHETSBETECKNING

Mästerby Ajmunds 1:8

OMRÅDE

Mästerby - Mellersta Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt

STORLEK

Boarea 157 kvm

Biarea 24 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, varav 4 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 ½ plan

Byggnadsår 1600-tal, 1875 och 1975

Fasad Puts

Stomme Kalksten

Fönster 2-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Plåt

Grund Källare och torpargrund

Uppvärmning Luft/vattenvärmepump

Vatten/avlopp Enskilt vatten.

Enskilt avlopp (från 2018).

Från Klart Vatten: På fastigheten Mästerby Ajmunds 1:8 har jag uppgifter om en avloppsanläggning för rening av WC- och

BDT-vatten med tillstånd från 2016 som avser 1 hushåll. Anläggningen utfördes 2018 och består av en trekammarbrunn och efterföljande infiltration.

2021 fick man också tillstånd för en avloppsanläggning för rening av avloppsvatten från ett mejeri, anläggningen består av en fettavskiljare med slamavskiljande funktion som går vidare till samma infiltration där hushållet är anslutet. Infiltrationen utökades i och med beslutet för avloppet från mejeriet och är nu 34 kvm.

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 37 023 kvm

Tomtarea 37 023 m² (friköpt). Stor tomt i ett sammanhängande skifte med hästhage, skog och trädgård. Det löper även en å på tomtens södra del.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 40 127 kr/år (20 000 kWh/år)

Vatten/avlopp 2 065 kr/år

Renhållning 2 088 kr/år

Försäkring 8 222 kr/år

Övrigt 3 240 kr/år

Summa 55 742 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

Notera att elkostnad är inkl uppvärmning och inkluderar stall, mjölkning och mejeri (varmvatten, kylrum, frysar).

Övriga kostnader avser fiber om en kostnad på 270 kr/månad utan TV.

EL

Elbolag Gotlands Elnät AB

Elleverantör Gotlands Elförsäljning AB

Elförbrukning 20 000 kWh/år

BOSTADSAKTA

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2014-05-15)

Energiförbrukning 157 kWh/kvm/år

Energiklass E

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad i trä.

Ladugårdsbyggnad i trä med plåttak.
I byggnaden finns verkstadsdel, kylrum, stall
med plats för djurhållning samt stort loft. Vatten
är indraget och det finns även 3-fas uttag.

EKONOMI

Utgångspris 5 200 000 kr

Taxeringsvärde 2 585 000 kr (fastställt
avseende år 2023)

Taxeringsår 2023

Värdeår 1962

Byggnadsvärde 2 065 000 kr

Markvärde 520 000 kr

Skatt/avgift 9 525 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 9 st pantbrev om 4 050 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Servitut

Avtalsservitut D-2015-00411560:1

Rättigheter last

Last: Avtalsservitut Elledning,
D201500411560:1.1

Last: Ledningsrätt Fiberkabel, 09-HOG-184.1

ÖVRIGT

Det gamla kalkstenshuset uppfördes
förmodligen under sent 1600-tal och ligger på
historisk mark. Den äldsta delen av huset har
verkat som tingshus och källaren har varit en

fängelsehåla. Dagens hus uppvisar flera
välbevarade detaljer och attribut som ett
kalkstenshus bör och tillsammans med dagens
standard och moderniteter får man en oslagbar
kombination. Ladugården med verkstad ger
också möjlighet att berika platsen med en egen
skapande verksamhet eller mindre djurhållning.
Idag bedrivs osttillverkning av getmjölk,
<https://gotlandcreamery.com/>

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

Catrine Löfkvist

Mobil 073 803 39 00

E-post catrine@bertwig.se



Från köket via en äldre spegeldörr
når man matsalen och tillhörande
kammare.





Vid hallen finns ett utrymme med badrum och tvättstuga med kalkstensgolv.



A bright, rustic living room with a high ceiling featuring exposed wooden beams and white-painted wooden planks. A dark blue sofa with three light-colored cushions is positioned in front of two large windows. The windows offer a view of a forest and are decorated with string lights and a small painting. A wooden sideboard is visible on the left, and a small wooden coffee table holds a stack of books. A hanging plant is visible near the right window.

Husets sal med
kakelugn är
den naturliga
samlingsplatsen











Den mindre ladugården med stall och tillhörande mark gör det passande som hästgård eller för annan djurhållning även om det likaväl fungerar som ett vanligt boende.



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 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. 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**

Catrine Löfkvist

MOBIL

0738-03 39 00

E-POST

catrine@bertwig.se

Jobbar målmedvetet med hög närvaro för säljare och spekulanter med ett härligt driv och känsla för detaljer.



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
INSTAGRAM @bertwig

