

GAMLA FOLKSKOLAN I RUTE

RUTE - NORRA GOTLAND

Rute Talings 268





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Rute Talings 268

Boarea:	430 kvm
Antal rum:	9 rok
Tomtarea:	11 686 kvm
Utgångspris:	2 800 000 kr





Gamla folkskolan i Rute

Välkommen till gamla folkskolan i Rute - en unik fastighet med karaktär, volym och potential. Här erbjuds chansen att förvärva en tidigare skolbyggnad uppförd i kalksten från 1924 som med tiden byggts om till tre bostäder, men där spåren från skoltiden fortfarande är tydliga: högt i tak (ca 3,25 m), stora spröjsade fönster, trägolv, lärarpodium och eldstäder – detaljer som skapar karaktär och atmosfär.

Huvudbyggnaden mäter hela 430 m² boarea fördelat på två inredda plan. Utöver detta finns det även källare under del av huset. Bottenplanet disponerar två lägenheter med varsitt stort sällskapsrum som varit skolsalar, varsitt badrum, kök/trinett. Den ena lägenheten har ett separat sovrum. En 1/2-trappa upp finns en hall och en balkong med access till tomtens baksida. På övervåningen finns en stor lägenhet med kök med skafferi, badrum, tre sovrum och ett stort vardagsrum.

Utöver huvudbyggnaden finns ett gästhus/förråd samt ett bastuhus med äldre dusch- och bastuutrymmen – båda med el och VA-anslutning. Byggnaderna erbjuder stor potential för gästboende, ateljé eller verksamhet.

Byggnaderna har ett visst underhållsbehov av vissa komponenter och omfattning såsom; fönster, yttertak, äldre våtrum och ytskikt.



BESKRIVNING

NEDRE PLAN

Välkomnande entré med trappa ned till källaren, uppgång till bostadslägenheten samt ingång till lägenheterna på nedre plan.

Till höger om hallen når man den större bostadslägenheten som disponerar ett rymligt kök med spis, kyl/frys, diskmaskin, skåpinredning samt matplats vid fönster. Intill köket ligger en hall med praktisk förvaring. samt ett badrum med duschkabin, tvättställ, tvättmaskin och har plastmatta på golv samt våttapet. Separat WC med äldre klinkergolv och tvättställ.

Den tidigare skolsalen används idag som kombinerat vardagsrum och sovrum. Här möts man av ett vackert trägolv, imponerande fönsterpartier och en rejäl kakelugn som ger både karaktär och värme. Intill ligger ytterligare ett rum som idag används som sovrum, med trägolv, fönster och något lägre takhöjd.

På nedre plan, till vänster från hallen ligger den andra lägenheten som disponerar ett enklare trinettkök med skåpinredning, den tidigare skolsalen som fungerar som kombinerat vardagsrum och sovrum. Vackert trägolv och imponerande takhöjd och stora fönsterpartier. Det finns även en kakelugn i rummet. Det finns även ett separat sovrum samt ett duschrum med klinkergolv, målade väggar, WC, tvättställ, toppmatad tvättmaskin och duschkabin.

ÖVRE PLAN

Via den breda trappan når vi det övre planet och möts av ett imponerande kök och allrum i en av de f.d. stora skolsalarna. Vackert trägolv, putsade väggar, fantastiska fönster och generös takhöjd skapar en unik atmosfär. Köket är utrustat med köksö innehållande spishäll, ugn, diskho och bänkskiva i slipad betong. Gott om skåpförvaring och kyl/frys samt diskmaskin.

Intill ligger ett charmigt skafferi eller mindre sovrum/arbetsrum med målat trägolv, putsade väggar och vackert fönster.

Det finns även ett rymligt sovrum i anslutning till köket med egen WC med klinkergolv och tvättställ.

I anslutning ligger en liten passage med trägolv som leder vidare till det stora, ljusa badrummet. Här finns klinkergolv med golvvärme, tvättställ, WC, tvättmaskin och ett generöst hörnbadkar med dusch. Vidare finns ett sovrum med trägolv, putsade väggar, vackert fönster och ingång till en klädkammare med plastmatta.

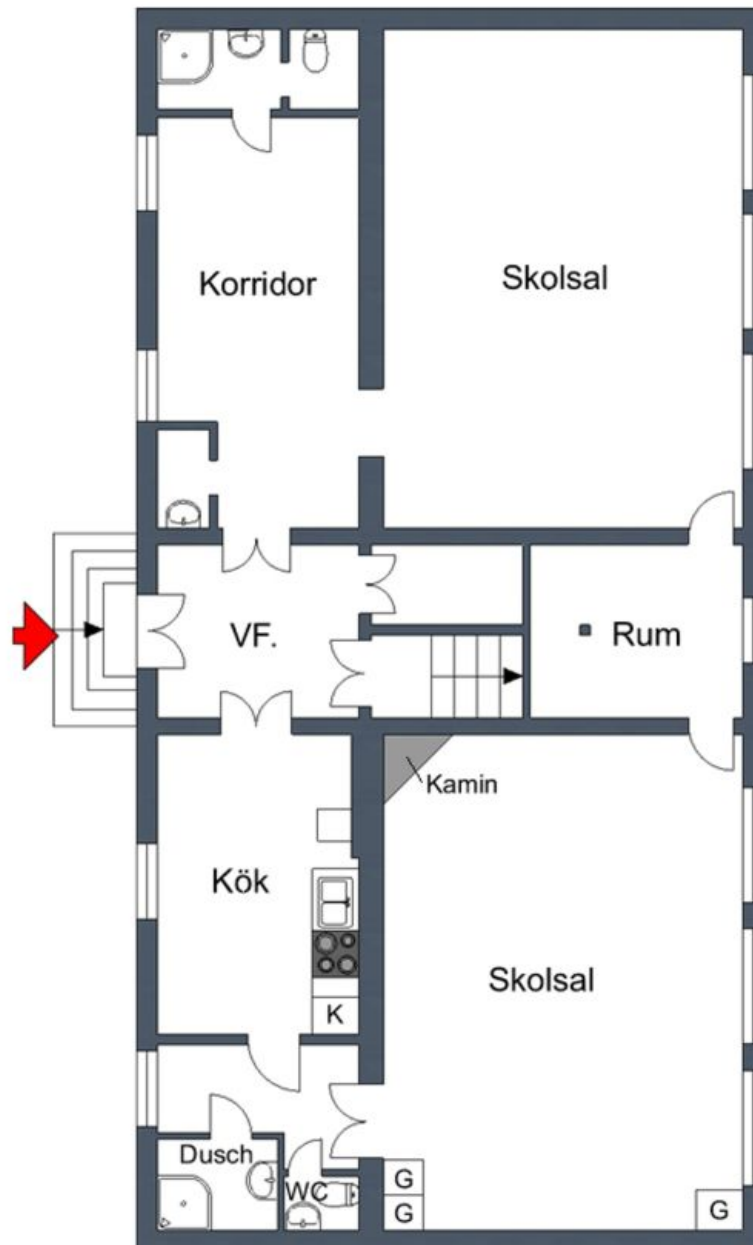
Dessutom finns här en stor f.d. skolsal som används som vardagsrum och ytterligare ett sovrum.

KÄLLARE:

Liten källaren med gjutet golv, bergvärmepanna, gammal panna och oljetank, ackumulator tank.

PLANRITNING

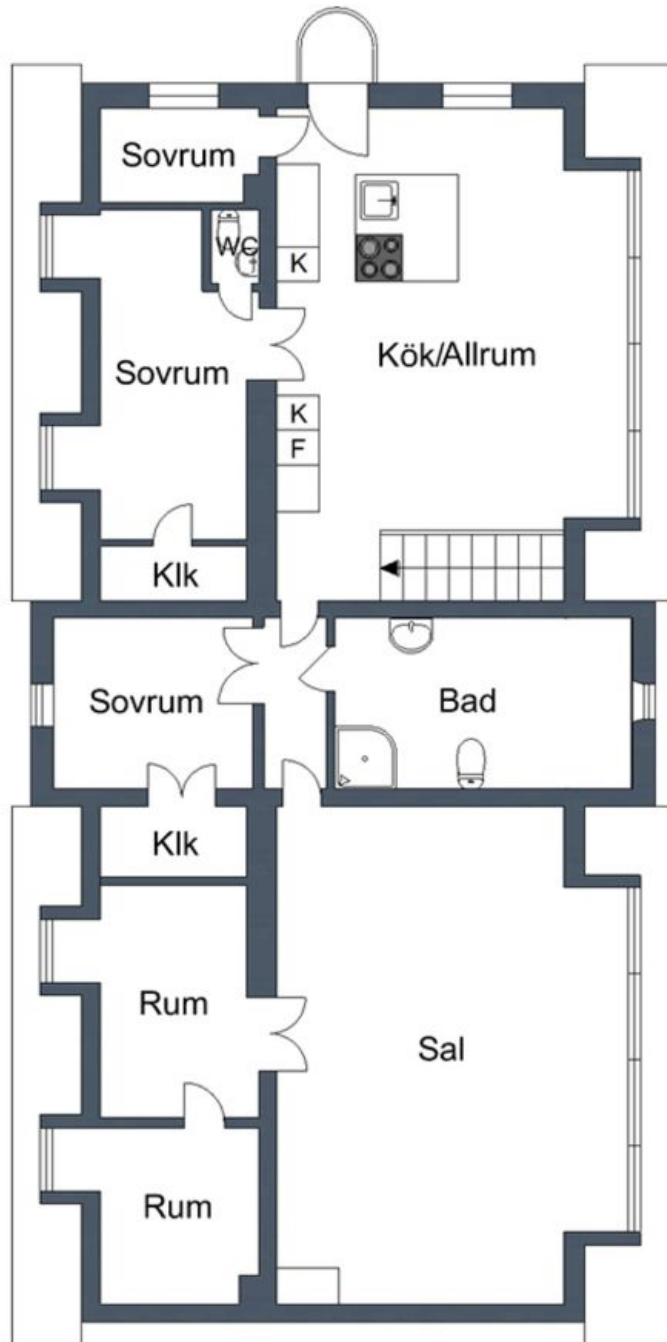
Nedre plan



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.





Fantastiska
fönster och
takhöjd skapar en
unik atmosfär





Till höger om hallen når man den större bostadslägenheten som disponerar ett rymligt kök med spis, kyl/frys, diskmaskin, skåpinredning samt matplats vid fönster.

BOSTADSAKTA

ADRESS

Rute Talings 268, 624 58 Lärbro

FASTIGHETSBETECKNING

Rute talings 1:20

OMRÅDE

Rute - Norra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 430 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

9 rok

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 ½ plan

Byggnadsår 1924

Fasad Puts

Stomme Kalksten

Fönster 2-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Tegel

Grund Källare / krypgrund

Uppvärmning Bergvärme

Vatten/avlopp Enskilt vatten - borrhälsbrunn,
Enskilt avlopp - 3-kammarbrunn med
efterföljande infiltration på 80 kvm
dimensionerad för 4 hushåll. Beslut från 2017,
utförd 2020.

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 11 686 kvm

Stor tomt med gott om plats, en del träd och buskar.

UTEPLATS

Naturliga uteplatser i trädgården.

BILPLATS

Gott om plats för parkering på gården

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Bredband: Fiberanslutning saknas

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 83 135 kr/år

Vatten/avlopp 1 651 kr/år

Renhållning 7 205 kr/år

Summa 91 991 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 074 kr tillkommer)

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd

ÖVRIGA BYGGNADER

Bastuhus med ett stort omklädningsrum, ett väl tilltaget duschrum med två duschar, ett badkar och en rymlig bastu. Det finns även WC, ett rum samt ett teknikrum. Utrymmet värms upp med direktverkande el. Stor varmvattenberedare Nibe ES. Byggnaden har tidigare nyttjats som en gemensam bastu till byborna. Den totala arean är beräknad till ca 60 m².

Byggnad som dels inretts till ett förråd och en del som inrymmer en lägenhet med allrum, hall och en WC. Det finns även ett sovloft. Den totala arean är beräknad till ca 72 m².

Växthus i enklare skick.

BOSTADSAKTA

EKONOMI

Utgångspris 2 800 000 kr

Taxeringsvärde 5 360 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1929

Byggnadsvärde 4 730 000 kr

Markvärde 630 000 kr

Skatt/avgift 10 074 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 6 st pantbrev om 2 200 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Servitut

Avtalsservitut Avloppsanläggning

Rättigheter last

Last: Avtalsservitut Avloppsanläggning,
09-IM1-81/8962.1

Gemensamhetsanläggningar

Skattetal: mantal 3/128

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





Imponerande kök
och allrum i en av
de före detta stora
skolsalarna





Stort, ljust badrum med klinkergolv och golvvärme, tvättställ, WC, tvättmaskin och ett generöst hörnbadkar med dusch.



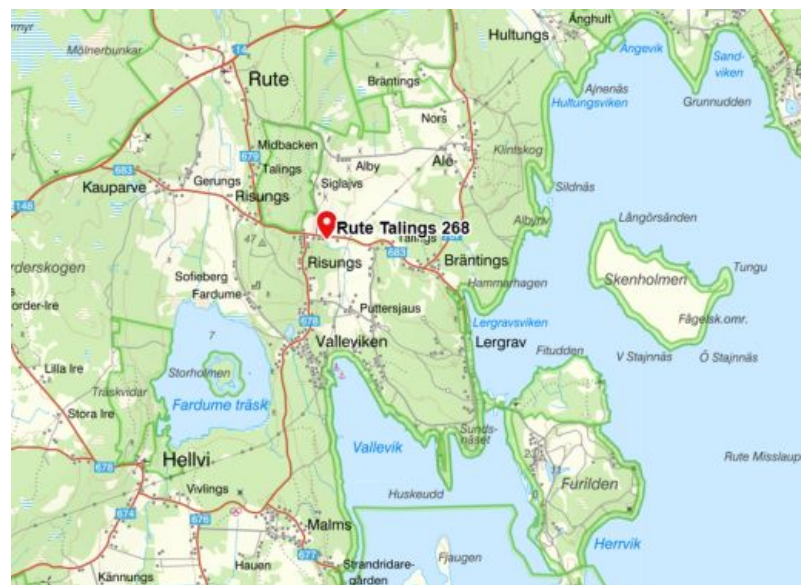
Byggnad som dels inretts till ett förråd och en del som inrymmer en lägenhet med allrum, hall och en WC. Det finns även ett sovloft.







Rute och norra Gotland erbjuder en härlig livskvalitet året runt och har fantastiska utflyktsmål. I närliggande Valleviken finns förutom sandstrand, en hamn som sommartid erbjuder seglarskola och båtutflykter till Gotlands "enda" skärgård.



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**

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
Besök: Söderväg 1C
Post: Söderväg 1G
621 58 Visby
TELEFON 0498-21 79 20

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



Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING