

# KALKSTENSHUS

GRÖTLINGBO - SÖDRA GOTLAND

Grötlingbo Sigsarve 505





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Leif Bertwig

**MOBIL**  
070-343 21 00

**E-POST**  
leif@bertwig.se

---

### Grötlingbo Sigsarve 505

Boarea: 85 kvm  
Biarea: 10 kvm  
Antal rum: 4 rok, varav 2 sovrum  
Tomtarea: 12 017 kvm  
Utgångspris: 5 400 000 kr



## Kalkstenshus i Grötlingbo, längs den gamla medeltida vägslingan mellan kyrkan och Kattlundsgården

Kalkstenshus i Grötlingbo, varsamt renoverat, beläget längs den gamla medeltida vägslingan mellan kyrkan och Kattlunds gård. Vackert belägen i det frodiga kulturlandskapet på södra Gotland och med närhet till havet vid Grötlingboudd.

Förutom bostaden finns ett gästhus med 3 rum + en friggebod, förråd, garage och en utedusch.

I försäljningen ingår även en obebyggd tomt, norr om fastigheten. Här har man möjlighet att samla släkt och vänner för givande samvaro, under hela året men främst sommartid. Det omgärdas av en frodig trädgård med stenmur mot vägen.

Fastigheten intill ingår också i försäljningen och är en obearbetad tillgång för närvarande utarrenderad men som möjligen kan bebyggas (om så önskas och tillåts av byggnadsnämnd).



# BESKRIVNING

Fastighetens huvudbyggnad är uppförd i sten, 1,5 plan med inredd vind. Tillbygge på baksidan, i trä, i ett plan, utan vindsvåning.

Bostaden har en fin hall/huvudentré via utvändig veranda i trä. Från hallen, mot norr, ingång till större rum (sal/vardagsrum). Åt söder kommer man in till matsal som är öppet mot kök och som har trappa upp till vindsvåningen. Nyare trägolv i båda rummen. Köksgolvet är delvis i kalksten. Köket har vit skåpinredning och har diskbänk, diskmaskin, elspis, fläkt och kylskåp. Från köket har man utång till köksentrén i tillbygge där det finns en liten hall och skafferier. Här finns även ett helkaklat badrum med wc, handfat och dusch. Tvättstuga/pannrum med elpanna, vattenavhårdare och tvättmaskin. Här finns en separat dörr med utgång på baksidan mot garage och stor uteplats.

Vindsvåningen har liten hall, med linneskåp. Två sovrum vid vardera gaveln. Det södra rummet har garderobsvägg och en separat garderob. Det norra rummet har två garderober samt ingång till litet vindsutrymme längs kattvinden. Hela bostaden är väl underhållen och i gott skick.

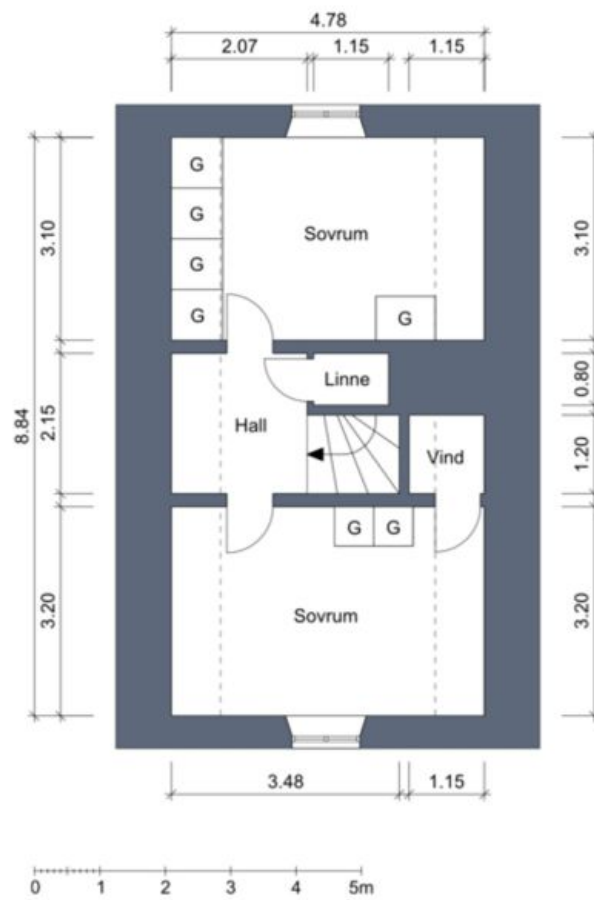
# PLANRITNING



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



# PLANRITNING



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









# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Grötlingbo Sigsarve 505, 623 38 Havdhem

## FASTIGHETSBECKNING

Grötlingbo Sigsarve 1:30

Grötlingbo Sigsarve 1:29

## UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt

## STORLEK

**Boarea** 85 kvm

**Biarea** 10 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

4 rum, varav 2 sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 1 ½ plan

**Byggnadsår** 1920

**Fasad** Puts

**Stomme** Kalksten/trä

**Fönster** Kopplade fönster

**Bjälklag** Trä

**Grundmur** Kalksten

**Tak** Eternit

**Grund** Torpargrund

**Uppvärmning** El - vattenburen värme

**Vatten/avlopp** Enskilt vatten, Enskilt avlopp.

BDT-avlopp till 2-kammarbrunn m efterföljande infiltration (godkänt 2015). Wc-avlopp till slutna tank (6 kbm)

**Ventilation** Självdrag

## TOMT

**Tomtarea** 12 017 kvm

Stor uppväxt trädgårdstomt med stenvast längs vägen. Äldre fruktträd som äpplen och päron.

Liten öppen gårdsplan med plats för lek och fotboll.

Fördelning totareal:

Sigsarve 1:30 (den bebyggda): 5 740 kvm

Sigsarve 1:29 (den obebyggda): 6 277 kvm

## UTEPLATS

I hörnan mellan garaget och bostaden finns en stor, stensatt uteplats omgärdad av en låg stenmur. Västerläge med sol under dag och kväll.

På baksidan, vid köksingången finns en mindre uteplats med morgonsol till frukost

## BILPLATS

Förutom garaget som kan härbärgera en bil finns det gott om parkeringsmöjligheter på den stora tomten.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Ansluten fast fibernät

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 32 760 kr/år

**Vatten/avlopp** 2 485 kr/år

**Renhållning** 1 486 kr/år

**Försäkring** 3 439 kr/år

**Övrigt** 4 588 kr/år

**Summa** 44 758 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

## ÖVRIGA BYGGNADER

Gäststuga i trä under plåttak. Plintgrund.

Inrymmer 3 gästrum med egna ingångar.

# BOSTADSAKTA

Byggnadsarea: 40 kvm.  
Friggebod i trä under plåttak. Plintgrund.  
Byggnadsarea: 13 kvm.

Utedusch i trä med duschhörna och omklädning. En gammal fiskrök finns kvar (sällan använd)

Förrådsbod för trädgårdsredskap, verktyg mm.  
Av trä under plåttak, 26 kvm. Ytterligare finns ett litet utedass (med två hål)

## EKONOMI

### Utgångspris för båda fastigheterna

5 400 000 kr

(fördelning: Sigsarve 1:29: 500 000 kr, Sigsarve 1:30: 4 900 000 kr)

**Taxeringsvärde** 1 770 000 kr (fastställt avseende år 2021) (samtaxerade)

**Taxeringsår** 2021

**Värdeår** 1929

**Byggnadsvärde** 748 000 kr

**Markvärde** 1 022 000 kr

**Skatt/avgift** 9 525 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

### Grötlingbo Sigsarve 1:30

Totalt 4 st pantbrev om 360 000 kr.

### Grötlingbo Sigsarve 1:29

0 kr (gravationsfri)

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

**Planbestämmelser** - Utomplanbestämmelser

## TILLTRÄDE

Sommaren 2025

## ÖVRIGT

Försäljningen omfattar förutom den bebyggda fastigheten Sigsarve 1:30 även den obebyggda

fastigheten Sigsarve 1:29. Denna fastighet är utarrenderad till 2026 och arrendet kan sägas upp under 2025 om man själv önskar bruka - fastigheten på något sätt.

## OM OMRÅDET

Grötlingbo är en kustsocken på södra Gotland på gränsen till det sk "Storsudret" som tar vid i grannsocknen Fide, strax söder om Grötlingbo. Kyrkan i Grötlingbo anses av många vara domkyrkan på södra Gotland och den byggdes på 1200-talet och har många fina detaljer med en prediksstol som kan ha anor från Visby domkyrka.. Andra inslag i kulturlandskapet är museigården Kattlunds även den med medeltida bebyggelse; Grötlingboudd bjuder på bad och många vackra strandmiljöer och vid Fluntinge fiskeläge vid Slesviken finns minnet av den ryska arméns landstigning och invasion av Gotland år 1808. Ryssarna tågade säkert förbi denna plats på sin väg upp till Visby. De flesta grannar är året-runt-boende och sammanhållningen i bygden är stor och alla, såväl sudergutar som inflyttade känner sig välkomna och hemma här.

## NÄRSERVICE

Livsmedelsbutik i Havdhem ca 4 km. Tätorten Burgsvik 15 km och till Hemse är det ca 14 km.

## ÖVRIGT OM OMRÅDET

Den obebyggda fastigheten Sigsarve 1:29, belägen i norra gränsen till stamfastigheten ingår i försäljningen. Nuvarande ägare har köpt in fastigheten för att undvika att den skulle bebyggas och "störa" vyn norrut. Huruvida den är möjlig att bebygga är inte närmare undersökt. Nuvarande ägare har varken sökt förhandsbesked eller bygglov. Därför lämnas inga garantier för denna möjlighet utan den får överlåtas på ny ägare att ta ställning till. För

# BOSTADSAKTA

närvarande är denna fastighet utarrenderad för en årlig arrende avgift på 500 kr. Arrende löper till 2026 och bör sägas upp under 2025 om man själv vill använda marken på något sätt.

## 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

**Leif Bertwig**

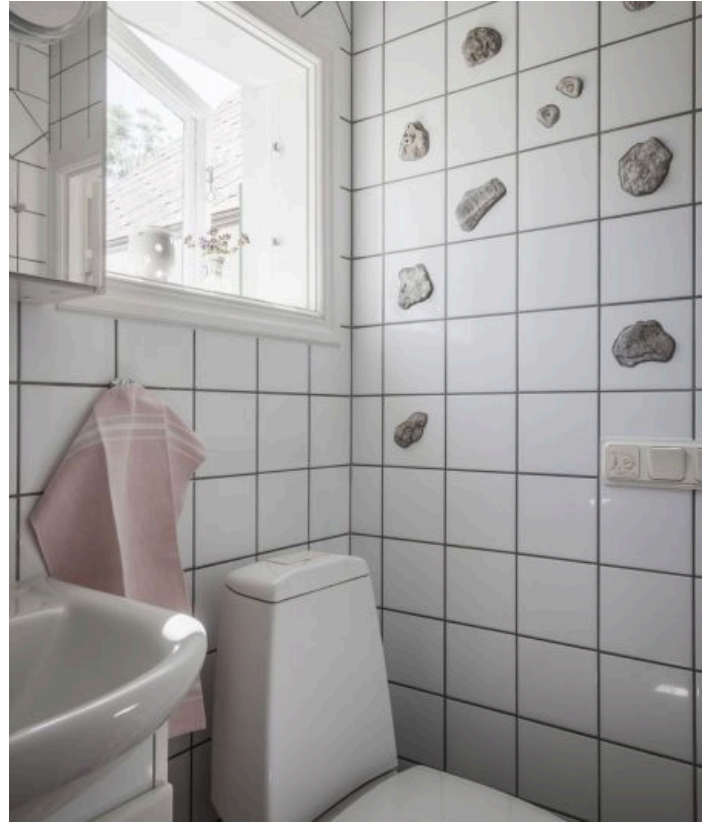
**Mobil** 070-343 21 00

**E-post** leif@bertwig.se









Åt söder kommer man in till matsal som är öppet mot kök och som har trappa upp till vindsvåningen.





---

Vindsvåningen har liten hall, med linneskåp. Två sovrum vid vardera gaveln.





---

Förutom bostaden finns ett gästhus med 3 rum + en friggebod, förråd, garage och en utedusch.





Vackert belägen i det frodiga kulturlandskapet på södra Gotland och med närhet till havet vid Grötlingboudd.



# 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 felet 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

Leif Bertwig

## MOBIL

0703-43 21 00

## E-POST

leif@bertwig.se

Erfarenhet och passion är  
kanske det som bäst fångar  
Leifs person och ambition.



**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

