

# EXKLUSIVT OCH NATURSKÖNT

## ÖSTERGARNSLANDET GAMMELGARN

Gammelgarn Skogby 747





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Hjalmar Bertwig

**MOBIL**  
0722-113300

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

---

### Gammelgarn Skogby 747

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Boarea:      | 153 kvm               |
| Antal rum:   | 4 rok, varav 3 sovrum |
| Tomtarea:    | 13 999 kvm            |
| Utgångspris: | 4 995 000 kr          |



# Exklusivt och naturskönt nära havet

Exklusivt och naturskönt boende nära havet på Östergarnslandet. Modernt, genomtänkt och med generösa ytor både inne och ute erbjuds nu ett riktigt kvalitetsboende.

Bostaden som stod färdig 2019 har noggrant placerats för att få in optimalt med ljus och naturen är ständigt närvarande genom stora fönsterpartier. Här erbjuds 153 kvm boendeyta som fördelas mellan 3 sovrum, badrum och stora sociala ytor. Husets hjärta är det stora rummet som rymmer både vardagsrum, kök, kontor och en separat del för gäster. Den borte delen skärmas av genom exklusiv modern kamin som skänker både värme och stil. I rummet finns hela 5 stora Hajomskjutdörrar i tre väderstreck.

Trädäcket som går runt hela huset gör det lätt att fånga ljuset oavsett tidpunkt och kan nås direkt från husets alla rum. Bostaden ligger några trappsteg upp vilket ger en härlig känsla när du blickar ut över den vackra, karga naturen. Den lättskötta naturtomten på ca 1,4 hektar har med sin generösa storlek outnyttjad potential.

Det är ca 800 meters promenad ner till Danbo/Gryngestranden och en kortare bil- cykelfärd bort nås stränderna Sandviken, Sjaustu, Herrvik och Katthammarsvik. Gammelgarn/Östergarnslandet är en levande landsbygd med många permanentboende och kreativa initiativ så som t.ex. Nygarn utveckling.

# BESKRIVNING

Materialen är väl genomtänkta och golven är huvudsakligen massiva trägolv. Huset är välisolerat och är vinterbonat.

I köksdelen, hallen och i badrummet ligger klinkergolv med golvvärme. Övriga delar av vardagsrummet/allrummet har massiva trägolv.

Köket är utrustat med inbyggda kyl och frys i fullhöjd, spishäll, kombinerad ugn/micro, diskmaskin och skafferier.

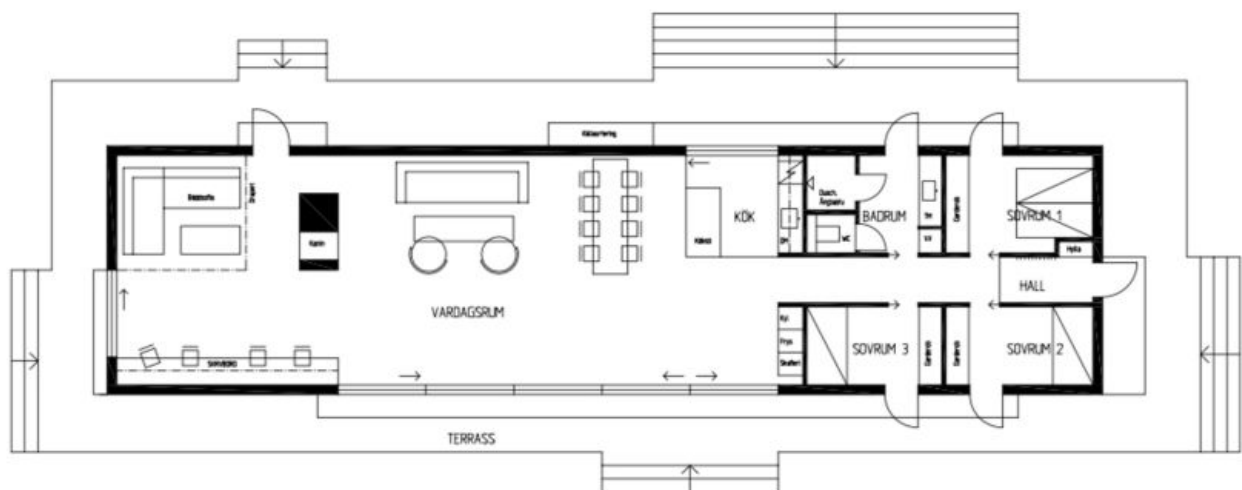
Badrummet är utrustat med vägghängd wc, dusch/ångbastu, handfat, infälld spegel, varmvattenberedare och tvättmaskin. Helt glasad dörr ut från badrummet. Klinkergolv med golvvärme och vita kaklade väggar.

I allrummet finns en stor kamin av märket Stûv och två luft/luftvärmepumpar för värme och kyla.

De stora fönsterpartierna är 3-glas och i västerläge är glasets yta värmereducerande vilket håller rummet behagligt även soliga dagar.

De tre sovrummen ligger i anslutning till hallen/entrén och två av rummen är anpassade för enkelsäng och har båda platsbyggd garderobslösning. Det tredje sovrummet är anpassat för dubbelsäng och har även en platsbyggd garderobslösning längs med ena väggen.

# PLANRITNING



NORR CA ←



Exklusivt och  
naturskönt nära  
havet



# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Gammelgarn Skogby 747, 623 67  
Katthammarsvik

## FASTIGHETSBETECKNING

Gammelgarn skogby 4:24

## OMRÅDE

Östergarnslandet Gammelgarn

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 153 kvm

**Areakälla** Areauppgifter enligt säljarens uppmätning, avviker från taxerad boarea som är 156 kvm

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

**Byggnadsår** 2019

**Fasad** Träpanel

**Stomme** Trä

**Fönster** 3-glasfönster

**Bjälklag** Trä

**Tak** Plåt

**Grund** Krypgrund

**Uppvärmning** Direktverkande el, luft/luftvärmepump samt eldstad

**Vatten/avlopp** Vatten och avlopp kommunalt, ansluten till Nyhagens anläggning. Det finns även en egen borrhälsbrunn som kan användas för bevattning samt en 3-kammarbrunn (används inte).

**Ventilation** Självdrag

**Övrigt** Byggnadens stomme är återbruk från ett gammalt militärlogement.

## TOMT

**Tomtarea** 13 999 kvm

Stor naturtomt med huvudbyggnaden placerad i skogsbrynet, väl indragen från vägen. Enar och vinpinade tallar möter lätt sluttande hållmark. Längre in på tomten finns en björkdunge samt större tallar med ängsmark.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber finns. Fast kostnad 940 kr per år, kostnad för bredband rörlig avgift tillkommer men beror på vilken hastighet och leverantör man väljer.

## DRIFTSKOSTNADER

**Vatten/avlopp** 9 592 kr/år

**Sotning** 567 kr/år

**Uppvärmning** 17 706 kr/år

**Renhållning** 1 494 kr/år

**Försäkring** 4 700 kr/år

**Summa** 34 059 kr/år

Posten uppvärmning avser även hushållsel.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

## ÖVRIGA BYGGNADER

Det finns ytterligare två förvaringsbyggnader på fastigheten i enklare standard.

## EKONOMI

**Utgångspris** 4 995 000 kr

**Taxeringsvärde** 4 847 000 kr (fastställt avseende år 2024)

**Taxeringsår** 2024

**Värdeår** 2019

# BOSTADSAKTA

**Byggnadsvärde** 3 307 000 kr

**Markvärde** 1 540 000 kr

**Skatt/avgift** 0 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 6 st pantbrev om 1 543 000 kr.

## TILLTRÄDE

Tillträde till sommaren 2025 är möjlig

## 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

**Hjalmar Bertwig**

**Mobil** 0722-113300

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





---

Stor naturtomt med  
huvudbyggnaden placerad i  
skogsbrynet, väl indragen  
från vägen.



**Modernt,  
genomtänkt och  
med generösa ytor**















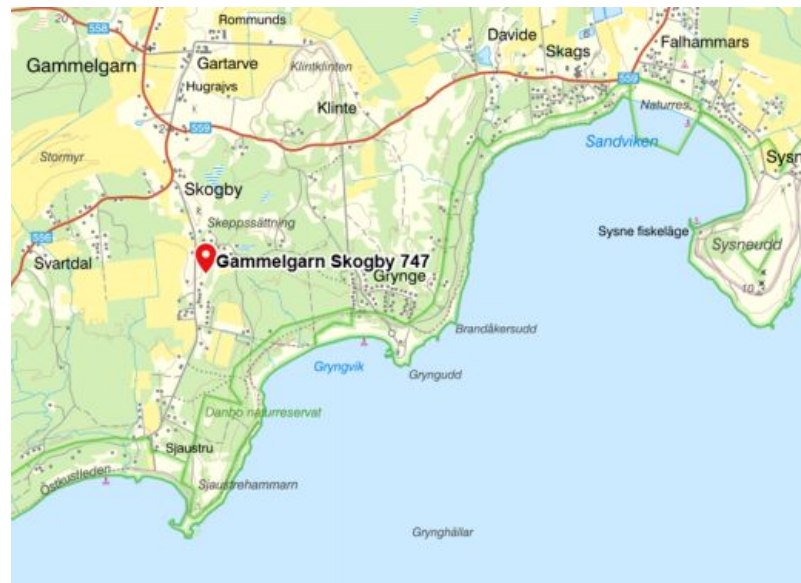
---

Fastigheten inrymmer 3 sovrum med platsbyggda garderober varav två av rummen är anpassade för enkelsäng.





Det är ca 800 meters promenad ner till Danbo/Gryngestranden och en kortare bil- cykelfärd bort nås stränderna Sandviken, Sjaustu, Herrvik och Katthammarsvik



# 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](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  
Besök: Söderväg 1C  
Post: Söderväg 1G  
621 58 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

