

# POOL OCH HAVSUTSIKT

**LERGRAV - NORRA GOTLAND**

Rute Lergrav 338D





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**  
0733-660 330

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

---

Rute Lergrav 338D

Boarea: 73 kvm  
Antal rum: 4 rok, varav 3 sovrum  
Tomtarea: 7 182 kvm  
Utgångspris: 6 750 000 kr

# Påkostad fastighet i Lergrav i ostört läge med pool och havsutsikt

I ett av Gotlands mest attraktiva läge, i Lergrav, finner man detta drömboende i ostört läge med havsutsikt.

Redan när man svänger in på uppfarten förstår man att detta är något speciellt. Huset är placerat i ett lugnt och insynskyddat läge mot havet med den orörda naturen omkring sig. Här har man med stil och klass uppfört ett smakfullt boende med hög standard som gör att man kan vistas här under årets samtliga årstider.

Proportioner, material och detaljer är noga utvalda interiört som exteriört för att ge fastigheten den rätta känsla och karaktären. Exteriört går huset i stilren vit puts mot liggande, svart träpanel och man har flera vackra uteplatser med sol hela dagen och kvällen. Interiört är arkitekturen modern med tidlösa material, stor rymd och rikligt med ljusinsläpp från stora fönsterpartier.

Stor omsorg har lagts vid utemiljön som bjuder in till ett privat, härligt umgänge med familj och vänner. Här finns flera uteplatser med många härliga soltimmar att samlas vid och utanför huset finns en gjuten terrass med pergola som övergår till en träaltan som omfamnar den stora poolen. Därtill finns en bastu, orangeri och gästhus att ta emot familj och vänner på besök.

# BESKRIVNING

## Kök och matplats

Köket och matplatsen har ett härligt ljusinsläpp från fönster i två väderstreck och det är öppet till nock vilket skapar en härlig rymd. Köket som renoverades år 2021 har bänkskivor av composit, släta lådfronter i vit kulör och den maskinella utrustningen är integrerad med diskmaskin, induktionshäll, fläkt, kyl med frysack och ugn. Köksön är navet i rummet och utgör en naturlig avgränsning av köket mot matplatsen. Matplatsen har plats för stort matbord och centralt i rummet står en kamin som förhöjer mysfaktorn och sprider värme.

## Vardagsrum

Från matplats och kök öppnar sig huset med det stora spaciösa vardagsrummet som blev tillbyggt år 2022. Rummet flödar i ljus tack vare ljusinsläpp i tre väderstreck och har en imponerande takhöjd vilket skapar en fantastisk känsla av rymd. Här möts ute och inne - de stora fönstren ger en härlig havsutsikt och den glasade dörren ger kontakt till uteplatsen. Fönsterbänkar och golvet är belagt med en tidlös kalksten från Norrvange med golvvärme för frusna fötter.

## Sovrum I

Huset disponerar totalt tre sovrum varav ett är ett master bedroom med plats för en dubbelsäng med sängbord.

## Sovrum II och III

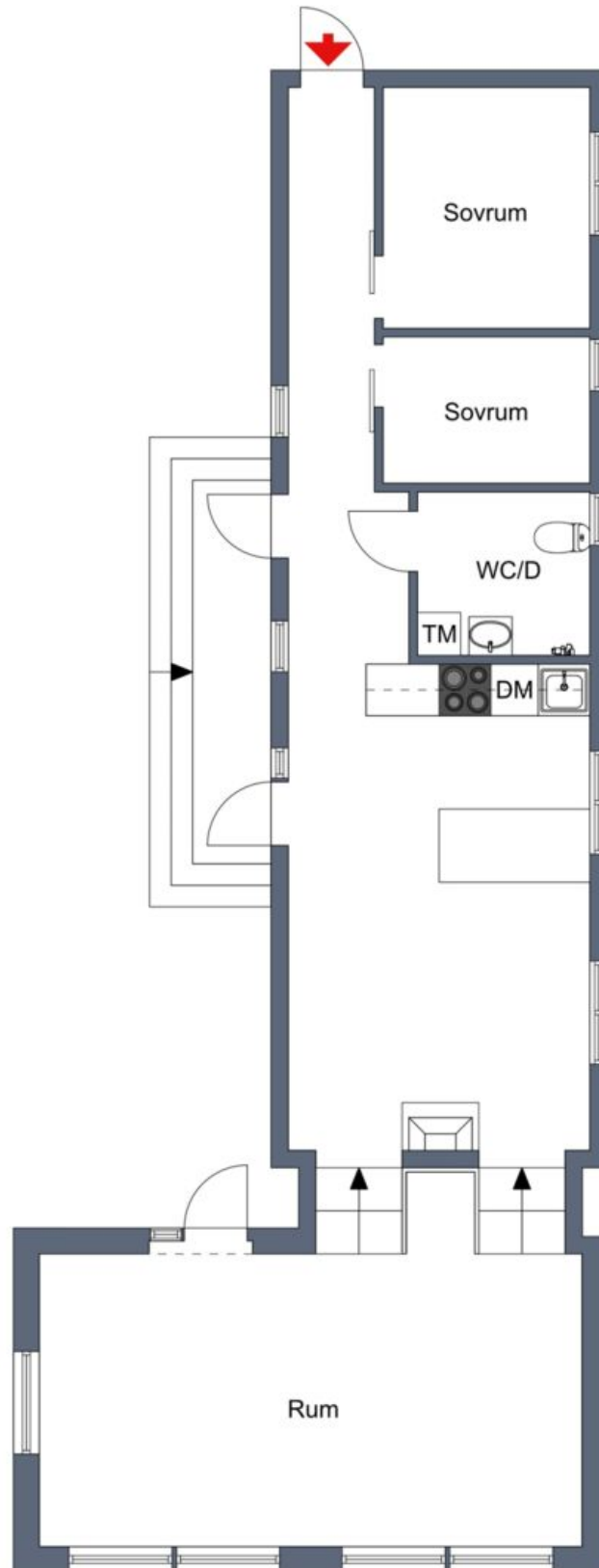
De två lite mindre sovrummen passar perfekt som barnrum eller gästrum/hemmakontor. Det ena sovrummet ligger på ett loft och har låg takhöjd.

## Badrum

Badrummet som nås från hallen inrymmer duschplats, tvättställ med kommod, WC och en tvättmaskin.

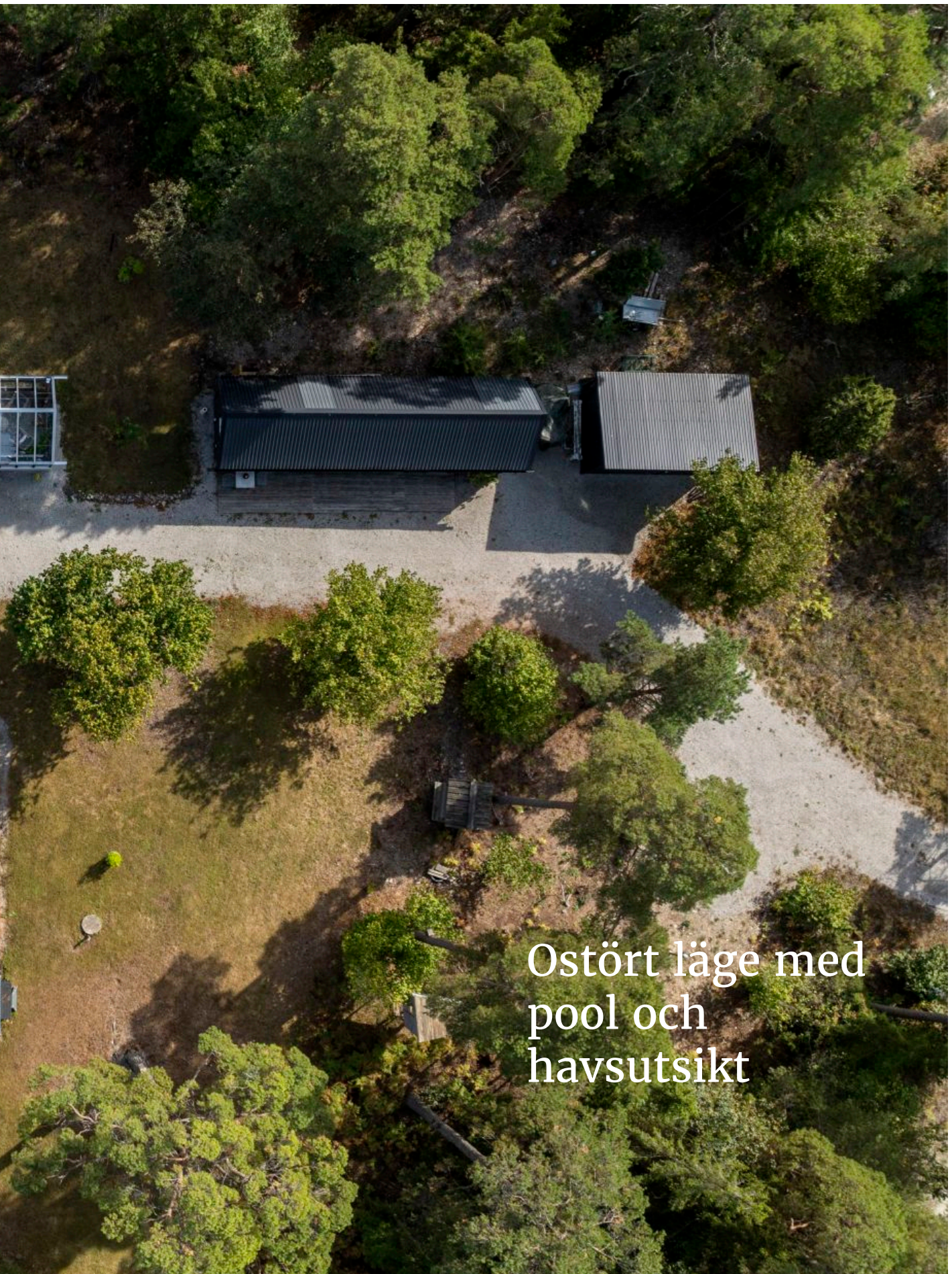
Obs! Elradiatorer ej i bruk och ersatta av luftvärmepumpen. Vill man använda dessa behöver termostaten bytas ut

# PLANRITNING



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





Ostört läge med  
pool och  
havsutsikt







---

Påkostad fastighet med vit puts mot liggande, svart träpanel där man har flera vackra uteplatser med sol hela dagen och kvällen.





# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Rute Lergrav 338D, 624 58 Lärbro

## FASTIGHETSBECKNING

Rute Alvans 1:61

## OMRÅDE

Lergrav - Norra Gotland

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 73 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 3 sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 1 plan med loft

**Byggnadsår** 2006, tillbyggd 2022

**Fasad** Trä och puts

**Stomme** Trä och lättbetong

**Fönster** 2-glasfönster

**Bjälklag** Trä

**Tak** Plåt

**Grund** Platta på mark samt torpargrund

**Uppvärmning** Luft- luftvärmepump, elburen golvvärme och braskamin

**Vatten/avlopp** Enskilt vatten - Borrard brunn, Enskilt avlopp -2-kammarbrunn med infiltration som delas med grannfastigheterna. Sluten tank för WC.

## TOMT

**Tomtarea** 7 182 kvm

Tomten erbjuder en rogivande oas med sol under hela dagen och bjuder på gott om utrymme för både lek och avkoppling. Här finns en rik flora av växtlighet med hallonbuskar, fläder, mandelträd och vinstockar. Det finns även ett fantastiskt valnötsträd som ger mängder av frukt.

Stora delar av övriga tomten är obebyggd och utgörs av barrskog. Det torde finnas utmärkta förutsättningar att utveckla tomten med ytterligare byggnation eller ev. avstyckning även om detta är något som erfordrar sedvanligt tillstånd och prövning och inte kan garanteras av säljaren.

## BALKONG/UTEPLATS

Fastigheten erbjuder flera möjligheter att skapa olika sittgrupper för att njuta av havet, solen och naturen. En pergola ramar in delar av uteplatsen på ett smakfullt sätt och runt poolen finns plats för solsängar.

## BILPLATS

Parkeringsplatser finns för flera bilar på den grusade infarten. Laddstolpe för elbil finns.

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 19 000 kr/år

**Vatten/avlopp** 1 850 kr/år

**Renhållning** 679 kr/år

**Försäkring** 5 228 kr/år

**Summa** 26 757 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 074 kr tillkommer)

Posten el avser även uppvärmning.

Posten renhållning avser grundavgift.

# BOSTADSAKTA

## ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

## ÖVRIGA BYGGNADER

Gästhus

Fristående enhet om ca 30 kvm med trinettkök och matplats, två sovrum samt ett sovloft. Perfekt att inhysa gäster eller familj på besök. Uppvärmning sker med direktverkande el.

Orangeri

Vackert orangeri med plats för både odling och matbord. En härlig oas från tidig vår till sen höst.

Bastu

Vedeldad bastu i anslutning till poolen

Förråd

Förrådsbyggnad intill gästhuslängan med plats för cyklar, verktyg och trädgårdsredskap.

Torrdass

## EKONOMI

**Utgångspris** 6 750 000 kr

**Taxeringsvärde** 2 627 000 kr (fastställt avseende år 2024)

**Taxeringsår** 2024

**Värdeår** 2006

**Byggnadsvärde** 1 701 000 kr

**Markvärde** 926 000 kr

**Skatt/avgift** 10 074 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 2 st pantbrev om 1 330 000 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Rättigheter förmån

Förmån: Avtalsservitut Avloppsanläggning, 0980IM-07/9765.1

Förmån: Officialservitut Väg, 09-RUT-481.1

### ÖVRIGT

Från huset har man ett av Gotlands vackraste och varierande natur till förfogande. Här finns dramatisk natur och stora, skyddade naturreservat. Man tar sig med fördel runt till fots eller cykel och möts av ett rikt fågelliv, vackra skogar, stränder, raukar, hedar och gamla brott. Lergrav fisk & café erbjuder fika, lunch samt middag och på Furillen finns också ett hotell där man kan ta en drink eller avnjuta en middag.

### 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



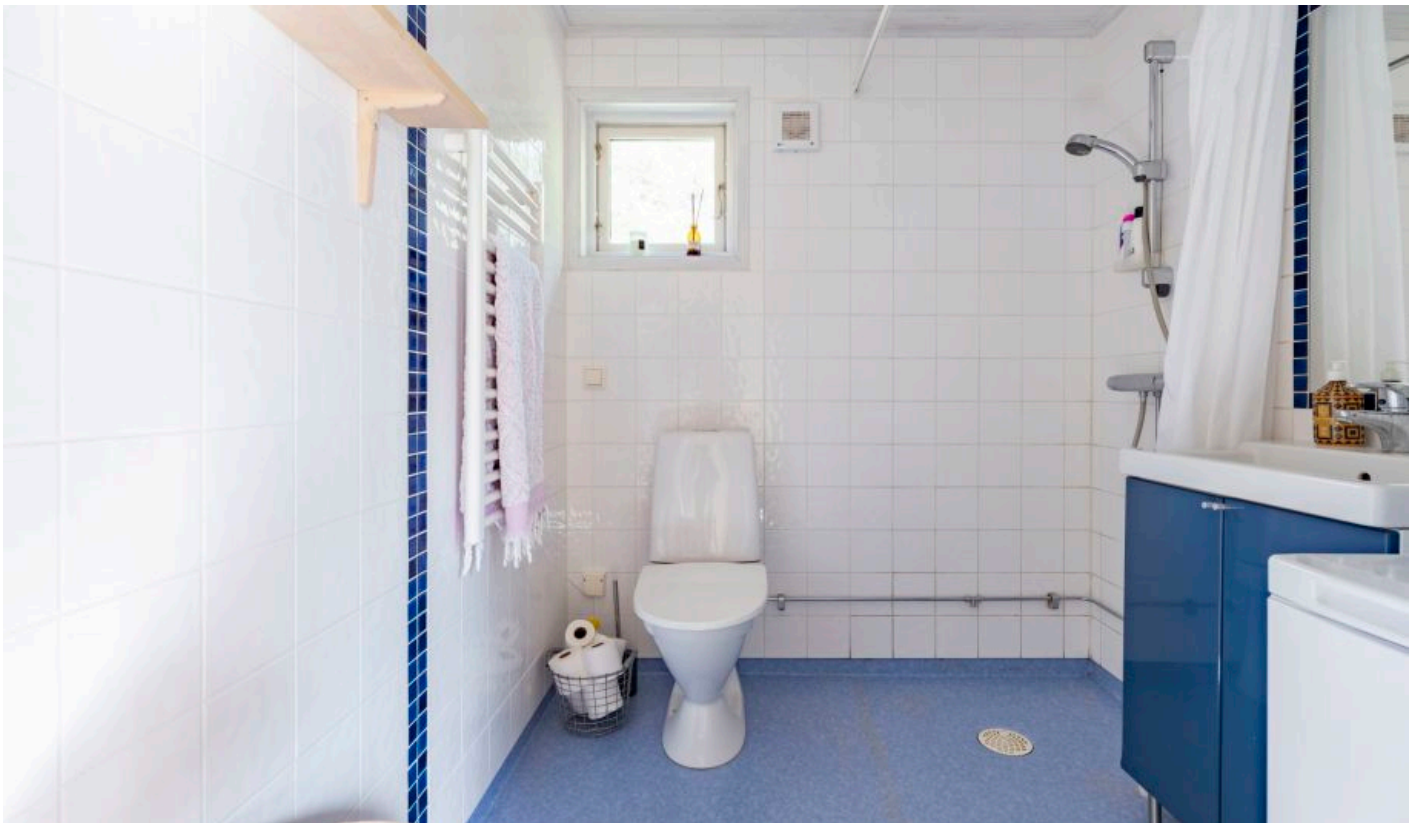
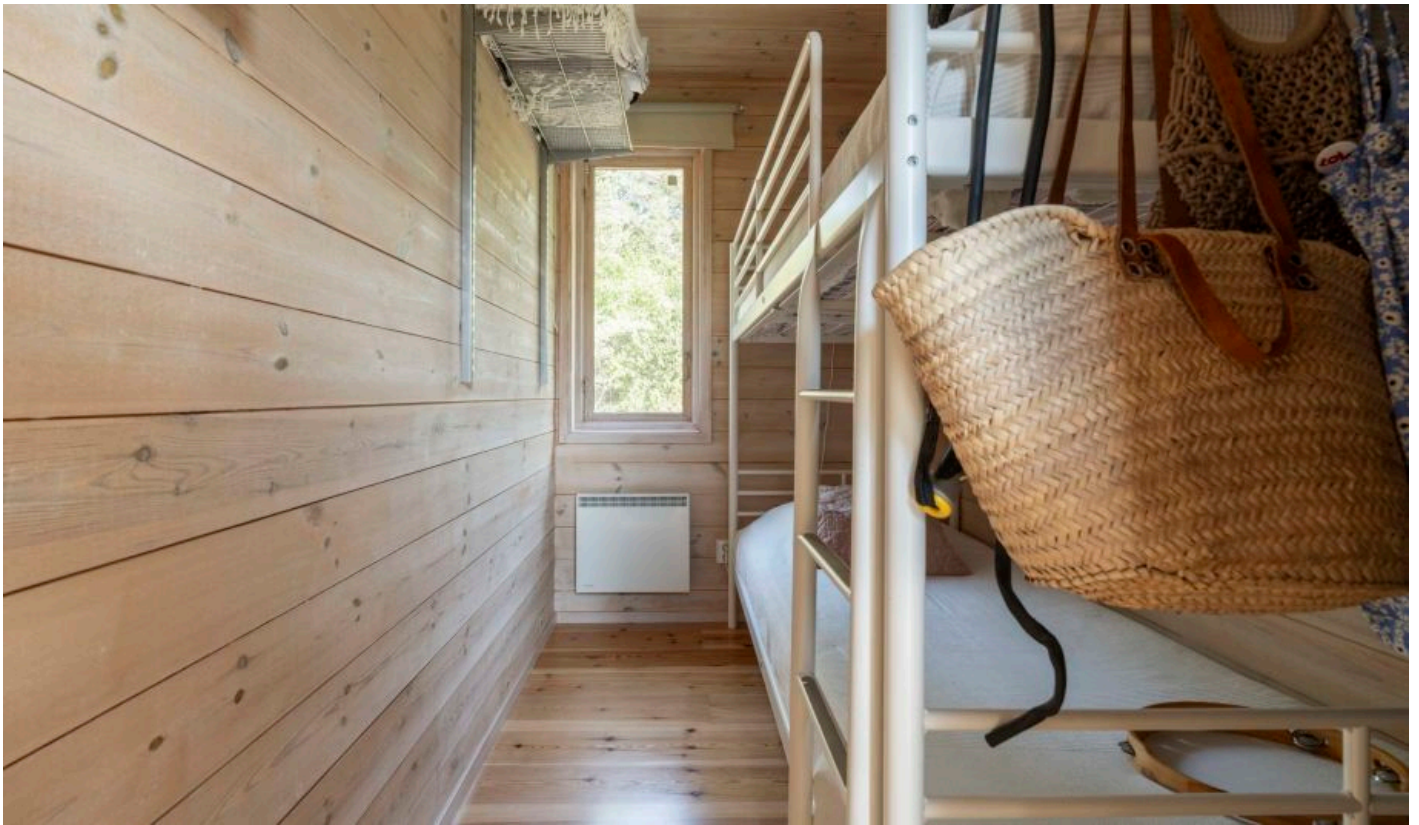
---

Köket och matplatsen har ett härligt ljusinsläpp från fönster i två väderstreck och det är öppet till nock vilket skapar en härlig rymd.



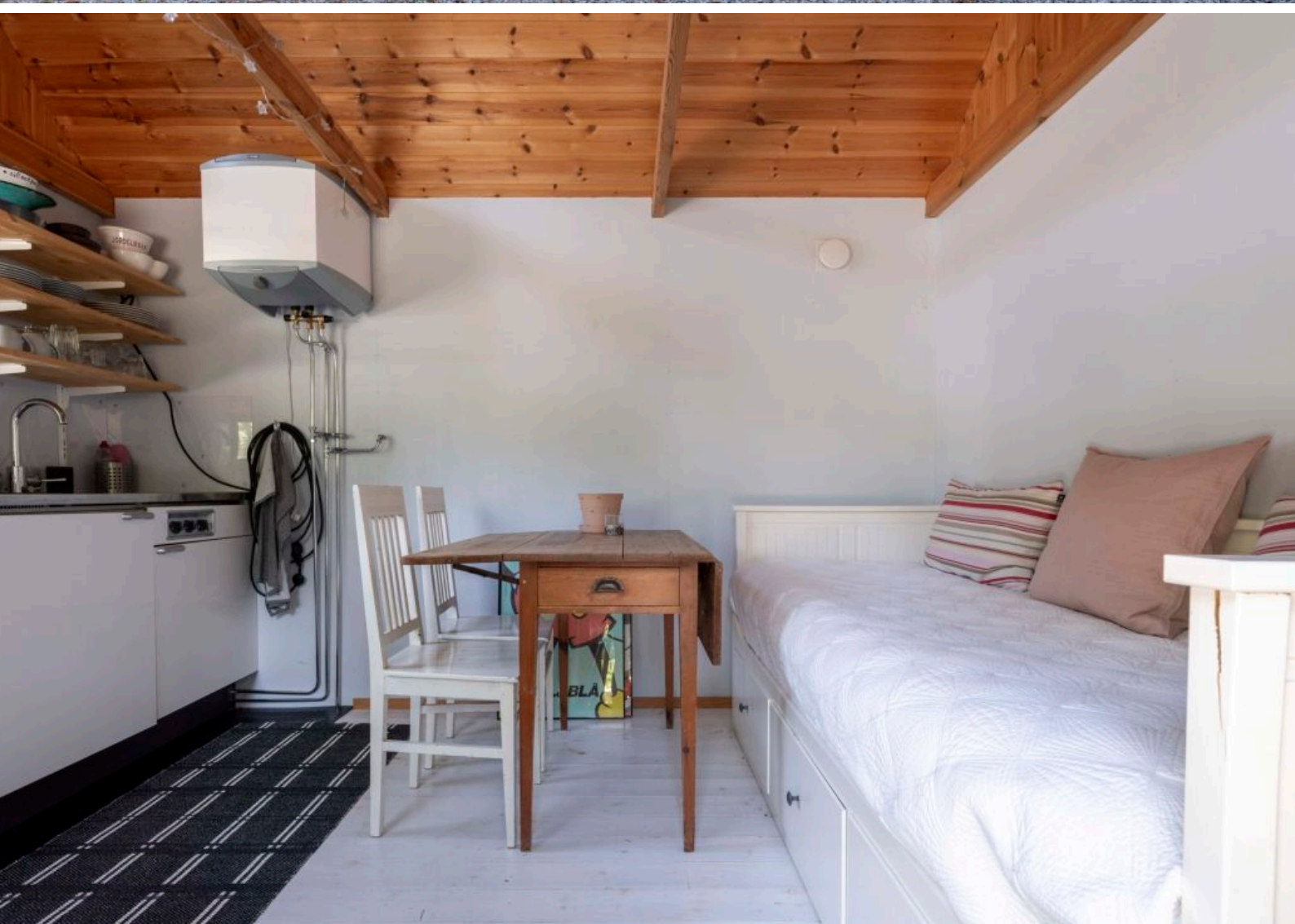


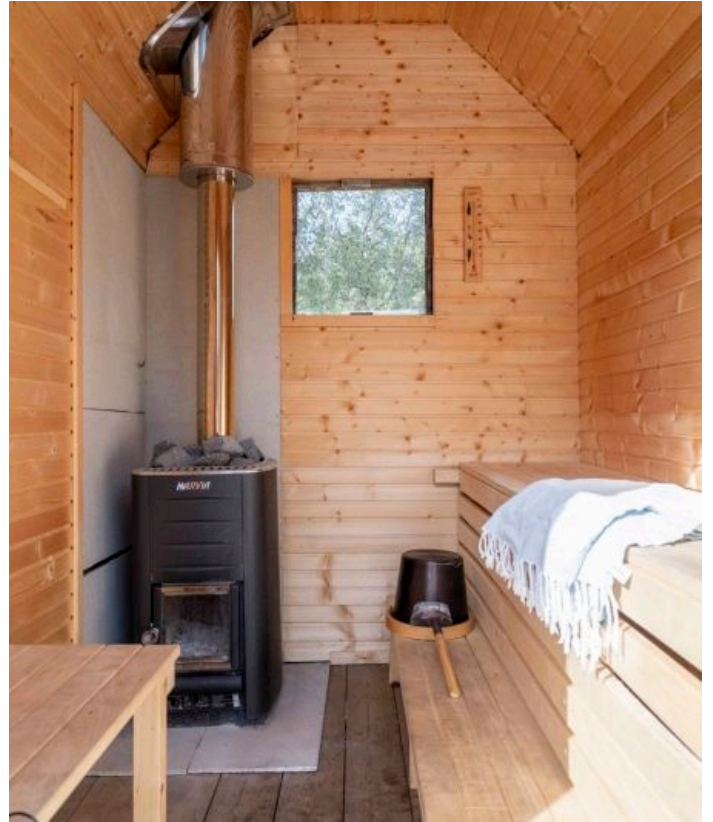




---

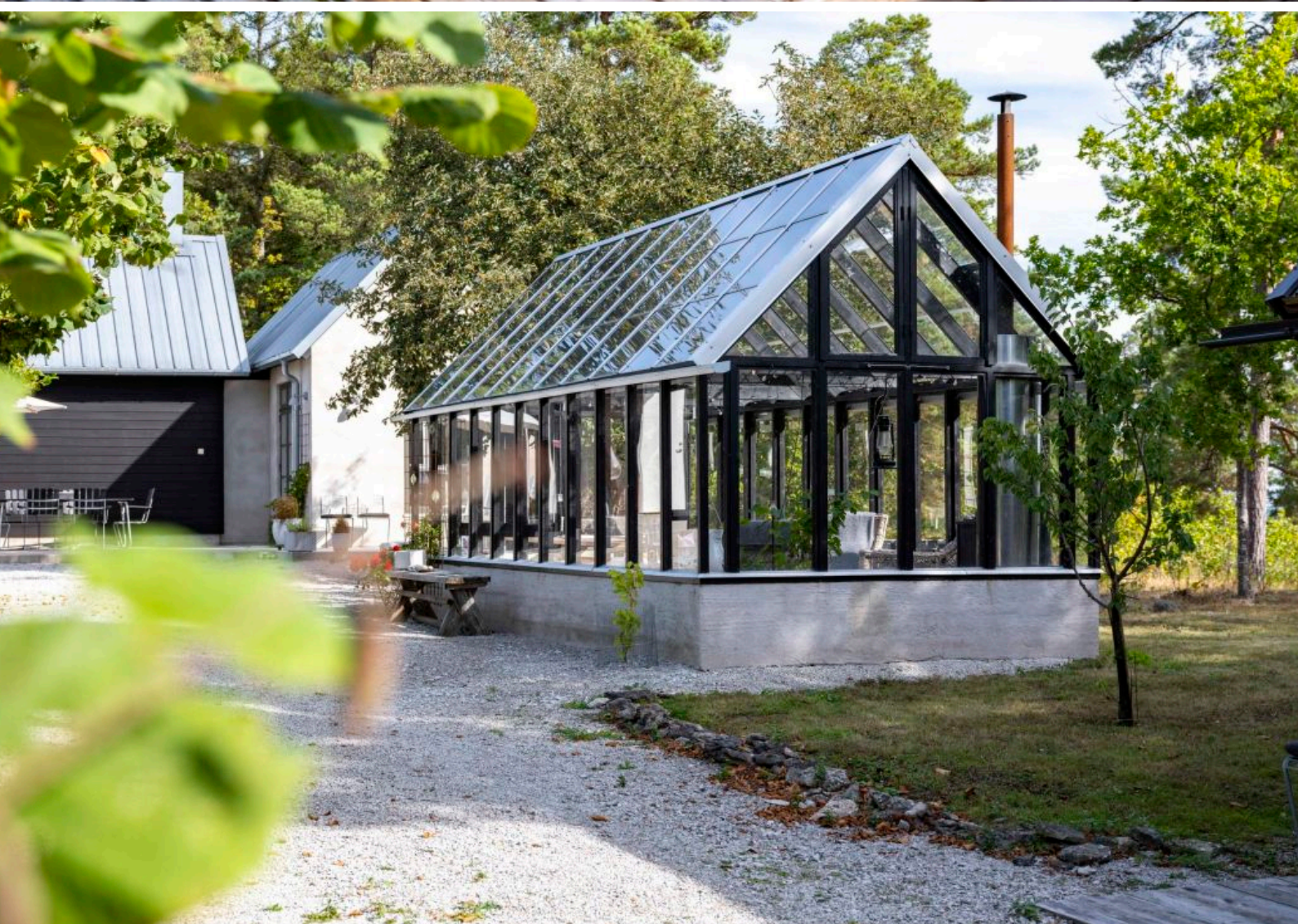
Fastigheten inrymmer 3 sovrum varav två lite mindre som passar perfekt till barnrum eller gästrum/hemmakontor.





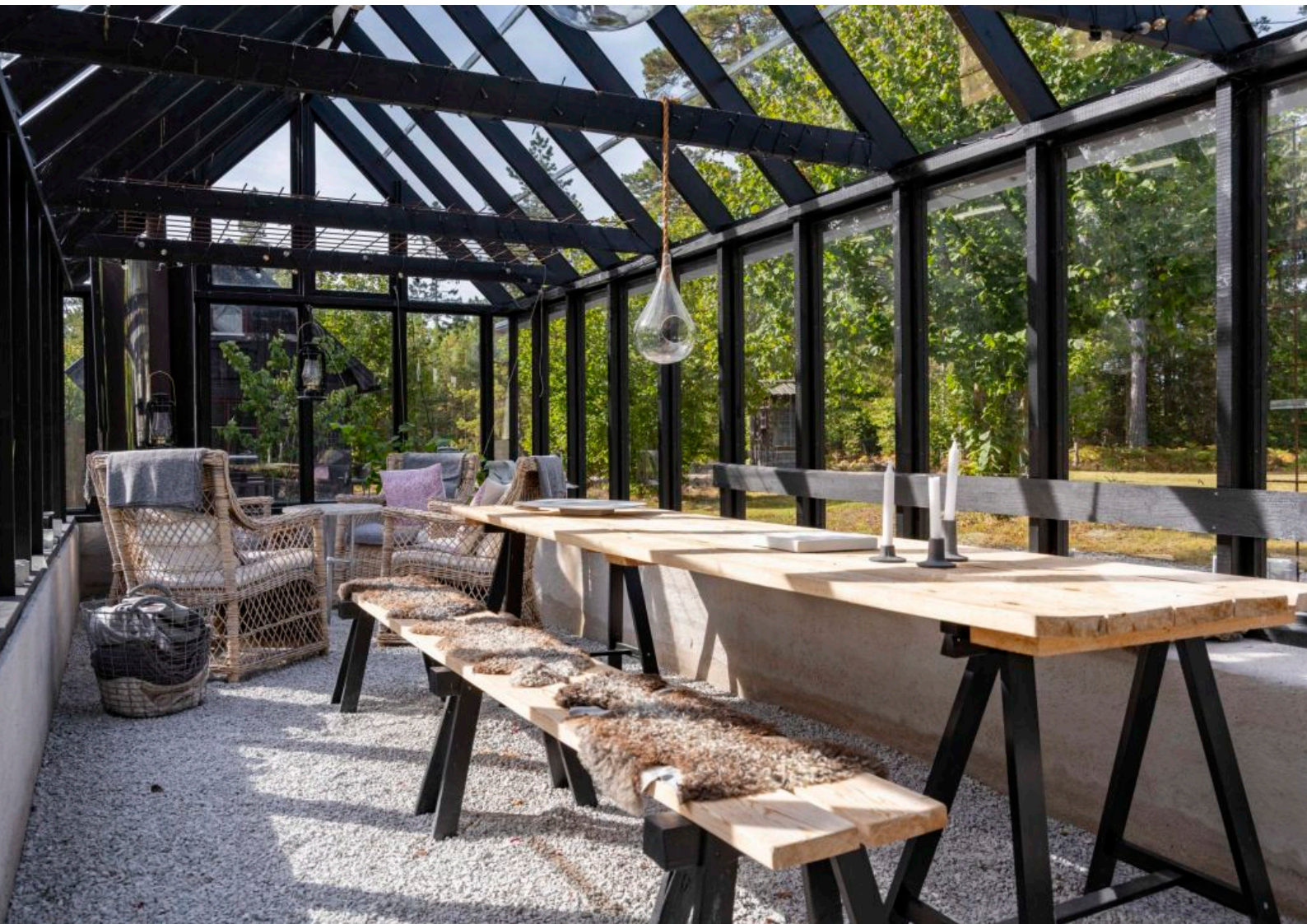
---

Gästhus om ca 30 kvm med trinettkök och matplats, två sovrum samt ett sovloft. Vedeldad bastu i anslutning till poolen.





Från huset har man ett av Gotlands vackraste och varierande natur till förfogande. Här finns dramatisk natur och stora, skyddade naturreservat.



# 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 på fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs 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](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**

Nicklas Ivarsson

**MOBIL**

0733-660 330

**E-POST**

[nicklas@bertwig.se](mailto: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](mailto:info@bertwig.se)  
**HEMSIDA** [www.bertwig.se](http://www.bertwig.se)  
**FACEBOOK** [facebook.com/bertwigfast](https://facebook.com/bertwigfast)  
**INSTAGRAM** @bertwig

**Bertwig**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING