

# CHARMIG KALKSTENSGÅRD

**HANGVAR - NORRA GOTLAND**

Hangvar Kullshage 828





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**  
0733-660 330

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

---

### Hangvar Kullshage 828

Total boarea: 184 kvm  
Total biarea: 36 kvm  
Antal rum: 4 + 3 rum  
Tomtarea: 11 237 kvm  
Utgångspris: 4 000 000 kr



# Karaktärsfull kalkstensgård med två obebyggda tomter i avskilt och insynsskyddat läge

Välkommen till Hangvar Kullshage och en karaktärsfull kalkstensgård i ett privat och insynsskyddat läge utan angränsande grannar.

Gården består av flera byggnader samlade kring en öppen gårdsplan där mangårdsbyggnaden, ett småbrukartorp från sent 1800-tal, varsamt byggts om till ett trivsamt fritidsboende där kalksten, fyra eldstäder, trägolv, synliga bjälkar och djupa fönsternischer skapar en harmonisk miljö. Nuvarande ägare har genomfört flera förbättringar i närtid såsom nytt och dränerat vardagsrumsgolv, nya radiatorer med fjärrstyrning (via internet), en stor gjuten uteplats samt ett växthus som förlänger säsongen. I den tidigare ladugården finns ett charmigt gästboende med tre rum och kök vilket ger möjlighet till uthyrning eller gott om plats för nära och kära på besök. I det separata servicehuset finns tvättstuga, dusch, vedeldad bastu samt ett loft med ytterligare sovplatser.

Läget är fridfullt och avskilt men inte ensligt. Bakom en trädridå, finns närmaste grannar och åt andra hållet finns ytterligare bebyggelse längs med grusvägen. Där hittar du bland annat Kullshage Bruk med "Gotlands otillgängligaste gårdsbutik" för ekologiska grönsaker, potatis och blommor och i närheten ligger naturreservatet Träskmyr med fågelskådartorn, orkidéer och ett rikt fågelliv.

# BESKRIVNING

## Huvudbyggnad

Huvudbyggnaden har i bottenplan ett stort sällskapsrum med putsade väggar, två fungerande eldstäder, synliga takbjälkar, trägolv, en dörr till uteplatsen på baksidan samt en trappa upp till vindsvåningen som inrymmer ett sovrum och allrum. Ett lantligt kök med gasolspis, arbetsbänk med ho, diskmaskin samt en öppen spis och vedspis. Köket har högt till tak - öppet tillnock med synliga bjälkar. Intill kök finns entré med hall och ingång till ett sovrum.

Säljaren uppger att den faktiska boarean bedöms till cirka 101 m<sup>2</sup> men någon uppmätning enligt gällande standard har inte utförts. Köpare uppmanas att vid behov låta utföra egen uppmätning.

## Gästboende i f.d. ladugård

Gästboendet har i bottenplanet ett stort allrum med putsade väggar, trägolv, synliga bjälkar och trappa upp till vindsvåningen. Intill allrummet finns ett kök samt ett separat stort sovrum. Vindsplanet disponerar ett stort sovrum.

Säljaren uppger att den faktiska boarean bedöms till cirka 83 m<sup>2</sup> men någon uppmätning enligt gällande standard har inte utförts. Köpare uppmanas att vid behov låta utföra egen uppmätning.

## Servicebyggnad

Fristående servicebyggnad i 1,5 plan med putsad fasad och faltak. Byggnadsyta ca 32 m<sup>2</sup>. I markplan finns tvättstuga med tvättmaskin och tvättho, trägolv och öppen spis. I den södra delen finns vedeldad bastu och i den norra delen en helkaklad dubbeldusch. Det finns även i bottenplan, med separat ingång, ett pumprum med pump och hydropress samt v/v-beredare.

Loftet nås via utvändigt trappa på norrgaveln. Ett loft med möjlighet till ytterligare sovplatser.







Avskilt och  
insynsskyddat

# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Hangvar Kullshage 828, 624 54 Lärbro

## FASTIGHETSBECKNING

Hangvar kullshage 1:51, 1:60 och 1:61

## OMRÅDE

Hangvar - Norra Gotland

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Total boarea** 184 m<sup>2</sup> varav 101 m<sup>2</sup> avser huvudbyggnad och 83 m<sup>2</sup> avser gästhus.

**Areakälla** Areauppgifter enligt säljaren och är ej uppmätt enligt gällande standard. Areauppgifterna avviker från taxerad boarea om 103 m<sup>2</sup> varav 48 m<sup>2</sup> avser huvudbyggnad och 55 m<sup>2</sup> avser gästhus.

**ANTAL RUM** 4 rum i huvudbyggnad och 3 rum i gästboende.

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 1 ½ plan

**Byggnadsår** 1880

**Fasad** Puts

**Stomme** Kalksten

**Fönster** Kopplade fönster

**Bjälklag** Trä

**Tak** Plåt

**Grund** Torpargrund

**Uppvärmning** Direktverkande el och eldstad

**Vatten/avlopp** Hangvar Kullshage 1:51

Enskilt vatten - borrhå brunn, Enskilt avlopp - 2-kammarbrunn med efterföljande infiltration på 14 kvm, utfört 2013.

Hangvar Kullshage 1:60

Vatten och avlopp saknas

Hangvar Kullshage 1:61

Vatten och avlopp saknas

**Ventilation** Självdrag

## RENOVERINGAR

Uppförande öppen spis och vedspis i kök (huvudbyggnad) 2014

Installation kamin i vardagsrum (huvudbyggnad) 2014

Utgrävning/dränering och byte av golv i vardagsrum (huvudbyggnad) 2021

Ny trappa till vindsvåning (huvudbyggnad) 2021

Installation radiatorer med fjärrstyrning via internet (huvudbyggnad) 2021

Trappa till loftet (Servicehuset) 2021

Betonggolv garaget 2021

Gjuten uteplats (huvudbyggnad) 2023

Uterum/växthus (vid huvudbyggnad) 2025

## TOMT

**Tomtarea** 11 237 kvm

Den totala tomtarealen uppgår till 11 237 kvm och är fördelat på tre fastigheter.

- Hangvar Kullshage 1:51. Bebyggd tomt om 5 140 kvm.

- Hangvar Kullshage 1:60. Obebyggd skogstomt om 2 384 kvm

- Hangvar Kullshage 1:61. Obebyggd skogstomt om 3 713 kvm. På tomten finns rester, stenmurar, av äldre ekonomibyggnad.

## TOMTBESKRIVNING

Huvudfastigheten har en gårdsplan, mindre trädgårdsdel, uteplats runt huset av betongplatta samt skyddande syrénhäckar.

Tomten har inslag av skogsmark som gör att bebyggelsen ligger mycket skyddad. Mot norr och väster finns skogsriddar som också rymmer omfattande fornminnesområden och ett litet stycke hedlandskap och utgör ett lokalt

# BOSTADSAKTA

strövområde.

Mot väster och söder har man en annan form av avskildhet genom öppna, vida fält ner mot Träskmyr.

## BILPLATS

Garage om ca 30 kvm i del av f.d ladugården.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Ansluten till fibernätet

## DRIFTSKOSTNADER

**Vatten/avlopp** 1 156 kr/år

**Sotning** 500 kr/år

**Uppvärmning/hushållsel** 23 727 kr/år (8 322 kWh/år)

**Renhållning** 5 268 kr/år

**Försäkring** 2 800 kr/år

**Summa** 33 451 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 14 540 kr tillkommer)

Posten uppvärmning avser även hushållsel

Posten VA avser slamtömning

Posten renhållning avser mat/restavfall och hämtning av latrin.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

## ÖVRIGA BYGGNADER

Jordkällare

Torrdass

## EKONOMI

**Utgångspris** 4 000 000 kr

**Taxeringsvärde** 1 740 000 kr (fastställt avseende år 2024)

**Taxeringsår** 2024

**Värdeår** 1941

**Byggnadsvärde** 618 000 kr

**Markvärde** 1 122 000 kr

**Skatt/avgift** 14 540 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 2 st pantbrev om 1 575 000 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Planbestämmelser

Hangvar Kullshage 1:51

Fornlämning (2 st)

Hangvar Kullshage 1:60

Fornlämning (1 st)

Hangvar Kullshage 1:61

Fornlämning (1 st)

### Rättigheter förmån

Hangvar Kullshage 1:51

Förmån: Avtalsservitut Väg, 0980IM-13/1252.1

Hangvar Kullshage 1:60

Förmån: Officialservitut Väg, 09-HAN-391.1

## UPPGIFTER

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

## ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

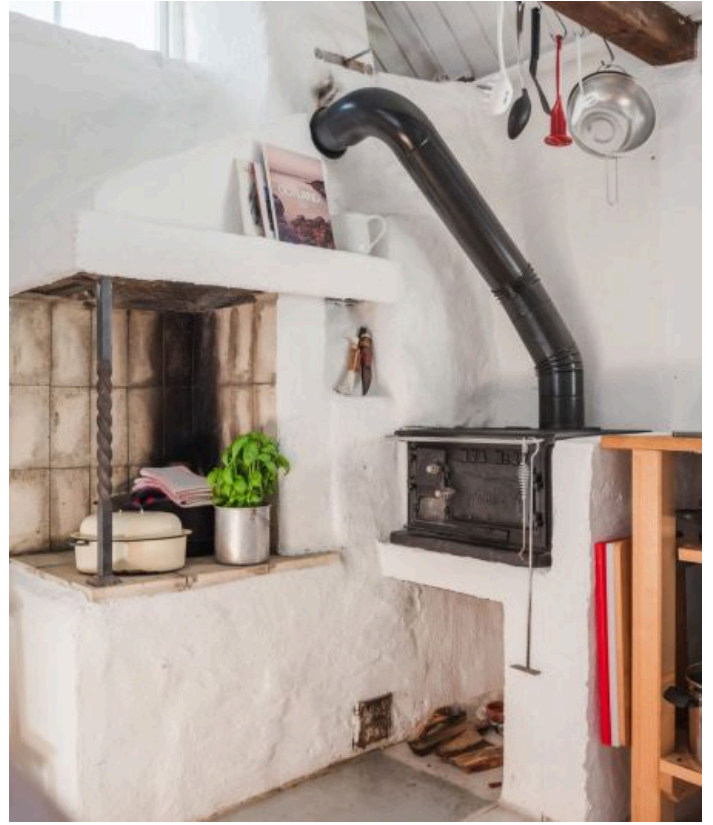
Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, ta kontakt med ansvarig mäklare.

## ANSVARIG MÄKLARE

**Nicklas Ivarsson**

**Mobil** 0733-660 330

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



---

Lantligt kök med öppet till  
nock. Vedspis för charm och  
värme, gasolspis och  
diskmaskin för modern  
bekvämlighet.





---

Bottenplan rymmer ett stort sällskapsrum med putsade väggar, två eldstäder, synliga bjälkar, trägolv och utgång till uteplats.

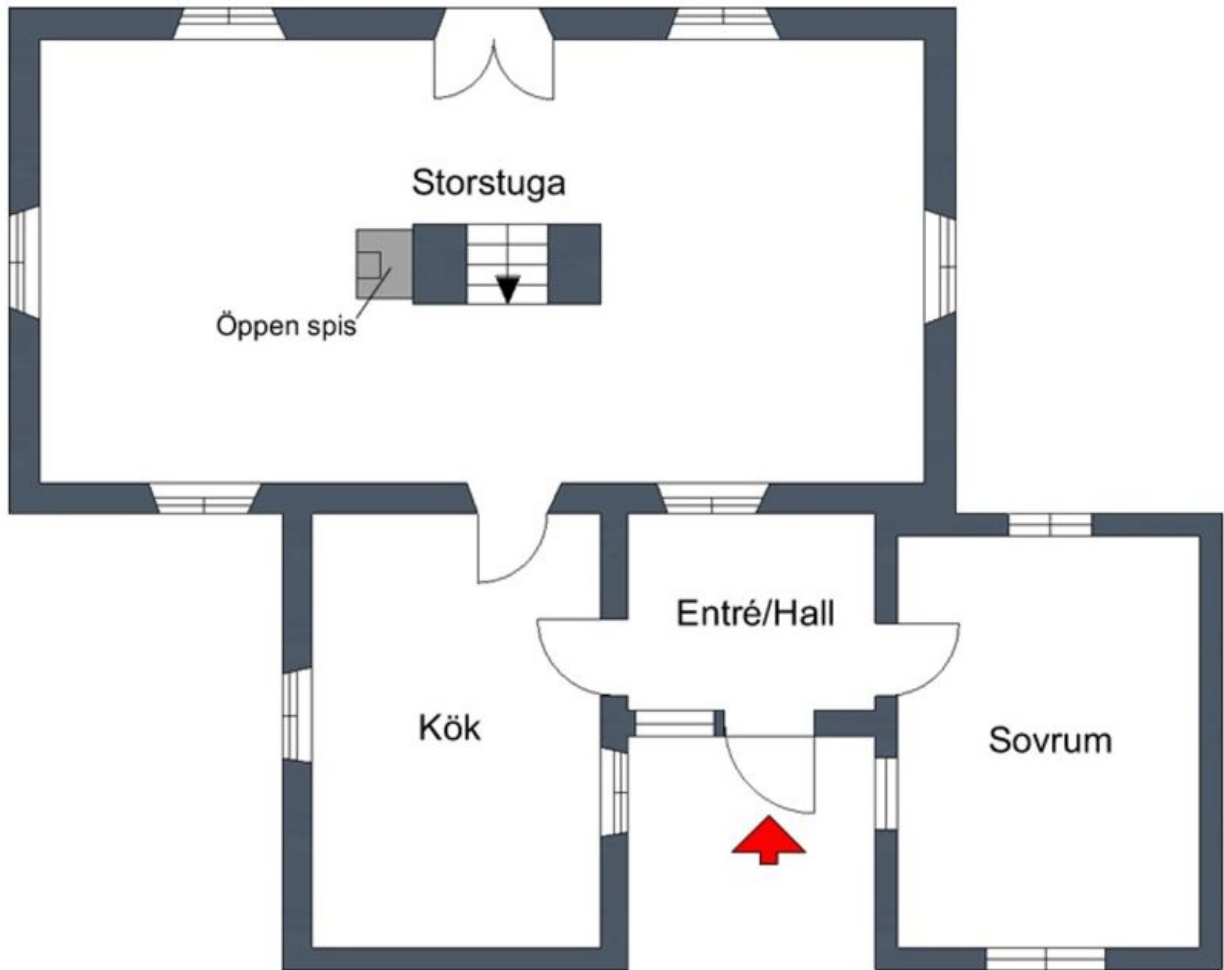




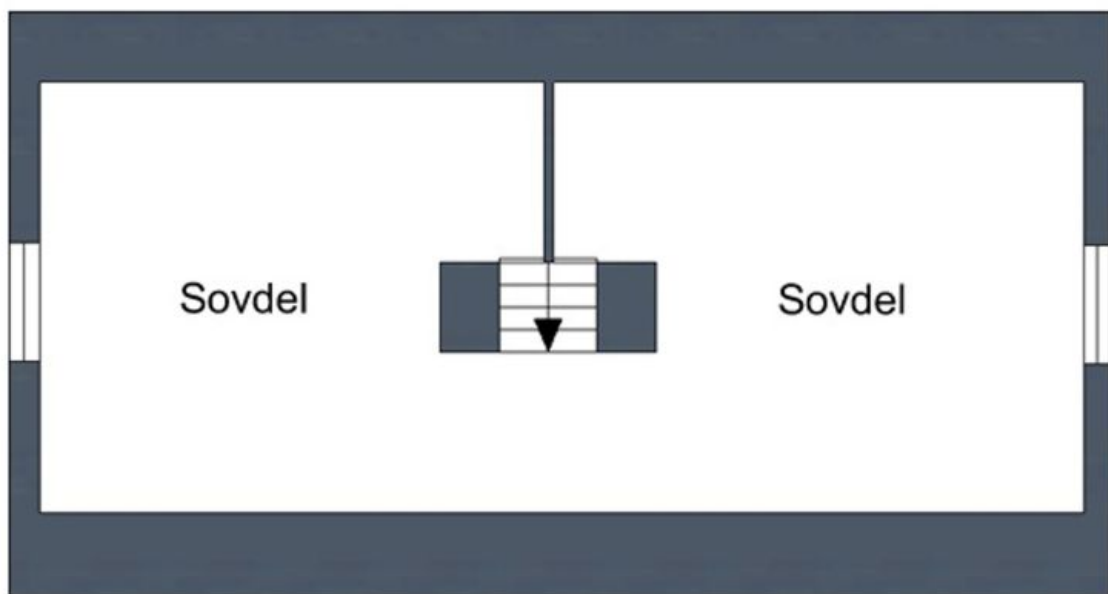
---

En trappa upp till  
vindsvåningen - inrymmer  
ett sovrum och allrum.

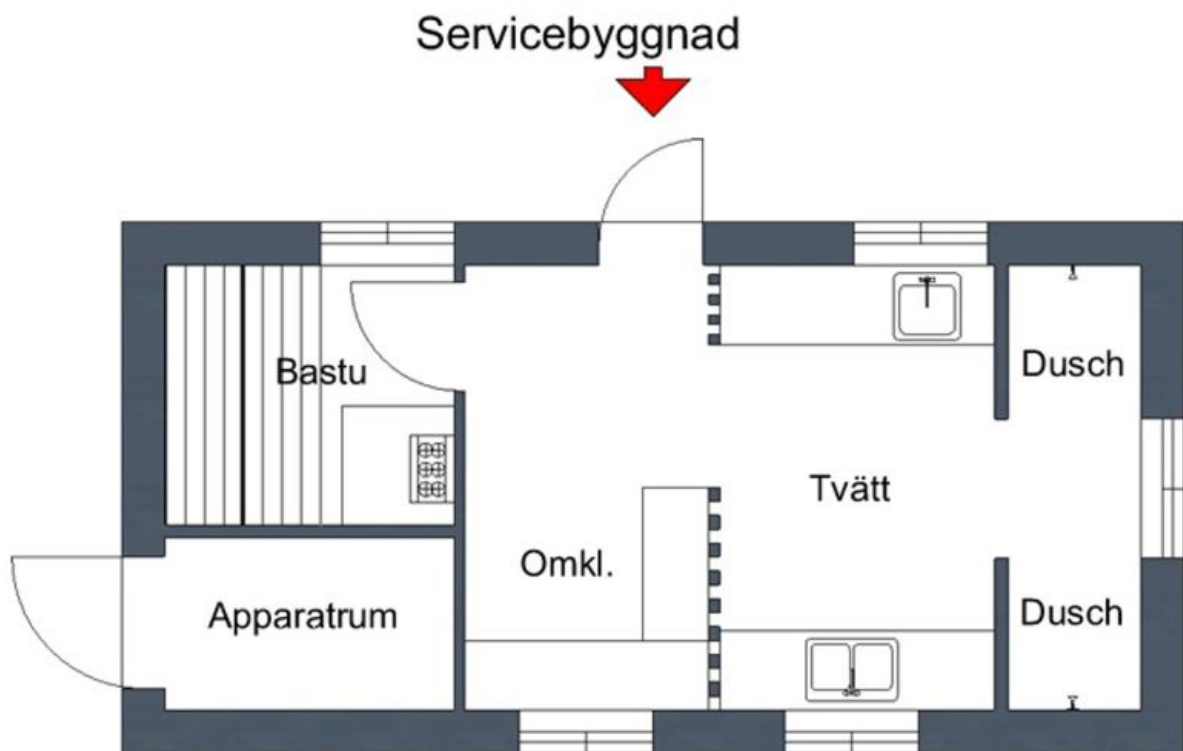
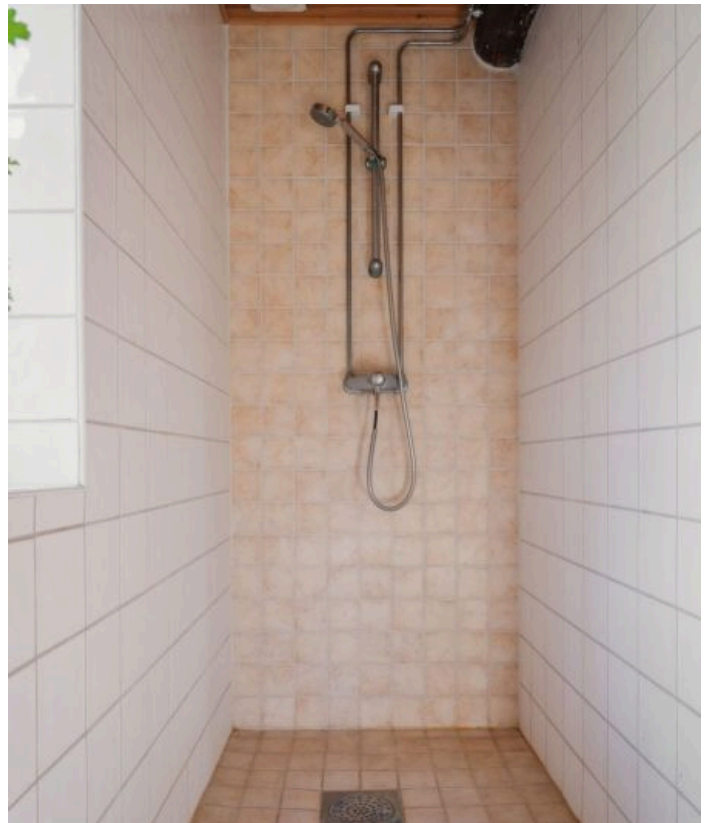
Bostadshus  
Entréväning



Bostadshus  
Överväning







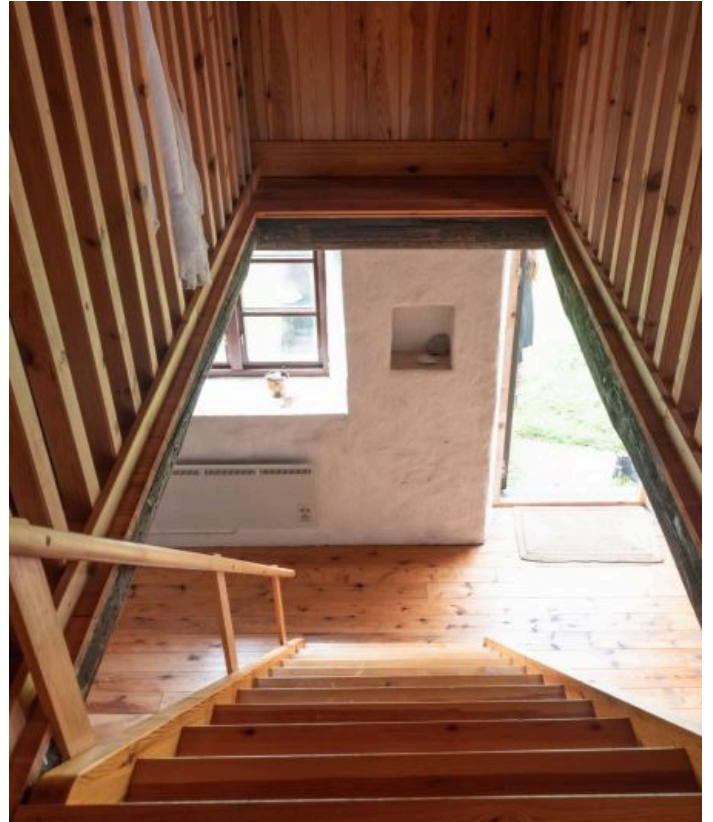
I det separata servicehuset finns tvättstuga, dusch, vedeldad bastu samt ett loft med ytterligare sovplatser.





---

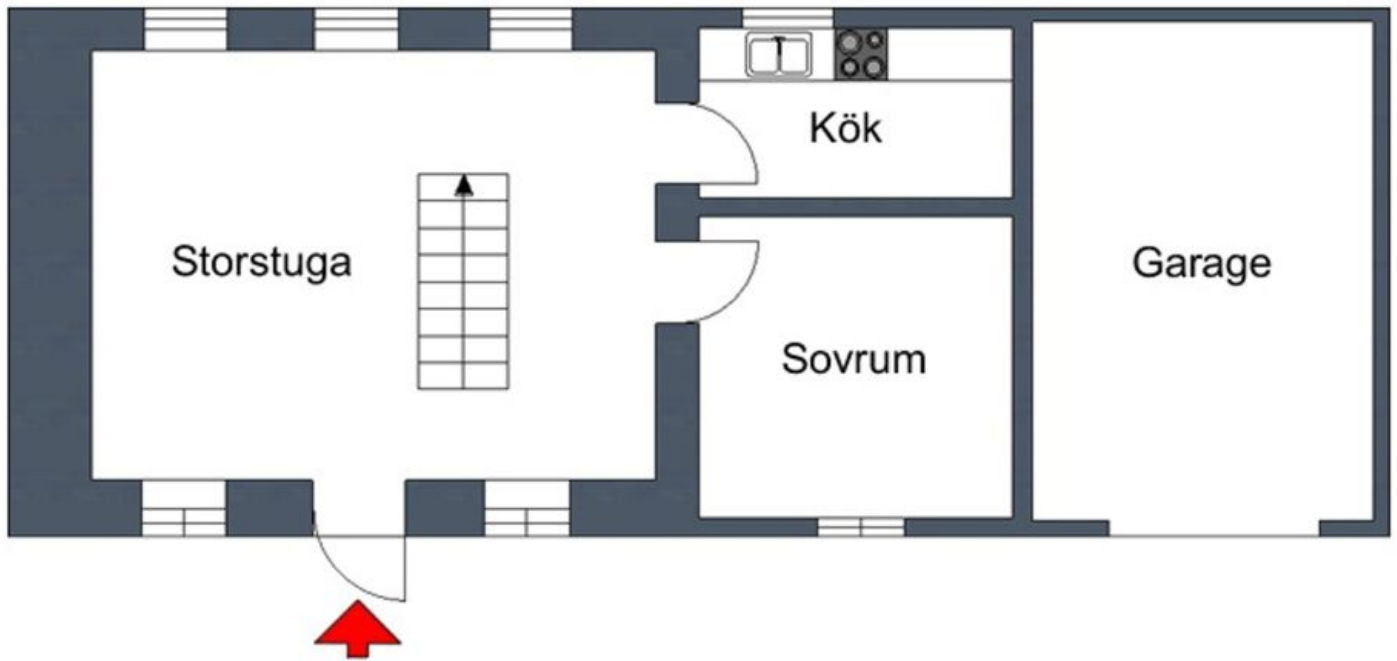
I den tidigare ladugården finns ett gästboende med tre rum och kök vilket ger möjlighet till uthyrning eller plats för nära och kära.



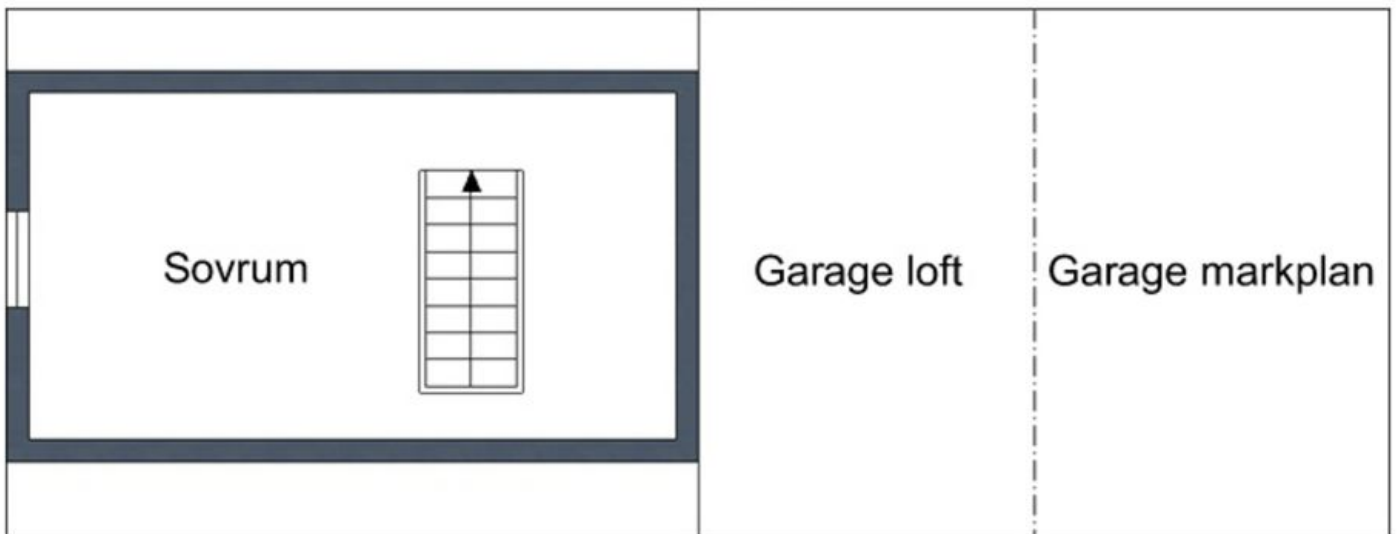
---

Bilden till vänster visar det rymliga sovrummet på bottenplanet. Vindsplanet disponerar ett stort sovrum.

Ladugård  
Entréväning



Ladugård  
Överväning





---

Här väntar en inbjudande miljö där växthus och uteplatser skapar utrymme för sociala stunder – ostört och med vacker utsikt.







På cykelavstånd ligger Kappelshamn med barnvänlig sandstrand, hamn, restaurang samt kustvägar för promenader och cykelturer. På kort bilavstånd ligger Sigsarve klintkust och Ihrevikens vidsträckta sandstrand.



# 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 kontraktsgdagen 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 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 GOTTLAND



**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](https://instagram.com/bertwig)



**Bertwig**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING