



Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Varmt välkomna till

Rute Gerungs 229

Rute

Lisa Jansdotter Svanlund
Registrerad fastighetsmäklare | Jur Kand
Ansvarig Gotland
073-982 80 06
lisa.j@sothebysrealty.se

Skeppsholmen Sotheby's International Realty

Gerungs Gård - vackert bevarad kalkstensgård på Gotland

Ett smultronställe i idyllisk miljö – här ett kommande objekt med gamla anor, idag en smakfullt inredd bostad med generösa ytor belägen i öppet gotländskt landskap.

Välkommen när gården står i försommarskrud med blommande syrener och diande lamm vid staketet.

På norra Gotland, i levande kulturlandskap i Rute socken, finner vi Gerungs gård i samma lilla by som charmiga Rute Stenugnsbageri. I lummig och solig trädgård ligger denna vackra, välbevarade kalkstensgård med anor från 1700-talet. Vidsträckt utsikt över böljande hagmark med betande får och stenugnsbakat bröd till frukosten från bageriet på andra sidan grusvägen.

Mangårdsbyggnad med flygel i vinkel i 2 plan samt fristående ateljé, totalt ca 300 kvm bostad med tre kök och tre badrum. Uppvärmning med bergvärme, kakelugnar och flera eldstäder.







Historiken

Det sägs att platsen där Gerungs gård står idag har varit bebyggd sedan medeltiden. Huvudbyggnaden på fastigheten, som har namnet Rute Risungs 1:37, har ett ursprung från 1700-talet därefter ombyggt år 1856. Flygelbyggnaden beräknas härstamma från år 1907. Trädgårdshuset/ateljén är byggd på 1980-talet. Husen är i dag i gott skick med permanent standard med många fina gamla detaljer som flera vedspisar, kakelugnar och vackra innerdörrar med mera. På Gerungs finns flera vedspisar och bakugnar bevarade, gamla patinerade trägolv och vackra snidade trappträcken.

De nuvarande ägarna vistas på gården så ofta de har möjlighet, och uppskattar att följa årstidernas och naturens växlingar på ön. Att fira höstlov, jul, nyår, påsk och midsommar på gården i goda vänners lag är återkommande traditioner. De har njutit stort under sina år på fastigheten men väljer nu att flytta närmare sina vänner, men blir naturligtvis kvar på ön. Deras starka koppling till Gotland går inte att ta miste på. Deras förhoppning är att vi ska finna en ny köpare som kan fortsätta förvalta fastigheten och njuta dess fina värden.

Fastigheten

Gerungs Gård är en avstyckad gård på stor lätt böljande trädgårds tomt om 5,647 kvm. Trädgården har flera öppna plana gräsytor och ägarfamiljen har haft funderingar på att bygga swimmingpool, anlägga en tennisbana, eller ett orangeri eller växthus. De lämnar åt en ny ägare att använda tomtens potential.

Trädgården är i skrivande stund redan grön och gräset växer med man tittar på det. Vita och mörklila syrener står i begrepp att slå ut och smörblommor och hundkex vajar längs det knotiga staketet vid infarten till gården. Familjen klipper de öppna gräsytor till vackra barfota ytor men lämnar ängsmarken oklippt för att tillåta de skira blommorna få vara kvar och rama in mot grannar och mot dalgången där fåren betar. På tomten finns stora vackra, skyddande träd. Det är en solig plats och skuggan under träden välkomnas varma somrardagar. På flera ställen finns avgränsare skapade av vide med klättrande växter vilket bildar vackra rum i trädgården, se bilderna.

Invid fastigheten finns grannar i den lilla byn med liknande, vackra kalkstenshus. Ägarna berättar om en trevlig lättsam bysämja, där man gärna hjälper varandra på olika sätt när det behövs.

Fastighetens byggnader värms upp med bergvärme, eldstäder och solpaneler. Nytt bergvärmesystem installerades våren 2022. Genomgående golvvärme i mangårdsbyggnadens och flygelbyggnadens entréplan.

Fastigheten har ett enskilt avlopp bestående av en 5-kammarbrunn för WC och BDT –vatten med efterföljande rening av en infiltration. Vatten kommer från egen borrhull brunn som delas med grannfastigheten.

Nuvarande ägare har bara använt kakelugnen i köket, övriga ska fungera (förutom den i vardagsrummet) men behöver godkännas av Brandförebyggarna för att få användas.

Planlösning

Mangårdsbyggnad och flygel, båda i två våningsplan, är sammanfogade med varandra och ligger trevligt i vinkel med varandra vilket ger en skyddad gårdsmiljö. Mellan dessa två byggnader fungerar en groventré med glasade vitrindörrar som en länk mellan huvudbyggnad och flygel. I groventrén finner du gott om förvaring samt tvättmaskin. I flygelns ena kortsida är pannrummet placerat. Flygeln har en balkong i det övre planet. Under huvudbyggnaden finns ett källarutrymme som skulle kunna utnyttjas som vinkällare då temperaturen uppmätts av en kunnig vän till gynnsamma förhållanden. Jag räknar till 17 rum varav 4–5 sovrum samt tre kök och tre badrum samt gäst-wc i de tre byggnaderna sammantaget. Här finns ett mycket stort antal sängplatser då det finns fyra praktiska sov loft. En bit ned i trädgård ligger trädgårdshuset eller ateljén som det också kallas, denna rymmer stortuga med sovloft och kök samt duschrum

Övriga byggnader

Trädgårdshuset kallas även för ateljén, en fristående byggnad från 80-talet om 50 kvm. Huset ligger lite längre ned i trädgården och har makalös utsikt över hagmarken i dalgången. Huset är ett enda rum med tak upp i nock och två sovloft, ett i vardera kortsidan. I storstugan finns kök och flera fasta sovplatser samt separat duschutrymme med wc, som har golvvärme. I storstugan står även en kamin. Huset har stora spröjsade fönster.

Rute

Om Rute socken kan läsas att den har medeltida anor. Denna socken ingår i Bunge, Rute och Fleringe församling och socknens kyrka heter Rute Kyrka som ligger ca 2,5 km från gården. Rute ligger i en slående vacker grön dalgång omgiven av skog. Det är ca 5,6 km till havet vid Valleviken.

Gergungs gård ligger i en liten by formad av vackra kalkstenshus samt eftertraktade smultronstället Rute Stenugnsbageri som ligger på andra sidan grusvägen från gården. I bageriet kan man sommartid avnjuta både bakverk och pizza från stenugnen i deras vackra orangeri och i trädgården. Den säljande familjen har sett det som en mysig tillgång att kunna gå över och köpa nybakt bröd till frukosten eller avnjuta en middag och ett glas rosévin. Läs mer på www.rutestenugnsbageri.se eller på deras sociala medier.

Norra Gotland

Närmaste matbutik finns i Färösund, ca 8 km norrut (ICA Bungehallen) där det mesta finns att handla. Där finns även utlämningsombud för Apoteket och Systembolaget. Coop i Lärbro ligger också nära, ca 9 km söderut. Om man söker Systembolaget och övrig service så finner man det i Slite ca 1,7 mil bort. Det är ca 4,5 mil till Visby, och något mindre till flygplatsen några få kilometer norr om ringmuren.

En utflykt på norra Gotland rekommenderas varmt. Det finns så ofantligt många Smultronställen - några kan nämnas utan inbördes ordning – smaklig spis!

Lamm&Tryffel
Graute gård
Lergrav
Rute Stenugnsbageri
Fabriken Furillen
Fiskbaren i Slite
Själso Bageri
Prima Gärd
Gotlandsvåfflan
Ett litet creperie
Kullshagen Bruk
Hemabaket
Kappelshamn Veranda

Gårdsbutik och tryffel-jakt
Gårdsbutik och café
Fisk och café
Bageri
Hotel och restaurang

Bageri och kafé
Mat, kaffe och keramik

Närproducerat
Hembakat
Trädgårdshäng

www.risungsgard.com
www.grautegard.se
www.lergrav.com
www.rutestenugnsbageri.se
www.furillen.com
www.slitestrand.se/aeta/fiskbaren
www.sjalsobageri.se
www.primagard.se
www.gotlandsvafflan.se
www.ettlitetcreperie.se
www.gardsnara.se
www.hembaketgotland.se
www.kappelshamnsveranda.se





Bostaden i detalj

Huvudbyggnad

Denna del består i entréplanet av ett större vardagsrum/sal med kakelugn och fyra vackra fönster med spröjs och djupa fönsternischer mot trädgården. Putsade innerväggar och trägolv. Vidare in mot trevligt möblerbart utrymme under trappan invid den gamla vedspisen med tillhörande bakugn. Badrum med gotländskt kalkstengolv och kaklade väggar i vitt. Badrummet har badkar, dusch, wc samt tvättställ. I denna del av huset finns också en vacker möblerbar glasveranda med spröjsade fönsterpartier samt takfönster för härligt ljusinsläpp och dubbla glasade dörrar ut mot trädgården. Väggar i öppen kalksten och trägolv. I entréplanet slutligen kök med matplats. Vackert kalkstengolv, putsade väggar och kakelugn i hörnet. Något äldre kök med spis, kyl/frys och diskmaskin.

Övre plan rymmer ett mindre sovrum med kakelugn samt två större sovrum i vardera gaveln. Det ena mot söder har fri takhöjd med synliga takbjälkar och sov loft samt braskamin. Från loftet vidare in i råvind med goda förvaringsmöjligheter. I detta plan även gäst-wc och klädkammare.

Flygelbyggnad

Genom groventrén efter köket, vidare in i flygeln som även har en egen, separat entré med dubbla dörrar. Generöst lant kök med kök och matplats. Köksinredning med vita skåpsluckor, spis, kyl/frys och diskmaskin. Den gamla stora bakugnen finns kvar samt öppen spis i midjehöjd. Från köket ingång till badrum med duschkabin, badkar, wc och tvättställ. Förberett för tvättmaskin. Förbi entrén finner man ett mindre sovrum med målade stenväggar i ljus gult.

Rymligt övre plan med öppen planlösning och vackert fönsterparti och glasad dörr ut till balkongen. Hela över planet har öppet upp inock samt ett sov loft och braskamin. Synliga takbjälkar ger karaktär till rummet.

Övrigt

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul och kan tillräddas under sommaren enligt önskan. Fastigheten är energi-deklarerad.

Fakta

Fast. beteckning
RUTERISUNGS1:37

Ägandeform
Friköpt - Småhus

Adress
Rute Gerungs 229
624 58 Lärbro

Område
Rute

Kommun
Gotland

Rum
7 rum och kök

Sovrum
4 till 5

Boarea
250 + 50 Kvm

Biarea
6 Kvm

Tomtarea
3647 Kvm

Byggnadsår
1700, 1800, 1900, 1980

Pris
15 000 000 kr/bud

Driftkostnader
Personer i hushåll: 4
El: 2500 kr/mån
Vatten/avlopp: 333 kr/mån
Sotning: 63 kr/mån
Försäkring: 667 kr/mån
Totalt: 3563 kr/mån

Energi
Energistatus: Utförd
Energiprestanda: 89
Energi klass: E
Registrerad: 2015-04-13
Nuvarande elleverantör: Geab

Inteckningar
Totalt: 3 075 000 kr
Fördelat på: 1 pantbrev

Taxeringsvärde
Totalt: 1 823 000 kr
Byggnad: 1 477 000 kr
Tomt: 346 000 kr
År: 2021
Kod: 220

Fasad
Puts

Tak
Tegel

Stomme
Trä

Bjälklag
Trä

Grundläggning
Torpargrund

Eldstad
Flera

Fönster
2-glas

Ventilation
Självdreg

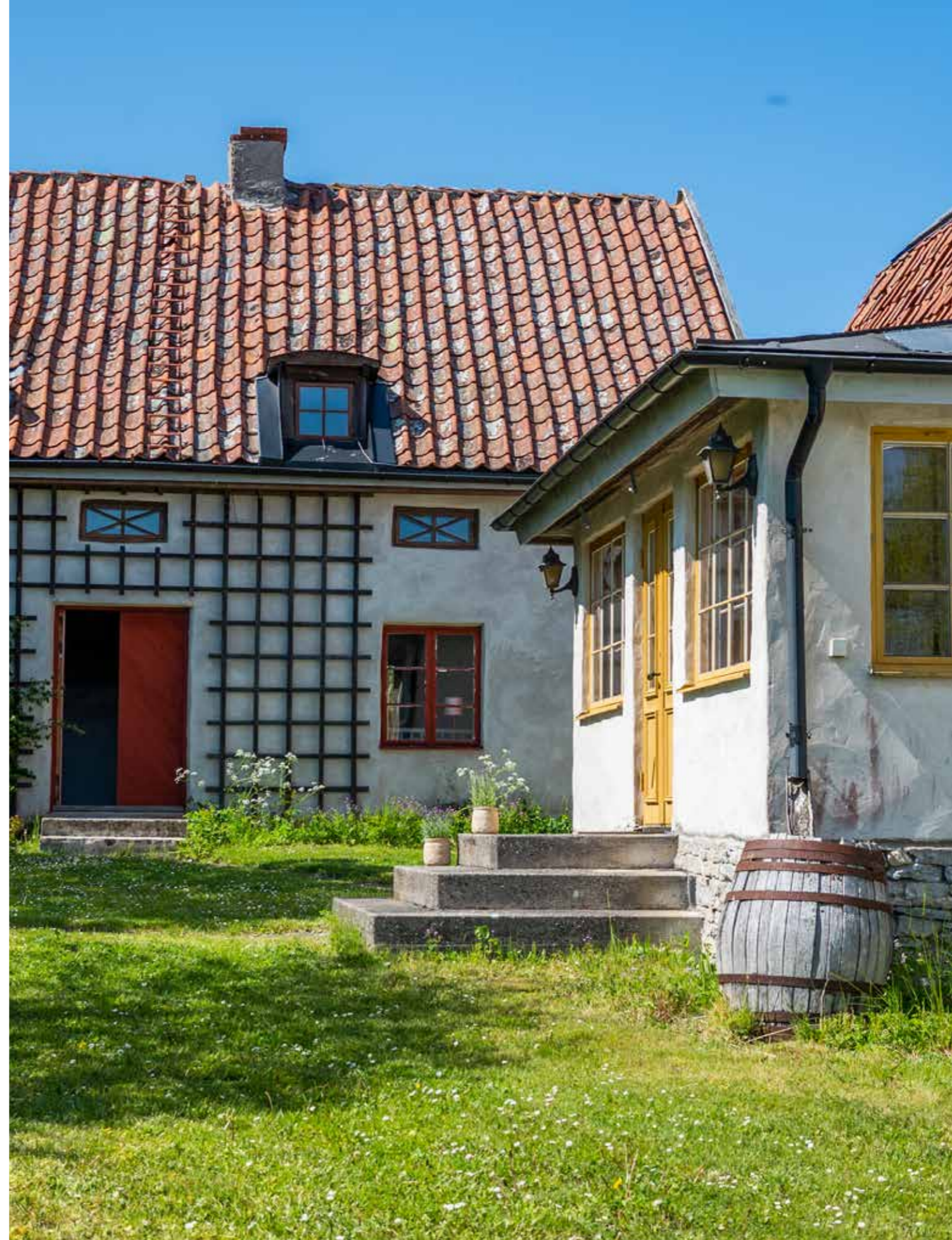
Tv & internetutbud
Fiber går att dra in, finns i byn.

Vatten & avlopp
Enskilt vatten året om delas med
granne. Enskilt avlopp.

Uppvärmning
Bergvärme med ny värmepump.
Solpaneler

Servitut (typ)
Nyttjanderätt, Officialservitut
vattenledning, vattentäkt

Försäkring, fullvärde
Ja





















Planlösning

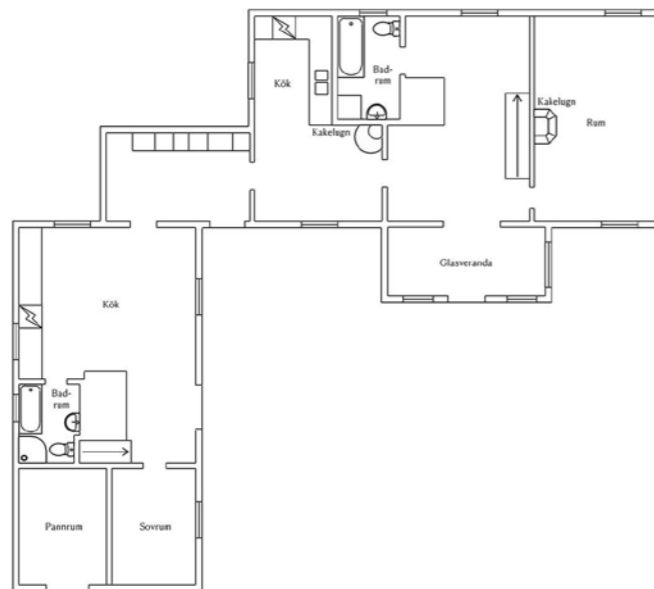
Planlösningen är ej skalendig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.

Mangårdsbyggnad övre plan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Mangårdsbyggnad och flygelbyggnad

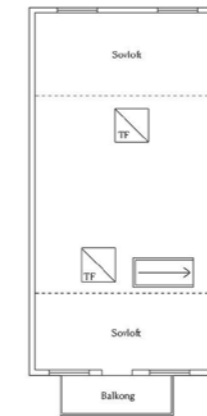


Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Planlösning

Planlösningen är ej skalendig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.

Flygel övre plan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

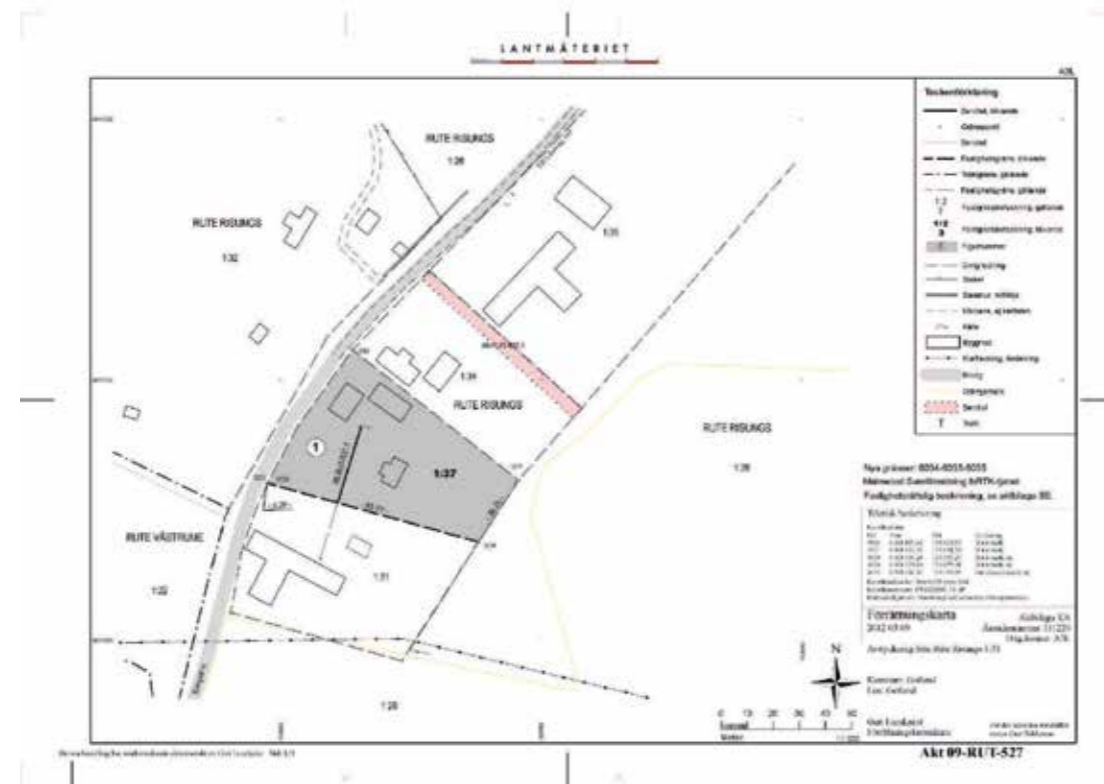
Ateljén



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Tomtkarta - RUTE RISUNGS 1:37

Planlösningen är ej skalenlig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.



Information

Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för fastigheten samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när fastigheten ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att fastigheten köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Köparens undersökningsplikt innebär att denne inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av fastigheten. Kraven på undersökningen är långtgående och det är därför viktigt att du som köpare undersöker fastigheten noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Upptäcker köparen fel eller symptom på fel eller är fastigheten 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. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådan fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka oavsett om säljaren själv kände till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel gäller i tio år. Någon generell upplysningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt finns inte för säljaren. Men om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. För fastighetsköp gäller jordabalkens regler om köparens undersökningsplikt.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker fastigheten. Mäklaren har inget ansvar för fastighetens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida www.skeppsholmen.se. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

Lokal expertis - Global räckvidd

Jag heter Lisa Jansdotter Svanlund och är reg. fastighetsmäklare sedan 2006. Under några år var jag specialiserad på Gods & Gårdar men nu säljer jag gärna alla sorters objekt. I grunden är jag utbildad Jur.kand vid Stockholms universitet. Jag bor med min man i Vattentornet i Vaxholm. På fritiden jobbar jag med min räddningshund och skriver på en deckare.

Tidigare var jag får-bonde då vi ägde en gård i Örebro. Jag brinner för fastigheter och inredning – för livsstils-boenden som har det lilla extra i charm och karaktär. Jag är trädgårdskunnig, gillar odling av grönsaker och blommor – och är även fotograf!



Lisa Jansdotter Svanlund
Registrerad fastighetsmäklare | Jur Kand
Ansvarig Gotland
073-982 80 06
lisa.j@sothebysrealty.se



Skeppsholmen

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY