

# SPÄNNANDE MEDELTIDSHUS

**FOLE - MELLERSTA GOTLAND**

Fole Vatlings 121





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Leif Bertwig

**MOBIL**  
070-343 21 00

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

---

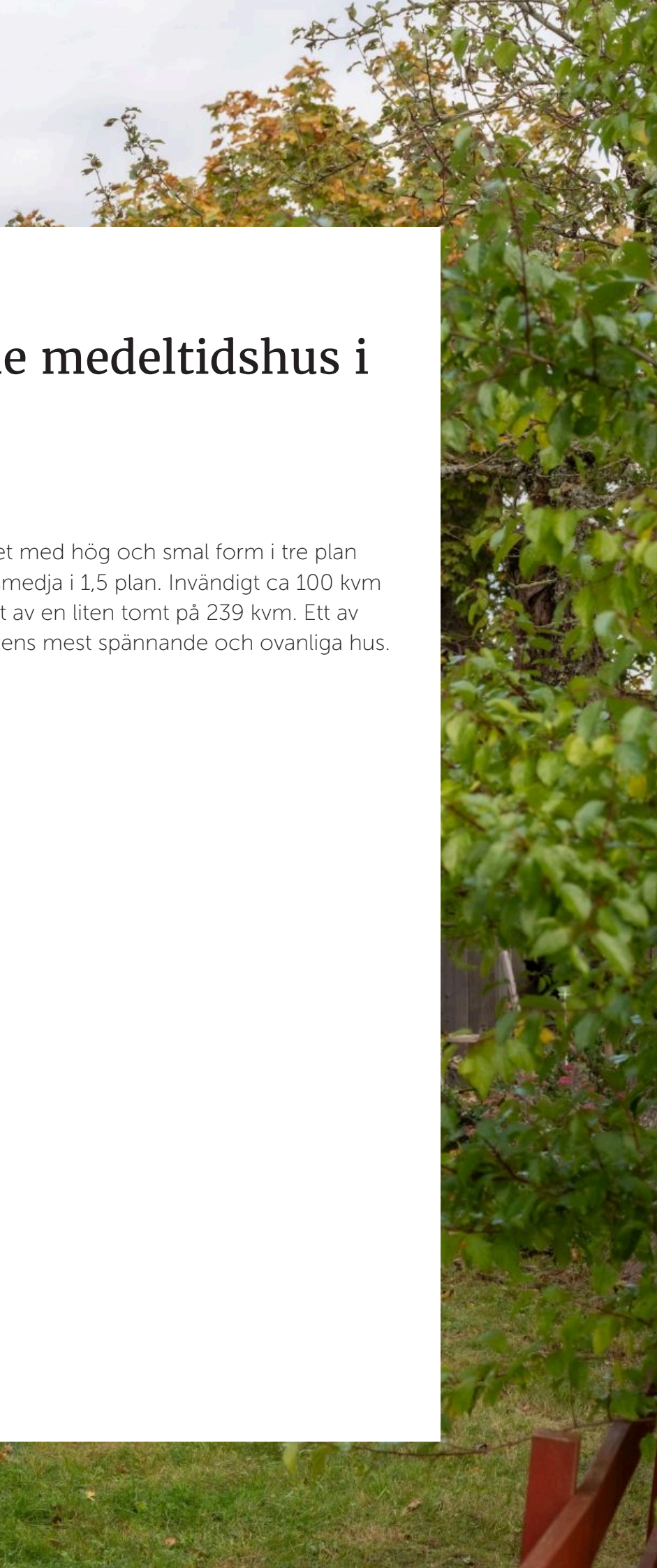
**Fole Vatlings 121**

**Boarea:** 100 kvm  
**Antal rum:** 4 rok sovrum  
**Tomtarea:** 239 kvm  
**Utgångspris:** 3 900 000 kr



# Spännande medeltidshus i Fole

Stenhus från 1200-talet med hög och smal form i tre plan med en tillbyggd f.d. smedja i 1,5 plan. Invändigt ca 100 kvm med 4 rum. Omgärdat av en liten tomt på 239 kvm. Ett av Gotländska landsbygdens mest spännande och ovanliga hus.



# BESKRIVNING

Rumsbeskrivning: Rumsbeskrivning på hela byggnaden.

Byggnaden består av två delar, dels ett medeltida stenhus i tre våningar samt en tillbyggd f d smedja från sent 1700-tal, i 1,5 plan, som inretts till en liten men modern bostad

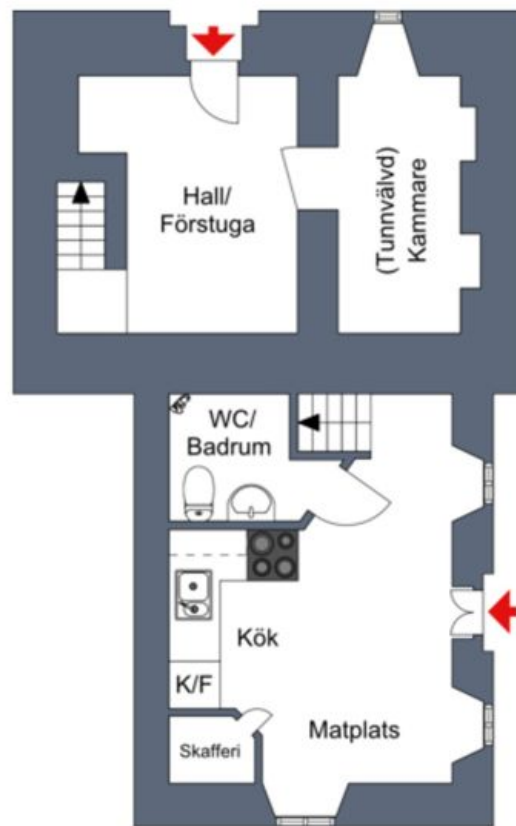
I medeltidshuset finns i markplan en kryssvälvd förstuga/hall med rundbågig port och med stengolv och en liten tunnvälvd kammare. Från förstugan finns inbyggt i väggen stentrappa upp till mellanplanet som inrymmer ett enda rum med trägolv och väggskåp. Glasfönster och där trappan kommer upp till detta plan finns en rundbågig port som via tidigare (numer försvunnen) yttre trappa varit entré till detta plan. I muren från rummet i detta plan finns ytterligare inbyggd stentrappa upp till översta plan som består av ett enda tunnvälvt rum med rundbågig hissport på framsidan.

Detta hus är kanske det mest spännande och bäst bevarade av de medeltida husen i hela Sverige.

Den bakomliggande delen är en f d smedja som inretts till en liten, men modern bostad med köksavdelning öppet mot rum/matrum med trappa upp till vindsvåning. Har finns även ett litet badrum med wc och dusch.

Vindsplanet är ett stort öppet vardagsrum öppet upp tillnock.

# PLANRITNING

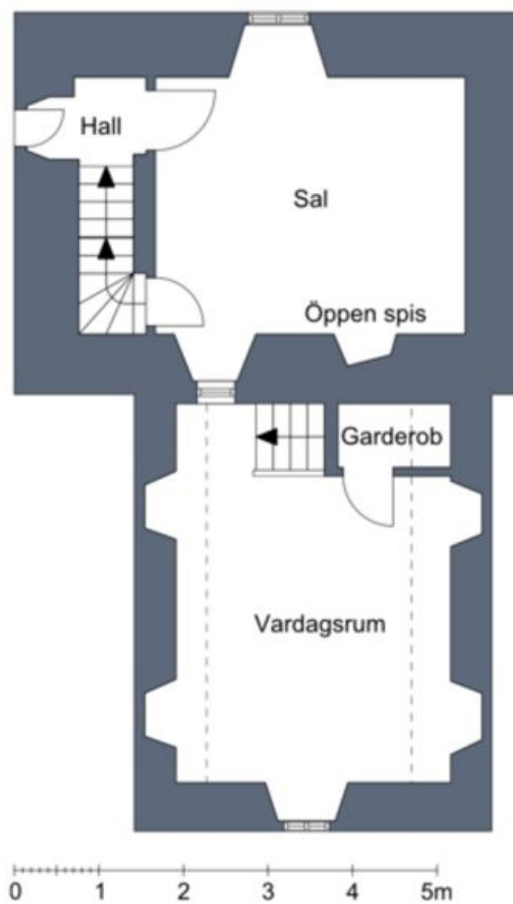


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



# PLANRITNING

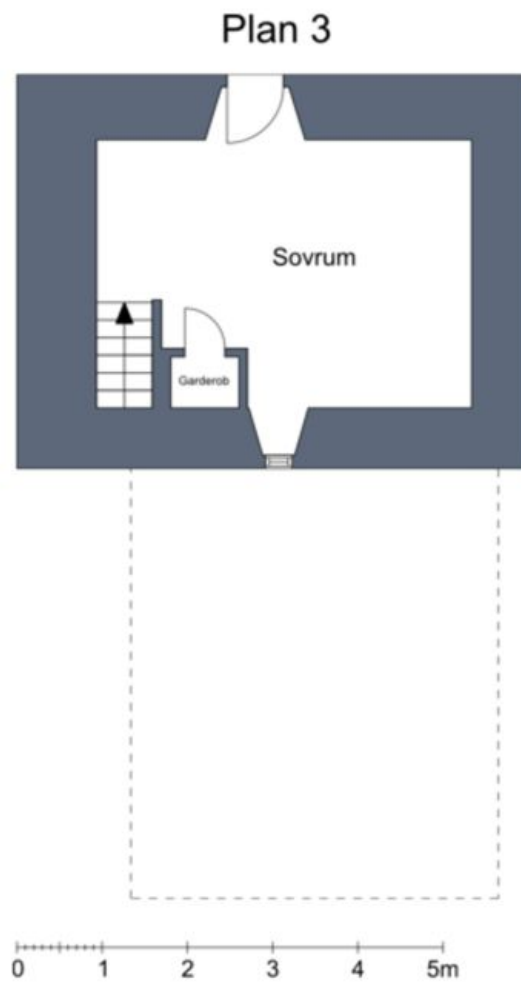
Plan 2



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



# PLANRITNING



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





Dubbeldörr med  
ingång till  
tillbyggda  
bostadsdelen





---

Ett modernt kök där nutida komfort möter husets medeltida själ – med varsamt bevarade originaldetaljer.



# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Fole Vatlings 121, 621 75 Visby

## FASTIGHETSBECKNING

Fole Vatlings 1:5

## OMRÅDE

Fole - Mellersta Gotland

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 100 kvm

**Areakälla** Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Boarean är sannolikt ej korrekt enligt Svensk Standard

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

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 3 plan

**Byggnadsår** 1200

**Fasad** Puts

**Stomme** Kalksten

**Fönster** Enkla fönster

**Bjälklag** Trä/sten

**Grundmur** Kalksten

**Tak** Faltak

**Grund** Kalksten

**Uppvärmning** El - luftburen värme och stearinljus

**Vatten/avlopp** Enskilt vatten borrhälsbrunn (42 meter). Enskilt avlopp via slutna tankar.

**Ventilation** Självdrag

## RENOVERINGAR

Under hand

## TOMT

**Tomtarea** 239 kvm

Tomtarea 239 m<sup>2</sup> (friköpt). Fastigheten är bildad genom avsöndring 1918 i samband med att Gotlands Fornvänner köpte in fastigheten, för att rädda byggnaden från förfall och i värsta fall, rivning.

## BALKONG/UTEPLATS

Vid söderväggen finns möjlighet att ställa trädgårdsmöbler.

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 5 688 kr/år  
(1 073 kWh/år)

**Vatten/avlopp** 4 200 kr/år

**Försäkring** 3 787 kr/år

**Summa** 16 675 kr/år

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

## ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbod 6 kvm, av trä under tak av tjärpapp. Inrymmer två avloppstankar, 1300 l för wc-avlopp och 1000 l för grävatten

## EKONOMI

**Utgångspris** 3 900 000 kr

**Taxeringsvärde** 2 049 000 kr (fastställt avseende år 2024)

**Taxeringsår** 2024

**Värdeår** 2012

**Byggnadsvärde** 1 594 000 kr

**Markvärde** 455 000 kr

**Skatt/avgift** kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

# BOSTADSAKTA

## PANTBREV

Totalt 0 st pantbrev om 0 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Planbestämmelser

Byggnadsminne (1969-12-04)

## ÖVRIGT

Detta hus är sannolikt det mest genuina och spännande av de medeltida husen på den gotländska landsbygden. Dess höga och smala form ger en sakral känsla och trapporna mellan de tre planen är inbyggda i stenmuren och påminner om ruinerna inne i Visby innerstad. Det har fungerat som både bostad, magasin och smedja under århundrandena. Gotlands Fornvänner köpte 1919 in fastigheten, för att rädda det för framtiden. 1969 byggnadsminnesförklarades fastigheten och huset fick nytt faltak Fasaden reparerades 1998. År 2010 sålde Fornvännerna ut sitt bestånd av medeltida byggnader på Gotland på den öppna marknaden, i visshet om att byggnadsminnesförklaringen skyddar och utlovar bästa skydd till kommande generationer med ett förstärkt skydd enligt Haagkonventionen från 1954. Detta hus är sannolikt det mest genuina och spännande av de medeltida husen på den gotländska landsbygden. Dess höga och smala form ger en sakral känsla och trapporna mellan de tre planen är inbyggda i stenmuren och påminner om ruinerna inne i Visby innerstad. Det har fungerat som både bostad, magasin och smedja under århundrandena. Gotlands Fornvänner köpte 1919 in fastigheten, för att rädda det för framtiden. 1969 byggnadsminnesförklarades fastigheten och huset fick nytt faltak Fasaden reparerades 1998. År 2010 sålde Fornvännerna ut sitt bestånd av medeltida byggnader på Gotland på den öppna

marknaden, i visshet om att byggnadsminnesförklaringen skyddar och utlovar bästa skydd till kommande generationer med ett förstärkt skydd enligt Haagkonventionen från 1954.

## UPPGIFTER

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

## ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

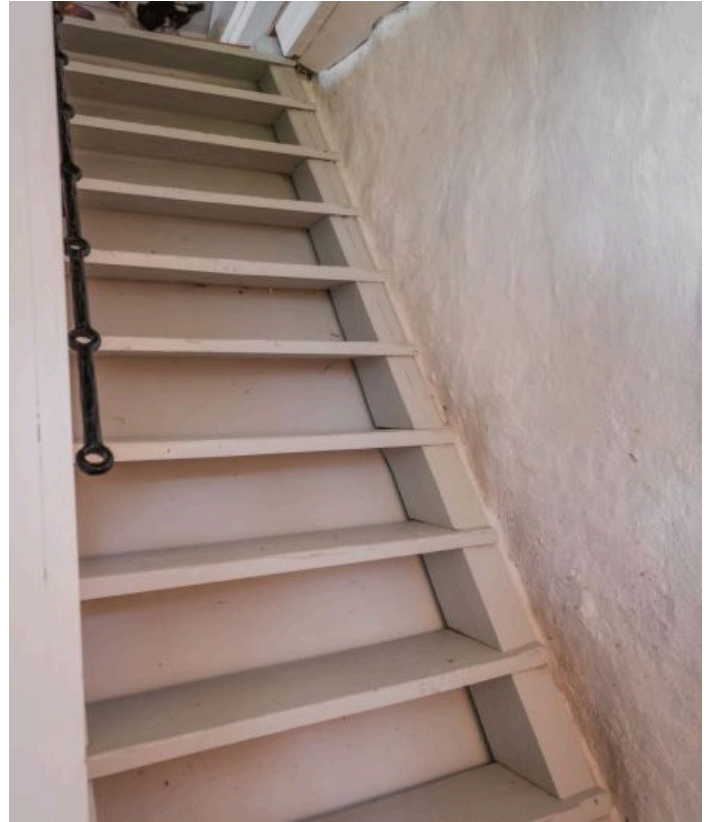
Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, ta kontakt med ansvarig mäklare.

## ANSVARIG MÄKLARE

**Leif Bertwig**

**Mobil** 070-343 21 00

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

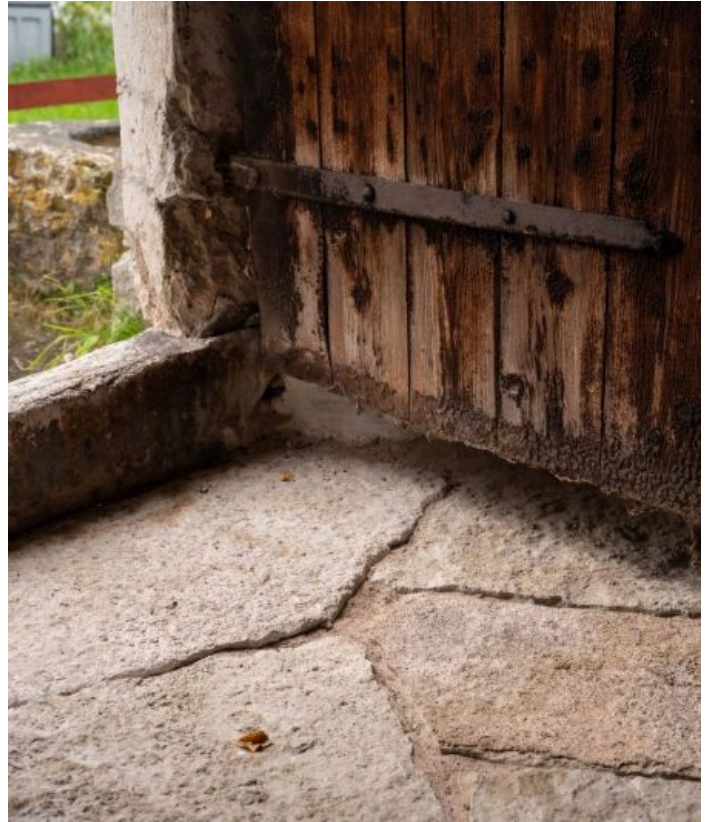


---

Bottenvåning inrymmer ett praktiskt duschrum med wc.  
Övervåningen inrymmer ett trevligt vardagsrum.







---

Förstugan med nisch under  
stentrappan till de övre  
planen





---

Kammaren med tunnvalv i  
markplan



---

Den vackra salen på  
mellanvåningen (med  
öppen spis som ej är bruk).







---

Vindsvåning, rofyllt sovrums med himmelssäng under tunnvalv.





Fole är ett lugnt och naturnära område på mellersta Gotland med öppna landskap, levande landsbygd och närhet till både natur och service. Här bor man i en rofylld miljö samtidigt som Visby nås på bekvämt avstånd.



# 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**

Leif Bertwig

**MOBIL**

070-343 21 00

**E-POST**

leif@bertwig.se

Erfarenhet och passion är  
kanske det som bäst fångar  
Leif person och ambition.

**ADRESS** Bertwig Fastighetsförmedling AB  
Besök: Söderväg 1C  
Post: Söderväg 1G  
621 58 Visby

**TELEFON** 0498-21 79 20

**E-POST** info@bertwig.se  
**HEMSIDA** www.bertwig.se  
**FACEBOOK** facebook/bertwigfast  
**INSTAGRAM** @bertwig



**Bertwig**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING