IDYLLISKT BOENDE I RUTE

RUTE – NORRA GOTLAND

Rute Talings 245



Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING



FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Rute Talings 245

Boarea:	126 kvm
Antal rum:	5 rok, varav 3 - 4 sovrum
Tomtarea:	44 500 kvm
Utgångspris:	3 250 000 kr



Idylliskt boende i Rute med två bostadshus

Välkommen till ett tilltalande fritidsboende med två friliggande bostadshus i en levande kulturmiljö i Rute på norra Gotland. Här kombineras ett rofyllt läge med närhet till några av öns mest uppskattade utflyktsmål, restauranger, caféer och badplatser. Omgivningarna bjuder dessutom på fina möjligheter till vandring, löpning och cykling genom det särpräglade gotländska landskapet.

Huvudbyggnaden är ett vackert enplanshus uppfört 2010, där den traditionellt gotländska karaktären möter ett modernt och lättskött boende. Den putsade fasaden, de spröjsade fönstren och det vackra enkupiga tegeltaket ger huset ett tidlöst uttryck som smälter väl in i miljön. På husets framsida finns en trivsam uteplats som blir en naturlig plats för långa frukostar, middagar och ljumma sommarkvällar.

Som komplement finns en separat och bostad om 54 m^2, fördelad på två rum och kök. Även denna byggnad är uppförd i samma sammanhållna stil som huvudbyggnaden och tillsammans skapar husen en fin och skyddad gårdsmiljö. Här finns gott om plats för familj och vänner samtidigt som den separata bostaden ger fina möjligheter för exempelvis generationsboende eller uthyrning.

På fastigheten finns dessutom ytterligare ett gästhus samt generösa markytor som ger gott om utrymme för både umgänge, lek och avkoppling.

BESKRIVNING

HUVUDBYGGNAD

Boarea 72 m² – 3 rum varav 2 sovrum

VARDAGSRUM
Husets vardagsrum utgör den naturliga samlingspunkten och ligger i öppen planlösning mot kök och matplats. Det öppna taket till nock ger rummet fin rymd och förstärker den luftiga känslan. Generösa fönsterpartier i flera väderstreck tillsammans med glasade altandörrar ger ett rikligt ljusinsläpp under stora delar av dagen.

På golvet ligger ett praktiskt klinkergolv som löper tröskelfritt vidare mot hall och sovrum och skapar ett sammanhållet uttryck. Rummet erbjuder gott om plats för såväl en större matgrupp med plats för omkring åtta personer som soffgrupp och tv-möbel.

KÖK
Köket är modernt, stilrent och funktionellt planerat med goda arbetsytor och bra förvaringsmöjligheter. Skåp och lådfronter går i vitt och kombineras med bänkskivor i laminat. Köksutrustningen består av diskmaskin, häll, fläkt, ugn samt kyl/frys. Den öppna placeringen mot matplats och vardagsrum gör köket till en naturlig del av husets sociala ytor.

BADRUM
I anslutning till hallen ligger ett rymligt och ljust badrum. Här finns duschplats med vikbara duschväggar i klarglas, tvättställ, spegelskåp och WC samt varmvattenberedare.
Golvet är belagt med klinker och försett med golvvärme, medan väggarna är klädda med vitt kakel. Ett öppningsbart fönster ger både dagsljus och möjlighet till vädring.

SOVRUM 1
Rymligt sovrum i gavelläge med fönster i två väderstreck och fint ljusinsläpp. Här finns gott om plats för dubbelsäng samt bra garderobsförvaring.

SOVRUM 2
Trivsamt sovrum med plats för exempelvis två enkelsängar alternativt säng och skrivbord. Passar väl som barn-, gäst- eller arbetsrum.

HALL
Välkomnande hall med gott om utrymme för avhängning av ytterkläder och förvaring av skor. Klinkergolvet fortsätter vidare in i husets övriga rum och bidrar till ett enhetligt uttryck.

BESKRIVNING

HUS 2

Boarea 54 m² – 2 rum varav 1 sovrum

Ett mycket användbart komplement till huvudbyggnaden för den stora familjen, många övernattande gäster eller för den som ser möjlighet till uthyrning.

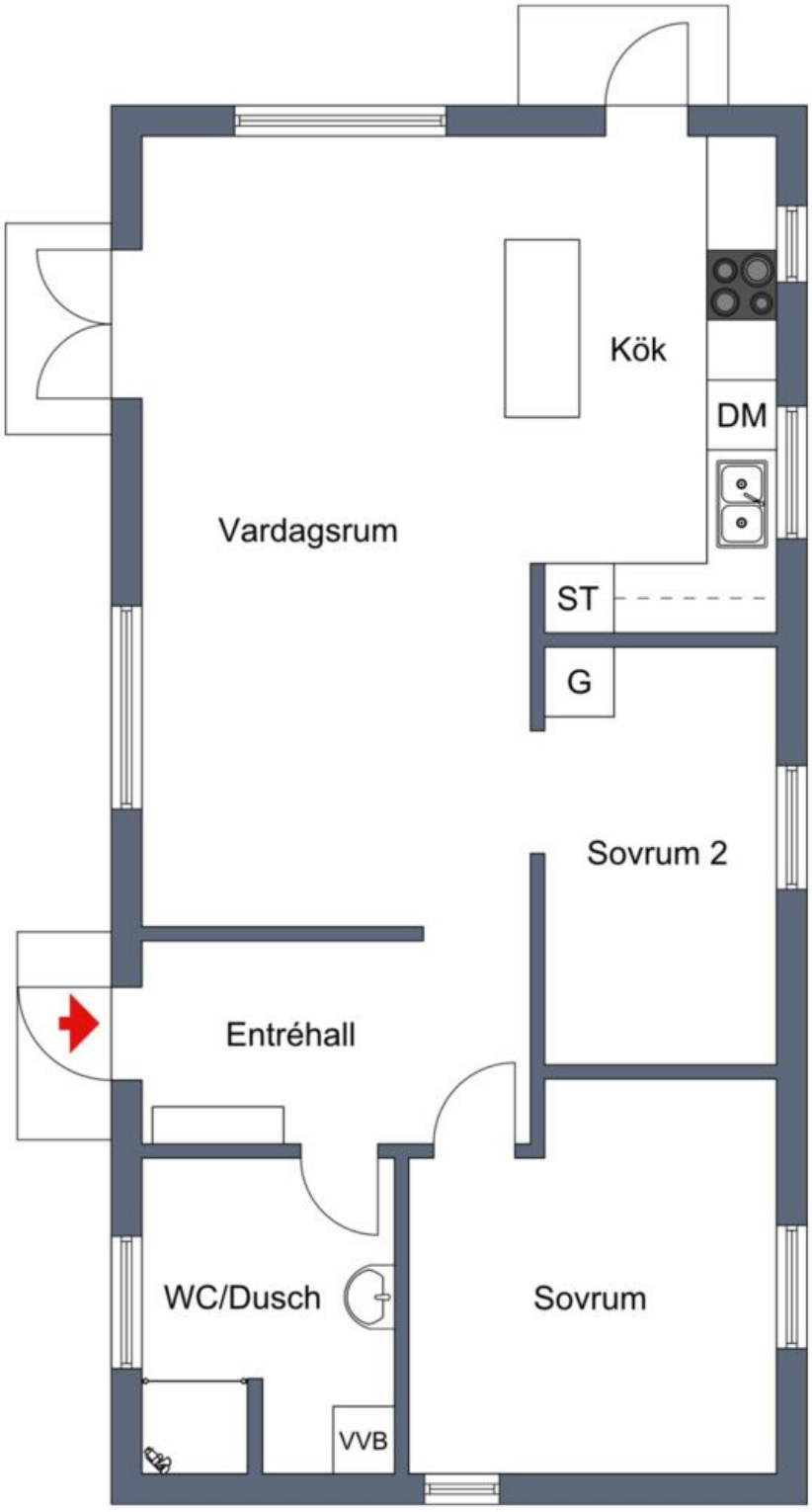
Huset disponeras i dag med ett generöst allrum, ett separat sovrum samt badrum. Det stora allrummet erbjuder gott om plats för såväl sittgrupp och matplats som ytterligare sovplatser. Det separata sovrummet ligger i direkt anslutning till badrummet och ger en mer avskild sovdel.

Något fast kök finns inte installerat i dagsläget. Det finns däremot utrymme att skapa en enklare pentrydel med exempelvis bänkyta, förvaring och möjlighet för enklare matberedning, förutsatt att erforderliga installationer och eventuella tillstånd medger detta.

Badrummet nås från sovrummet och är utrustat med tvättställ, duschplats, spegelskåp och WC.

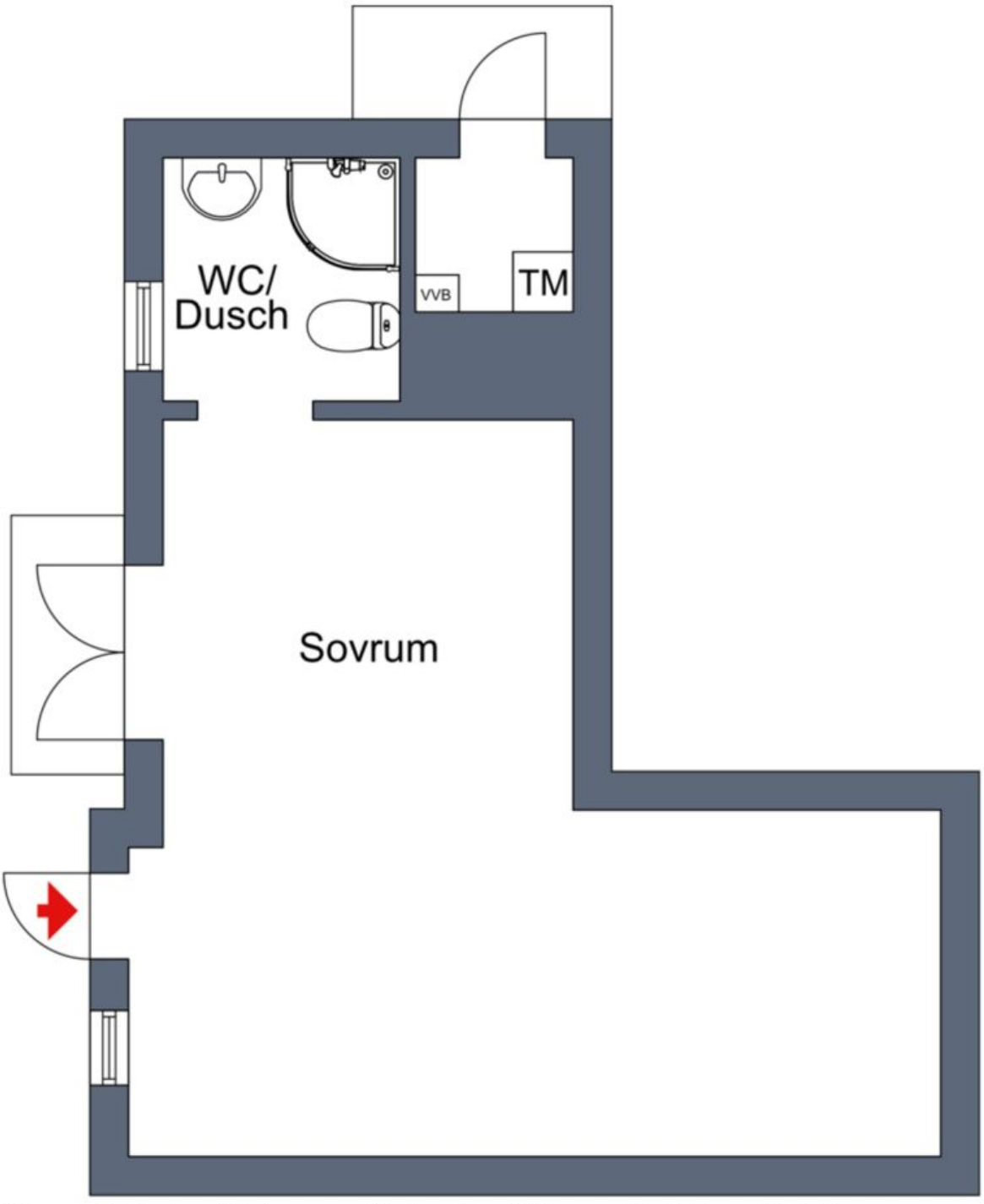
På husets gavel finns dessutom ett separat apparat-/teknikrum med tvättmaskin och varmvattenberedare.

PLANRITNING



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

PLANRITNING



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


ULLMANN GÅRDE







Husets vardagsrum utgör den naturliga samlingspunkten och ligger i öppen planlösning mot kök och matplats.



BOSTADSFAKTA

ADRESS
Rute Talings 245, 6 24 58 Lärbro

FASTIGHETSBETECKNING
Rute talings 1:24

OMRÅDE
Rute - Norra Gotland

UPPLÅTELSEFORM
Friköpt

STORLEK
Boarea 126 kvm
Areakälla taxeringsinformation
72 m^2 avser huvudbyggnad och 54 m^2 avser hus 2.

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
5 rum, varav 3 sovrum

BYGGNAD
Byggnadstyp 1-plansvilla
Byggnadsår 2010
Fasad Puts
Stomme Lättbetong
Fönster 2-glasfönster
Bjälklag Trä
Tak Tegel
Grund Betongplatta
Uppvärmning Luft- luftvärmepump samt direktverkande el
Vatten/avlopp Enskilt vatten - borrad brunn. Enskilt avlopp - Trekammarbrunn med efterföljande infiltration på 20 kvm.
Ventilation Självdrag

TOMT
Tomtarea 44 500 kvm

TV- OCH INTERNETANSLUTNING
Ansluten till fibernätet

DRIFTSKOSTNADER
Vatten/avlopp 2 600 kr/år
Uppvärmning 18 345 kr/år
Renhållning 1 433 kr/år
Summa 22 378 kr/år
(fastighetsavgift/skatt på 13 830 kr tillkommer)
Posten uppvärmning avser även hushållsel.
Uppgifter om driftskostnader presenteras inom kort

ENERGIDEKLARATION
Status Behövs ej

Elförbrukning 5 748 kWh/år

ÖVRIGA BYGGNADER
Mindre gästhus uppfört i trä

EKONOMI
Utgångspris 3 250 000 kr
Taxeringsvärde 1 927 000 kr (fastställt avseende år 2026)
Taxeringsår 2026
Värdeår 2010
Byggnadsvärde 1 567 000 kr
Markvärde 360 000 kr
Skatt/avgift 13 830 kr
Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV
Totalt 0 st pantbrev om 0 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER
Planbestämmelser
Fornlämning (1 st)

BOSTADSFAKTA

ÖVRIGT

AVLOPP
Tillståndet för avloppet är tidsbegränsat till 2024-06-30 och man behöver ansöka om att ersätta det tidsbegränsade tillståndet.
En ny prövning behöver troligtvis göras.

FÖRVÄRVSTILLSTÅND
Fastigheten är taxerad som lantbruksenhet och är belägen inom glesbygdsområde. Förvärvstillstånd från Länsstyrelsen kan därför krävas för köparen.

Ansökan om förvärvstillstånd görs hos Länsstyrelsen efter förvärvet. För fysisk person som omfattas av tillståndskravet uppgår ansökningsavgiften för närvarande till 5 200 kr och bekostas av köparen. Vissa undantag från kravet på förvärvstillstånd finns.

FINANSIERING
Eftersom fastigheten är taxerad som lantbruksenhet kan andra finansieringsvillkor gälla än vid köp av en sedvanlig småhusfastighet. Banker gör olika bedömningar och finansiering av lantbruksfastigheter kan bland annat innebära en annan belåningsgrad och låneform än ett vanligt bolån.

Spekulanter som är i behov av finansiering rekommenderas därför att i god tid före budgivning kontakta sin bank och upplysa om att fastigheten är taxerad som lantbruksenhet, för att säkerställa vilka finansieringsmöjligheter som gäller.

OMRÅDET
Rute och norra Gotland erbjuder en alldeles särskild livskvalitet och ett stort utbud av upplevelser året runt. I närliggande Valleviken finns sandstrand, restaurang Sjökrogen och en levande småbåtshamn som sommartid erbjuder bland annat seglarskola och båtutflykter i den gotländska skärgårdsmiljön.

Rute Stenugnsbageri lockar med färskt bröd och stenugnsbakad pizza, medan det spektakulära kalkbrottet och badplatsen Smöjen ligger på bekvämt avstånd. Lergrav och Furillen nås fint med cykel och med bil tar det omkring 15 minuter till såväl Bungenäs som Fåröfärjan

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





Köket är modernt, stilrent och funktionellt planerat med goda arbetsytor och bra förvaringsmöjligheter.







Huset inrymmer två trivsamma sovrum, golvet pryds av ett praktiskt klinkergolv.





I anslutning till hallen ligger ett rymligt och ljust badrum. Här finns duschplats med vikbara duschväggar i klarglas.





Hus 2 har en boarea om 54 m^2, perfekt för den stora familjen, övernattande gäster eller för den som ser möjlighet till uthyrning.











Det stora allrummet erbjuder gott om plats för såväl sittgrupp och matplats som ytterligare sovplatser.







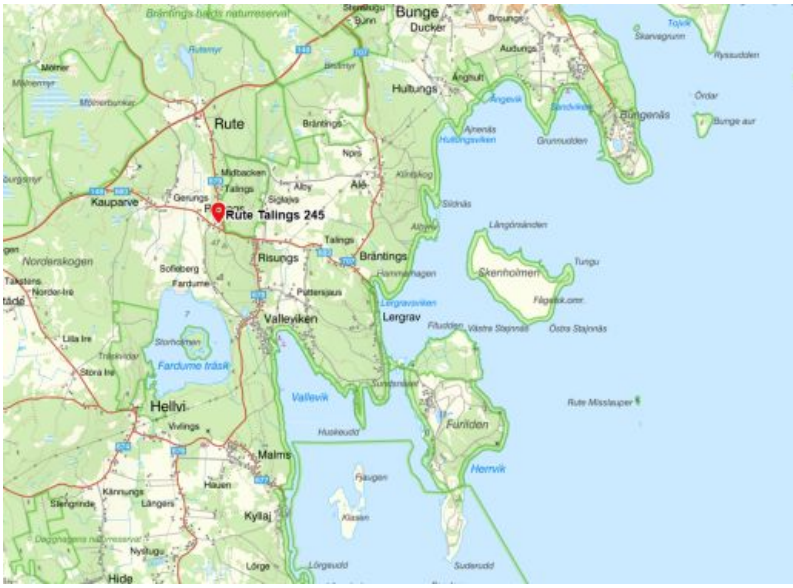
Det separata sovrummet ligger i direkt anslutning till badrummet och ger en mer avskild sovdel.







På bekvämt avstånd från fastigheten finns Vallevikens hamn och badstrand, Rute Stenugnsbageri samt de naturskönа miljöerna kring Furillen och Lergrav. Ett attraktivt läge för den som uppskattar natur, hav och kultur.





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
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/bertwigfast
INSTAGRAM @bertwig

MÄKLARSAMFUNDET

Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING