

Östergarn, Gotland

Ett eget Gotland

Nybyggda stugor vid en av öns finaste sandstränder.

Fördelaktig ekonomi. Hyr ut stugan när du inte är där.

Etapp 2, stuga 19–31 | 68 kvm, 3 sovrum, egen terrass | Från 3 200 000 kr

Där tallskogen möter sanden och havet

Sandviken Strand ligger på Östergarnslandet, fem mil sydost om Visby. På området finns stugor, restaurang, servicehus, glamping och ställplatser – allt några minuters promenad från stranden.

Stugan är din när du vill vara här. De veckor du inte använder den tar Sandviken Strand hand om uthyrningen – från bokning till städning.

Stugor i etapp 2	13, nr 19–31
Boyta	68 kvm, 3 sovrum
Till stranden	Några minuters promenad
Till Visby	Ca 5 mil
Parkering	Fri, med elbilsladdning
Pris	Från 3 200 000 kr

Sandviken Strand, Östergarn 2





Anläggningen

Det här finns på området

Stugor
31 stugor när området är färdigt, varav 13 i etapp 2.

Restaurang Salt & Sand
Pizza, pokebowls, kaffe, bakverk och glass. Hjälper till med mat vid firanden.

Servicehus
Nybyggt, med golvvärme, tvättstuga och bemannad service.

Glamping och ställplatser
Boende för gäster, vänner och familj – även vid bröllop och jubileer.

Fri parkering och elbilsladdning
För stugägare och gäster.

Evenemang
Musik, temakvällar och sandskulpturtävling under sommaren.





Stugorna

Nordisk enkelhet, byggd för långa sommarkvällar

Stående träpanel, svart plåttak och generösa glaspartier i gaveln. Terrassen binds samman med kök och vardagsrum och blir en naturlig förlängning av stugan – för långa middagar, umgänge och avkoppling.

Köp en färdig, möblerad stuga och börja hyra ut direkt, eller beställ en ny och gör egna val i processen.

68 kvm inklusive loft	**3 sovrum** sex bäddar	**Terrass** egen, i trä	**Fiber** och eget elabonnemang

Kök och vardagsrum

Ljust, varmt och klart att använda

Fullt utrustat kök med ugn, mikro och kyl-frys från Bosch. Matbord för sex i ljus ek, högt i tak under loftet och glasdörrar som öppnar upp mot terrassen.









Sovrum och badrum

Plats för hela familjen

Två sovrum med dubbelsäng, varav ett rymligt på loftet, och ett med våningssäng. Helkaklat badrum med dusch och kombinerad tvättmaskin och torktumlare.













Östergarnslandet – Gotland i sin finaste form

Vit sand, strandråg och ett långgrunt hav. Tallskogen ger lä och skugga, och kvällssolen dröjer sig kvar. Härifrån når du några av öns mest omtyckta platser.

Ljugarn

Cirka en mil bort. Strandpromenad, butiker och krogar som Bruna Dörren.

Folhammars raukfält

Gotlands karaktäristiska kalkstensraukar, nära stugan.

Östkustleden och Grogarnsberget

Sju mil vandring längs kusten, och en av öns bästa utsikter.

Katthammarsviks rökeri

Strax norrut. Rökt fisk, skaldjur och fiskekrog med havsutsikt.

Sysne och Sysneudd

Fiskeläge med nyrökt fisk, kalklandskap och drakflygning.

Golf, kajak och Östergarnsholm

Ljugarns GK, SUP och kajak i vikarna, båttur från Herrviks hamn.

Resan hit

Nära nog för en långhelg, långt nog för att landa

Från Stockholm är du framme på en halv dag. Färjan från Nynäshamn eller Oskarshamn, eller flyget till Visby – sedan en knapp timme med bil genom det gotländska landskapet.

Med färja

Nynäshamn eller Oskarshamn
Nynäshamn ca 1 timme från Stockholm

Färja ca 3 timmar

Visby hamn

Bil ca 50 minuter, 5 mil

Sandviken Strand

Med flyg

Stockholm
Samt säsongsflyg från fler orter

Flyg ca 35–40 minuter

Visby flygplats

Bil ca 50 minuter

Sandviken Strand

---

200 m
till sandstranden, genom tallskogen

1 mil
till Ljugarn med krogar och butiker

5 mil
till Visby innerstad och hamn

½ dag
dörr till dörr från Stockholm

Områdesplan

Etapp 2: stuga 19–31

Stugorna ligger i en egen krans kring en gemensam gård, närmast skogen och vägen ner mot havet. Restaurang, servicehus och parkering nås på några minuter till fots.



Illustration. Etapp 2 omfattar stugorna till höger i bild, nr 19–31.

4

Klara nu

Stuga nr 22, 23, 24 och 25 är färdigbyggda, möblerade och redo för uthyrning.

9

Byggs nu

Beställ tidigt och påverka material och inredning.

2027

Första uthyrningssäsong

Tillträd i höst eller vinter och var redo till maj.



Uthyrning

Så fungerar uthyrningen

Sandviken Strand sköter uthyrningen enligt villkoren i uthyrningsavtalet. Du bestämmer vilka veckor som är dina.

1

Du väljer egna veckor

Boka de perioder du själv vill använda stugan.

2

Lediga veckor hyrs ut

Övriga veckor görs tillgängliga för uthyrning via Sandviken Strand.

3

Sandviken Strand tar hand om gästen

Bokning, incheckning, städning och service på plats.

4

Redovisning och utbetalning

Intäkterna redovisas och betalas ut enligt uthyrningsavtalet.

Det här sköter Sandviken Strand

- Bokningssystem och betalning
- Marknadsföring och prissättning
- Incheckning och gästservice
- Städning mellan gästerna
- Underhåll och skötsel av stugan
- Administration och redovisning

Säsonger och utgångspriser per vecka



Försäsong
v.20–24, 10 000 kr

Högsäsong
v.25–31, 25 000 kr

Sensommar
v.32–34, 15 000 kr

Eftersäsong
v.35–37, 10 000 kr

Övriga veckor 10 000 kr. Priserna är utgångspriser och kan anpassas vid längre eller större bokningar.

Fullständiga villkor för uthyrning, egna veckor, ersättning och redovisning framgår av separat uthyrningsavtal.

Uthyrningskalkyl, exempel

Räkneexempel för en stuga

Period, realistiskt scenario	Veckor	Antal	Utgångspris	Beläggning	Intäkt
Högsäsong	v.25–31	7	25 000	90 %	157 500
Sensommar	v.32–34	3	15 000	70 %	31 500
Försäsong	v.20–24	5	10 000	40 %	20 000
Eftersäsong	v.35–37	3	10 000	40 %	12 000
Övriga året	enstaka veckor	1	10 000	–	10 000
Bruttointäkt		**19**		**ca 12,6 v.**	**231 000**

Kronor per år	Försiktig	Realistisk	Full säsong
Beläggning	70/50/25 %	90/70/40 % + 1 v.	100 % maj–sep
Bruttointäkt	165 000	231 000	300 000
Ersättning Sandviken Strand 25 %	–41 250	–57 750	–75 000
Hyresintäkt till ägaren	**123 750**	**173 250**	**225 000**
Avdrag 20 % av hyresintäkten	–24 750	–34 650	–45 000
Schablonavdrag	–40 000	–40 000	–40 000
Skattepliktigt överskott	59 000	98 600	140 000
Skatt 30 %	–17 700	–29 580	–42 000
Driftkostnader*	–26 000	–26 000	–26 000
Överskott efter skatt	**80 050**	**117 670**	**157 000**
Direktavkastning på 3 200 000 kr	2,5 %	3,7 %	4,9 %

Beläggningen avgör

Varje uthyrd vecka i högsäsong ger ca 14 000 kr efter ersättning och skatt, en vecka i lågsäsong ca 5 700 kr. Egna veckor i juli sänker intäkten mest.

Yttre faktorer

Färjepriser och färjekapacitet, väder och den allmänna efterfrågan på Gotland påverkar beläggningen, särskilt utanför högsäsong.

*Driftkostnader per år: arrende 6 000 kr. Uppskattat: el ca 8 000, hemförsäkring ca 4 000, bredband ca 3 600 och underhåll ca 4 400 kr. Städning betalas av gästen. Ersättningen till Sandviken Strand (25 %) är ett antagande och fastställs i uthyrningsavtalet. Priser exkl. eventuell moms. Ränta och amortering tillkommer.

Skatt: privatägd stuga som hyrs ut som privatbostad. Avdrag medges med 40 000 kr per år och delägare plus 20 % av hyresintäkten; överskottet beskattas med 30 %. Kalkylen förutsätter att Sandviken Strand är hyresvärd gentemot gästen och betalar ägaren hyran efter sin ersättning. Är ägaren själv hyresvärd ska hela hyran tas upp och ersättningen får inte dras av, vilket ger ett lägre överskott. Vid ägande i aktiebolag gäller andra regler. Räkneexempel, ingen garanti – stäm av med din skatterådgivare.

Ägande

Enkelt, tydligt och långsiktigt tryggt

Pris	Arrende	Parkering
Från 3 200 000 kr	6 000 kr/ år	Fri, med elbilsladdning

Inga dolda avgifter

Utöver köpeskillingen tillkommer arrendet och ditt eget elabonnemang – lågt på vintern när stugan står tom.

Ingen samfällighet

Ingen förening att administrera. Fiber och sophantering finns redan.

25-årigt bostadsarrende

Stugan säljs på ofri grund med möjlighet till förlängning och lagstadgat besittningsskydd.

Privat eller i bolag

Stugan kan köpas privat eller genom aktiebolag.

Så går köpet till

1

Visning

Se de färdiga stugorna på plats.

2

Välj stuga

Färdig och möblerad, eller beställ ny.

3

Avtal och tillträde

Köpeavtal och arrendeavtal.

4

Uthyrning

Välj dina egna veckor, resten sköter Sandviken Strand.



Eget
när du vill.

Uthyrt
när du vill.

Plats för fler
när du vill.

Välkommen på visning av de färdiga stugorna. Vi berättar gärna mer om etapp 2, uthyrningen och kalkylen för just din situation.

Telefon	070-312 60 03
	070-256 11 00
Webb	sandvikenstrand.se
Adress	Östergarn Falhammars 828 623 68 Katthammarsvik

SANDVIKEN STRAND
SEMESTERBY ÖSTERGARN

Informationen i prospektet är preliminär och kan komma att ändras. Bilder och illustrationer kan avvika från slutligt utförande.