

# GÅNGAVSTÅND TILL HAVET

**TOFTA - VÄSTRA GOTLAND**

Mistralvägen 12







**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Linus Edwardson

**MOBIL**  
0739-29 99 91

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

---

Mistralvägen 12

Boarea: 146 kvm  
Antal rum: 5 rok sovrum  
Tomtarea: 2 207 kvm  
Utgångspris: 2 975 000 kr





## Tofta södra med gångavstånd till havet

På Mistralvägen i södra Tofta, en kort promenad från havet, ligger denna fastighet för permanent- eller fritidsboende. Bostadshus som idag mäter 146 kvm, som tidigare var två bostadshus men som sammankopplats med ett härligt vardagsrum. Det går fortsatt bra att exempevis hyra ut ena delen av huset då det finns kvar både kök och duschrum i dem olika delarna.

Interiört erbjuds en rymlig och social planlösning med flera utgångar till uterum och uteplatser mot den södervända tomten.

Tofta södra ligger avskilt från den hektiska delen av Tofta och behåller sitt lugn även under högsäsongveckorna. Från huset har man gång- och cykelavstånd till det bästa Tofta och Gotland har att erbjuda. Långgrunda och barnvänliga stränder, bagerier, restauranger, tennis- och padelbanor samt livsmedelsbutik.

# BESKRIVNING

Bra entré med avhängningsmöjlighet. Till höger vid entrén ligger ett duschrum med kommod, dusch, tvättmaskin och bastu.

Separat finns en wc med handfat.

Vidare hittar vi kök, bra bänkyta och gott om förvaring. Här finns fin plats för matmöbel vid stora fönster med utsikt över tomten. Köket är utrustat med spis, kyl/frys och diskmaskin.

Från matplats och kök når vi även ett glasat uterum.

Vardagsrum med plats för soffgrupp och tv-möbel. Här finns även utgång till altan samt eldstad.

Härifrån når vi ett rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och förvaring, även här finns eldstad (ej i bruk).

Sammanbyggd länk mellan de tidigare två byggnaderna har blivit hjärtat av huset. Här finns en härligt rymlig och gott om fönster som vetter ut mot trädgården. Det finns även en värmande braskamin här. En naturlig samlingsplats för familjen och här kan man duka upp långbord för fest och middagar.

Ett trappsteg upp så kommer vi in i tidigare gäststugan, som även har kvar sin egna entré.

Denna del fungerar bra separat för den som vill hyra ut eller ha övernattande gäster.

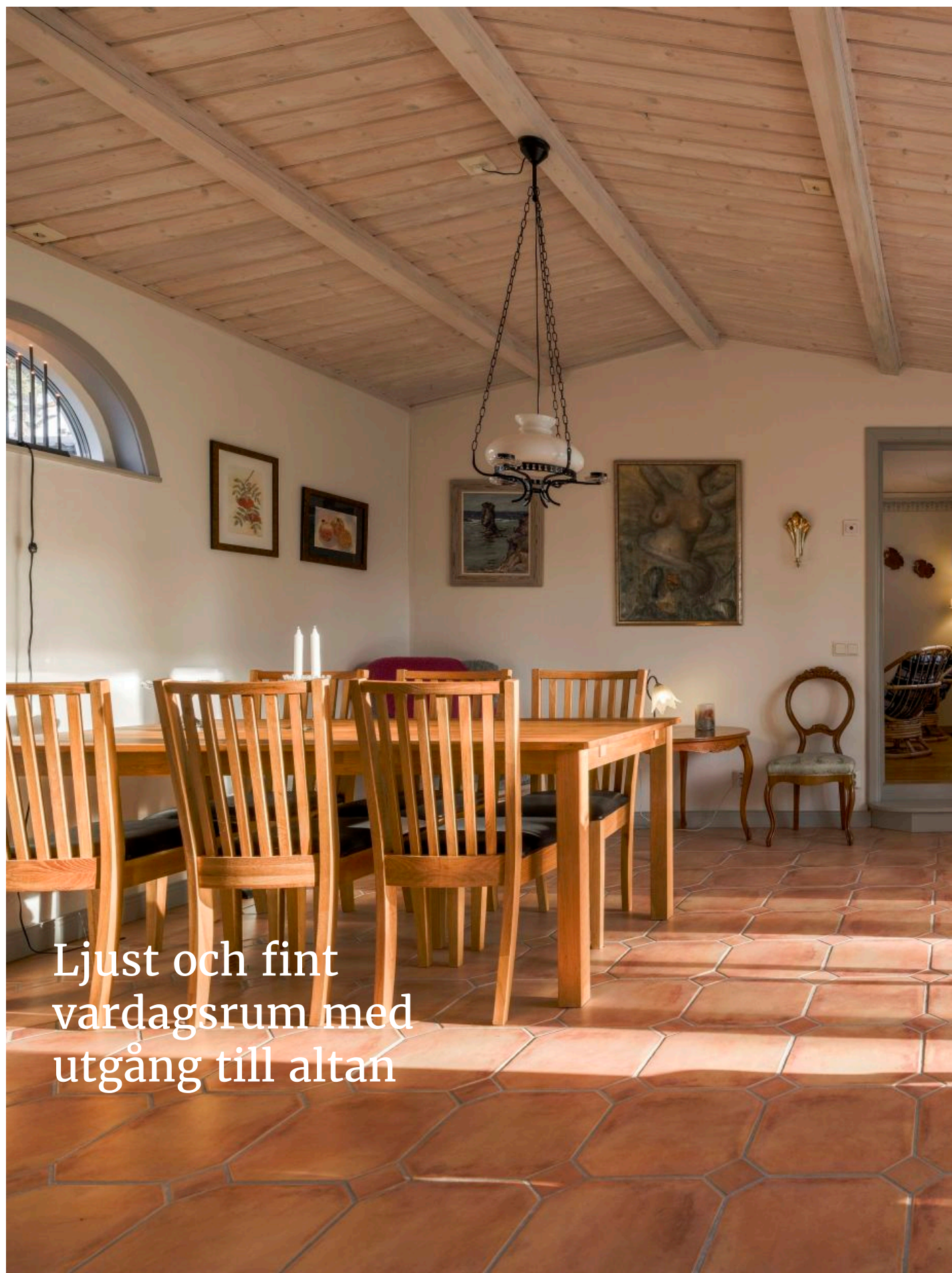
I denna del finns ett sovrum, duschrum med wc, kommod och dusch, samt ett 50-talskök.

# PLANRITNING



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





Ljust och fint vardagsrum med utgång till altan





# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Mistralvägen 12, 622 66 Gotlands Tofta

## FASTIGHETSBECKNING

Tofta Rangstade 3:11

## OMRÅDE

Tofta - Västra Gotland

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 146 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

5 rum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 1 plan

**Byggnadsår** 1962

**Fasad** Trä

**Stomme** Trä

**Fönster** 2-glasfönster

**Tak** Plåt

**Grund** Platta på mark/krypgrund

**Uppvärmning** Luft/luft värmepump, eldstäder samt elradiatorer

**Vatten/avlopp** Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

**Ventilation** Självdrag

## TOMT

**Tomtarea** 2 207 kvm

Lättskött och plan trädgårdstomt som är omgärdad av växtlighet. Det finns plats för både avkoppling och lek på gräsmattan. Den stora tomten ger också möjligheter till ytterligare byggnation om så önskas.

## BALKONG/UTEPLATS

Den stora träaltanen ger en fridfull oas utan större insyn och det finns även en murad eldstad.

## BILPLATS

Infart med plats för två bilar.

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 12 700 kr/år  
(6 558 kWh/år)

**Vatten/avlopp** 4 750 kr/år

**Sotning** 500 kr/år

**Väg/samfällighetsavgift** 1 000 kr/år

**Renhållning** 2 270 kr/år

**Försäkring** 5 038 kr/år

**Summa** 26 258 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)  
Elkostnaden avser även uppvärmning.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2024-11-25)

**Energiförbrukning** 76 kWh/kvm/år

**Energiklass** C

## EKONOMI

**Utgångspris** 2 975 000 kr

**Taxeringsvärde** 3 754 000 kr (fastställt avseende år 2024)

**Taxeringsår** 2024

**Värdeår** 1975

**Byggnadsvärde** 2 163 000 kr

**Markvärde** 1 591 000 kr



# BOSTADSAKTA

**Skatt/avgift** 9 525 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 10 st pantbrev om 602 100 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Planbestämmelser

Ändring Av Detaljplan (2010-10-25)

Byggnadsplan (1959-07-04)

## Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning: Gotland Tofta GA:8  
ändamål: Vagar

## ÖVRIGT

I Tofta är det sommar året runt. Från att ha varit ett utpräglat sommarstugeområde har fler och fler insett det vackra och storslagna med naturen och havet alldeles intill och fler väljer att bosätta sig permanent i detta trevliga område. Just den här platsen vill man gärna stanna vid så länge det går och huset har främst använts som permanenthus. Bostaden är har bra sociala ytor och med den stora insynsskyddade tomten kan man få många vänner på besök.

Havet är inte långt borta och ner till stranden är det bara några hundra meter. En kilometer norrut ligger Tofta Strand, den finaste badstranden på den här sidan ön, och in till Visby är det mindre än 2 mil på fin väg med goda bussförbindelser. Söderut, 1,5 km, ligger Kronholmens Golfbana och lite längre söderut finns Björkhaga Strand och Klintehamns samhälle. Det är liv, rörelse och aktiviteter där man söker det och lugn och ro på fastigheten vilket gör det till ett perfekt boende för familjen. Då fastigheten ligger på en återvändsgata och baksida mot en allmänning så har man en lugn

tillvaro.

## 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

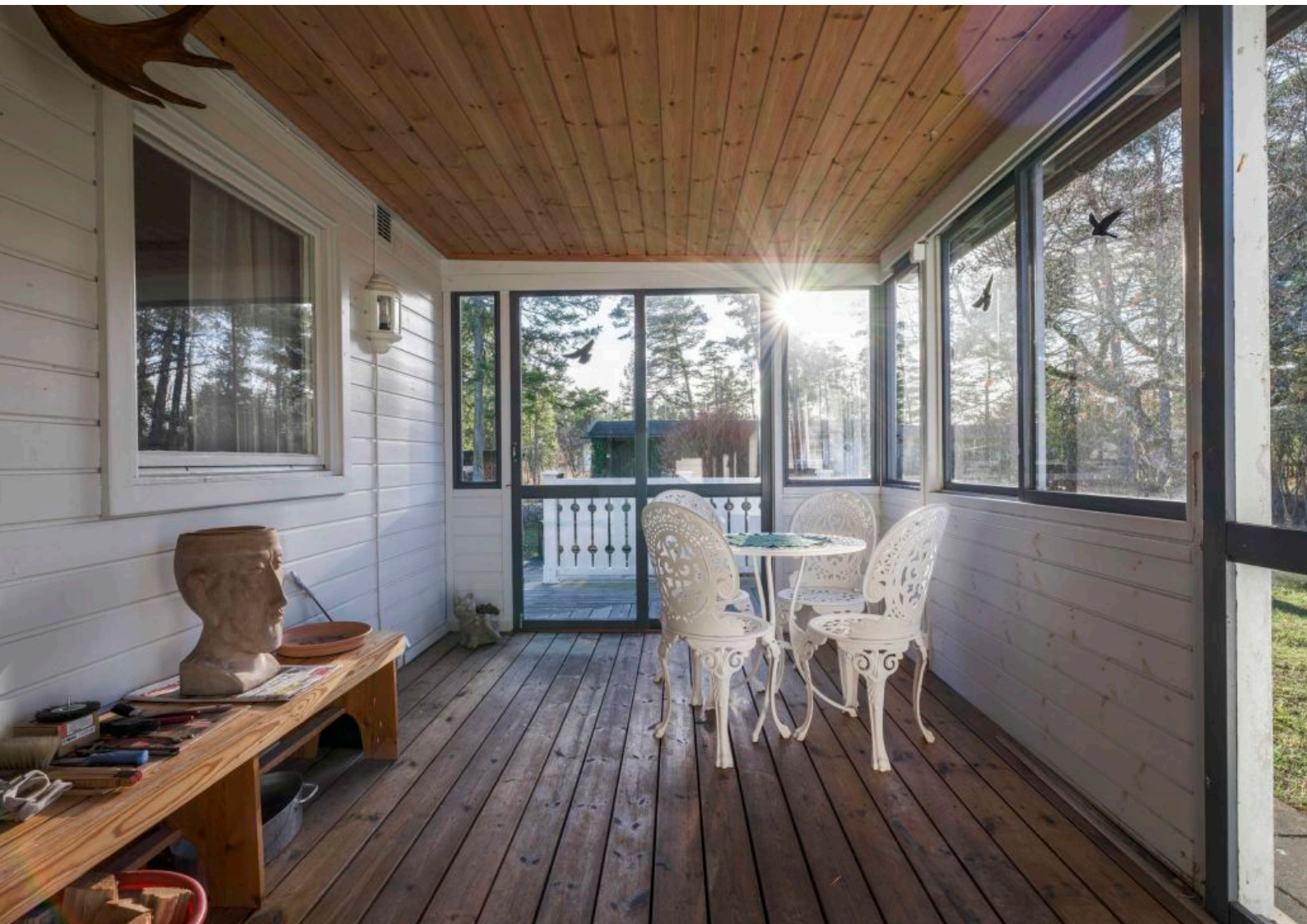
**Linus Edwardson**

**Mobil** 0739-29 99 91

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























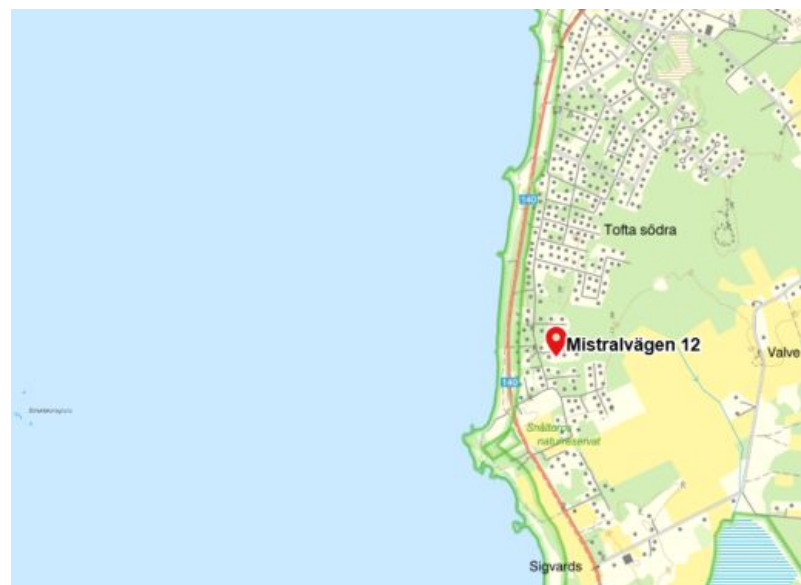








Fastigheten är belägen i Tofta södra vilket ligger avskilt från den hektiska delen av Tofta och behåller sitt lugn även under högsäsongveckorna.





# 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**  
Linus Edwardson

**MOBIL**  
0739-29 99 91

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

Noggrann, ödmjuk och påläst har gjort honom till en mycket uppskattad och efterfrågad mäklare.



**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

