

GENUINT SOMMARBOENDE

GAMMELGARN - ÖSTRA GOTLAND

Gammelgarn Skogby 757





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Gammelgarn Skogby 757

Boarea: 48 kvm
Antal rum: 4 rok, varav 3 sovrum
Tomtarea: 3 823 kvm
Utgångspris: 2 195 000 kr

Lättskött och genuint sommarboende nära Danbostrand och Sjaustru.

I ett strandnära läge i Gammelgarn, endast en kort cykeltur från havet, ligger denna charmiga sommarstuga på en stor och skyddad tomt. Här väntar ett klassiskt gotländskt sommarliv med salta bad, barfotadagar och långa kvällar i trädgården. Detta är ett lättskött och genuint sommarboende där närheten till havet, den generösa tomten och den rofyllda miljön skapar goda förutsättningar för många minnesvärda somrar på Gotland.

Huset är mycket välplanerat och rymmer hela tre sovrum med gott om sovplatser för både familj och gäster. Hall, vardagsrum och matplats möts i en öppen planlösning där den öppna spisen bidrar med värme och förhöjer mysfaktorn under svalare kvällar. Här finns även en veranda under tak, redo att dukas upp för middagar när vädret slår om med regn eller blåst.

Den generösa tomten ger gott om utrymme för lek, vila och umgänge. Här finns utedusch och utekök samt flera naturliga platser för matgrupper, hammock och grill. Trädgårdens olika rum gör det möjligt att följa solen under dagen, samtidigt som det skyddade läget skapar en avskild och rofylld miljö. Tomtens storlek kan eventuellt även ge möjligheter till ytterligare byggnation eller en framtida avstyckning.

BESKRIVNING

Välkommen till ett charmigt och välplanerat fritidshus i Gammelgarn. Nuvarande ägare har under årens lopp genomfört löpande underhåll, renoveringar och flera värdehöjande förbättringar. Bland annat har fastigheten utökats genom köp av ytterligare 1 095 m² mark, servicebyggnaden har anslutits till Nyhagens vatten- och avloppsanläggning och delar av fasadpanelen och fönstren har bytts ut. Uteduschen har renoverats och invändigt har flera ytskikt fräschats upp. Under sommaren 2026 färdigställs dessutom ett nytt falsat plåttak med nya hängrännor, vindskivor och stuprör.

Entrén till stugan sker via den takförsedda verandan, som ger en skyddad plats även när vädret slår om. Innanför entrén finns en mindre hall med plats för avhängning. Hallen öppnar sig vidare mot en halvöppen planlösning med matplats och vardagsrum. Samtliga utrymmen har ett fint trägolv.

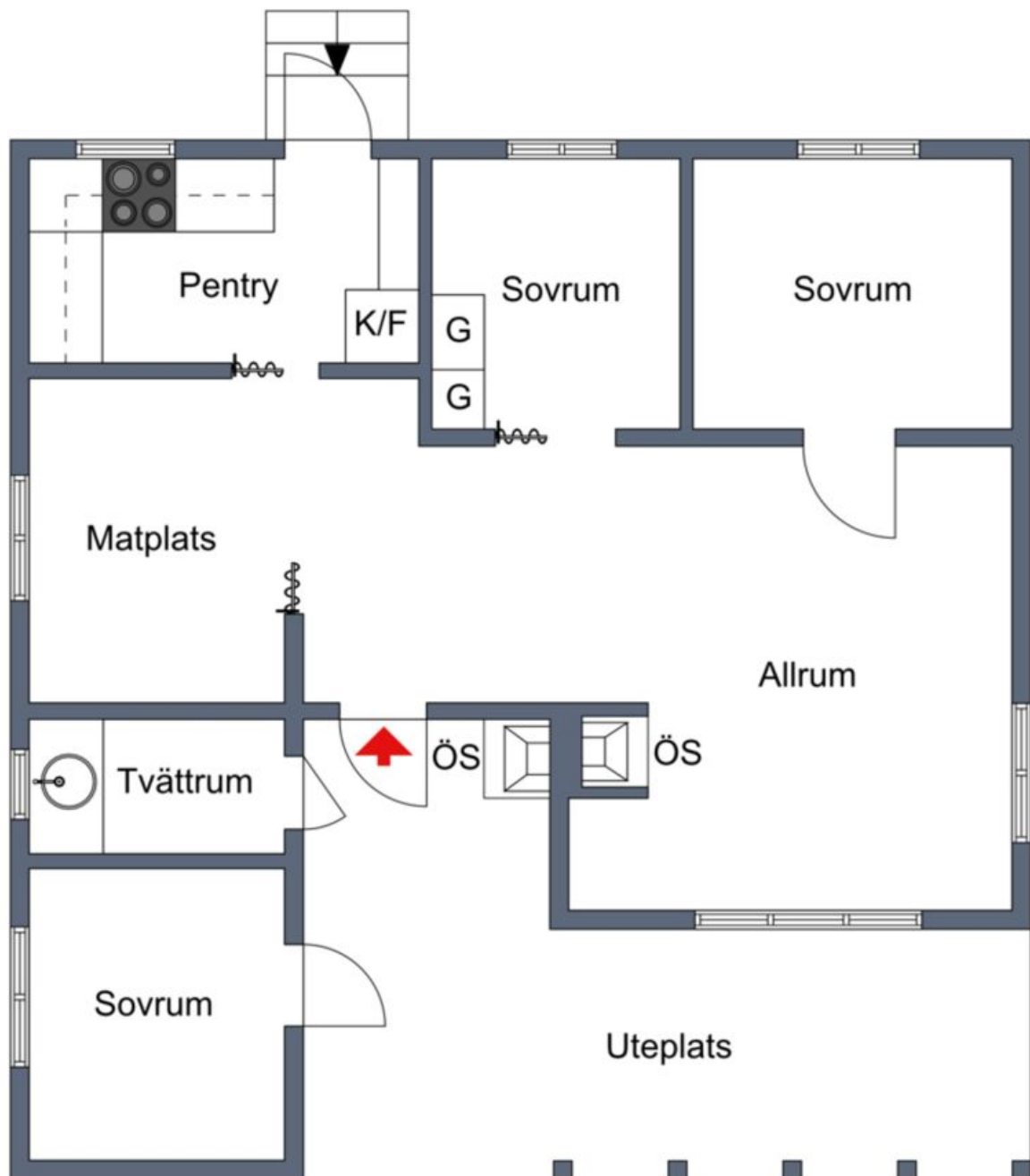
Vardagsrumsdelen rymmer soffa och tv-möbel, och den öppna spisen bidrar med både värme och trivsel under kyligare dagar och kvällar. Vid matplatsen finns utrymme för ett matbord med omkring sex sittplatser.

Från vardagsrummet nås två av husets sovrum. Det tredje sovrummet har egen ingång från verandan och här finns även pumpen till husets vattenförsörjning.

Köket har även det trägolv och är utrustat med spis med håll och ugn, kyl/frys samt bänkyta och förvaring i skåp och lådor. Köket saknar indraget vatten och avlopp, men har en smidig utgång direkt till trädgården och uteköket.

Från verandan nås också ett mindre tvätttrum utrustat med tvättställ. Huvudbyggnadens vattenförsörjning sker via egen borrhäls brunn. Servicebyggnaden, som inrymmer WC och dusch, är ansluten till Nyhagens vatten- och avloppsanläggning.

PLANRITNING



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



I ett kustläge där
hav, stränder och
naturreservat
möts



BOSTADSAKTA

ADRESS

Gammelgarn Skogby 757, 6 23 67
Katthammarsvik

FASTIGHETSBETECKNING

Gammelgarn skogby 4:4

OMRÅDE

Gammelgarn - Östra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 48 kvm

Areakälla taxeringsinformation

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-plansvilla

Byggnadsår 1968

Fasad Trä

Stomme Trä

Fönster 3- och 2-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Falsat plåttak

Grund Torpargrund

Uppvärmning Direktverkande el och öppen spis

Vatten/avlopp Servicebyggnaden med WC, tvättställ och dusch är ansluten till Nyhagens gemensamma vatten- och avloppsanläggning. Huvudbyggnadens vattenförsörjning sker via egen borrhälsbrunn.

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtare 3 823 kvm

Stor och skyddad tomt med gott om plats för både lek, vila och umgänge. Trädgårdens olika rum gör det möjligt att följa solen under dagen och skapa flera trivsamma uteplatser för hammock, matgrupp och grill. Den generösa tomtytan, inte minst i den bakre delen, kan eventuellt även ge möjligheter till ytterligare byggnation eller en framtida avstyckning.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fastigheten är ansluten till fibernätet

DRIFTSKOSTNADER

Vatten/avlopp 6 704 kr/år

Sotning 652 kr/år

Uppvärmning 10 818 kr/år

Renhållning 1 549 kr/år

Försäkring 2 322 kr/år

Elförbrukning 2 427 kWh/år

Summa 22 045 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

Driftskostnaderna avser boende mellan april och oktober.

Posten uppvärmning inkluderar hushållsel

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

ÖVRIGA BYGGNADER

Servicehus

På tomten ligger ett fristående servicehus inrett med vattentoilet med tvättställ, förråd med varmvattenberedare, utedusch samt utvändigt diskbänk med blandare och ho.

Äldre före detta torrdass.

Förrådsbyggnad.

BOSTADSAKTA

EKONOMI

Utgångspris 2 195 000 kr

Taxeringsvärde 1 907 000 kr (fastställt
avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1968

Byggnadsvärde 542 000 kr

Markvärde 1 365 000 kr

Skatt/avgift 10 425 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 0 st pantbrev om 0 kr.

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





Vardagsrummet med öppen spis utgör husets naturliga samlingsplats, medan tre sovrum erbjuder gott om plats för familj och gäster.





Köket är utrustat med spis, ugn, kyl/frys och god förvaring. I köket finns även direkt utgång till trädgård och utekök.





Stor tomt med utedusch, utekök och flera uteplatser i lugnt, privat läge. Möjlighet till framtida byggnation eller avstyckning.





Området erbjuder ett attraktivt kustnära läge med närhet till stränderna vid Sjaustru och Danbo, natursköna promenadstigar i Danbo naturreservat samt Katthammarsviks service, restauranger och handel inom bekvämt avstånd.



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)

