

# FIN KALKSTENSGÅRD

**HAVDHEM - SÖDRA GOTLAND**

Havdhem Stora Hajslands 616





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Leif Bertwig

**MOBIL**  
070-343 21 00

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

---

Havdhem Stora Hajslands 616

Boarea: 190 kvm

Biarea: 47 kvm

Antal rum: 7 rok, varav 2 - 3 sovrum

Tomtarea: 12 891 kvm

Utgångspris: 5 500 000 kr



## Stor och fin kalkstensgård i lummig grönska på södra Gotland med 7 rok-190 kvm + rejäla uthus

Gotlandsgård på Sudret, vackert inbäddad i lummig grönska, omgivet av öppna landskap. Ståtlig mangårdsbyggnad uppförd i kalksten med tidsatmosfären bevarad i väggarna men ändå försiktigt anpassad till nutidens krav och behov.

Här upplevs starkt den gotländska bebyggelse- och bondetraditionen och spåren av tidigare verksamheter i ladugård och uthus finns kvar. Allt väl omhändertaget och redo för nya krafter att vårda och omhänderta.

Bostaden har 7 rok på ca 190 kvm + flygel med drängkammare och sovloft. I trädgården ligger även den lilla smedjan med all utrustning intakt. Ekonomibygnader i bra skick.



# BESKRIVNING

Mangårdsbyggnaden är byggd och inredd som traditionell parstuga med senare påbyggd övervåning och delvis inredd vind och med ett tillbyggt bakbygge i ett plan med inredd vindsvåning. Huvudentré via dubbeldörrar på framsidan och en köksentré i bakbygget.

## Bottenvåning

Huvudentré via dubbeldörrar på framsidan med en hall/huvudentré. Trappa upp till övre plan. Till vänster, mot norr finns en liten passage med toaletterum med wc och handfat och ett rum som kallas det blå rummet. Här finns ett gammalt väggskåp och alkov. Trägolvt från lokalt sågat virke, som ligger löst ovanpå ett stavparkettgolv (som nuvarande ägare inte ansåg passa i stil). Från hallen kommer man även in i en liten kammare, där det ursprungliga köket var beläget. Till höger från hallen kommer man in i vardagsrummet med kakelugn och trägolv. Dörr till köket som ligger i bakbygget. Takbjälkar i alla rum.

Köket har spishäll (el) och vedspis. Diskbänk och diskmaskin. Vaggskåp där ugnen finns. Fast väggskåp och matplats. Ingång till skafferiet. Dörr vidare ut till grovkök/köksentré med stenflisgolv. Här finns också en vedspis, tvättmaskin och gammal panna som är kopplad till vattenburet system i hela byggnaden med en senare tillkopplad elpatron och luft/vattenvärmepump (med utvändig kompressor). Ingång till badrum med wc, handfat och dusch. Kakelklädda väggar och klinkergolv (äldre). I grovköket finns även en dörr med ingång till trappa upp till den inredda vinden i tillbygget.

## Övre plan

Hall med ingång till alla rum på detta plan samt en dörr med trappa upp till övre vind. Mot norr ligger den stora salen med gammalt trägolv och kakelugn. Mot söder finns ett stort sovrums med nyare trägolv. Mitt i, över hall/huvudentré ligger en salskammare, som förutom dörr från hallen även är öppen från salen. Kan väl inredas och användas som sovrums.

Övre plan i tillbygget (ingen förbindelse med huvudbyggnaden) finns ett vindsrum som använts som extra sovrums. Takfönster mot norr och fönster på gaveln, där trappan kommer upp.

## Övre vind

Tilläggsisolerad och delvis golvbelagd. Tät bördning i yttertaket. En liten extra kammare finns här, med takfönster.

Bostaden är tilläggsisolerad i vindsbjälklaget. Alla fönster är som i ursprunget enkla med innanfönster att komplettera med den kallare årstiden. Inga eldstäder är registrerade hos sotaren, vilket innebär generell eldningsförbud. För användning måste besiktning och provtryckning ske. Bostadsarean är uppskattad efter enkel uppmätning och planskissen kan i vissa detaljer avvika





Vackert inbäddad  
i lummig grönska

# PLANRITNING

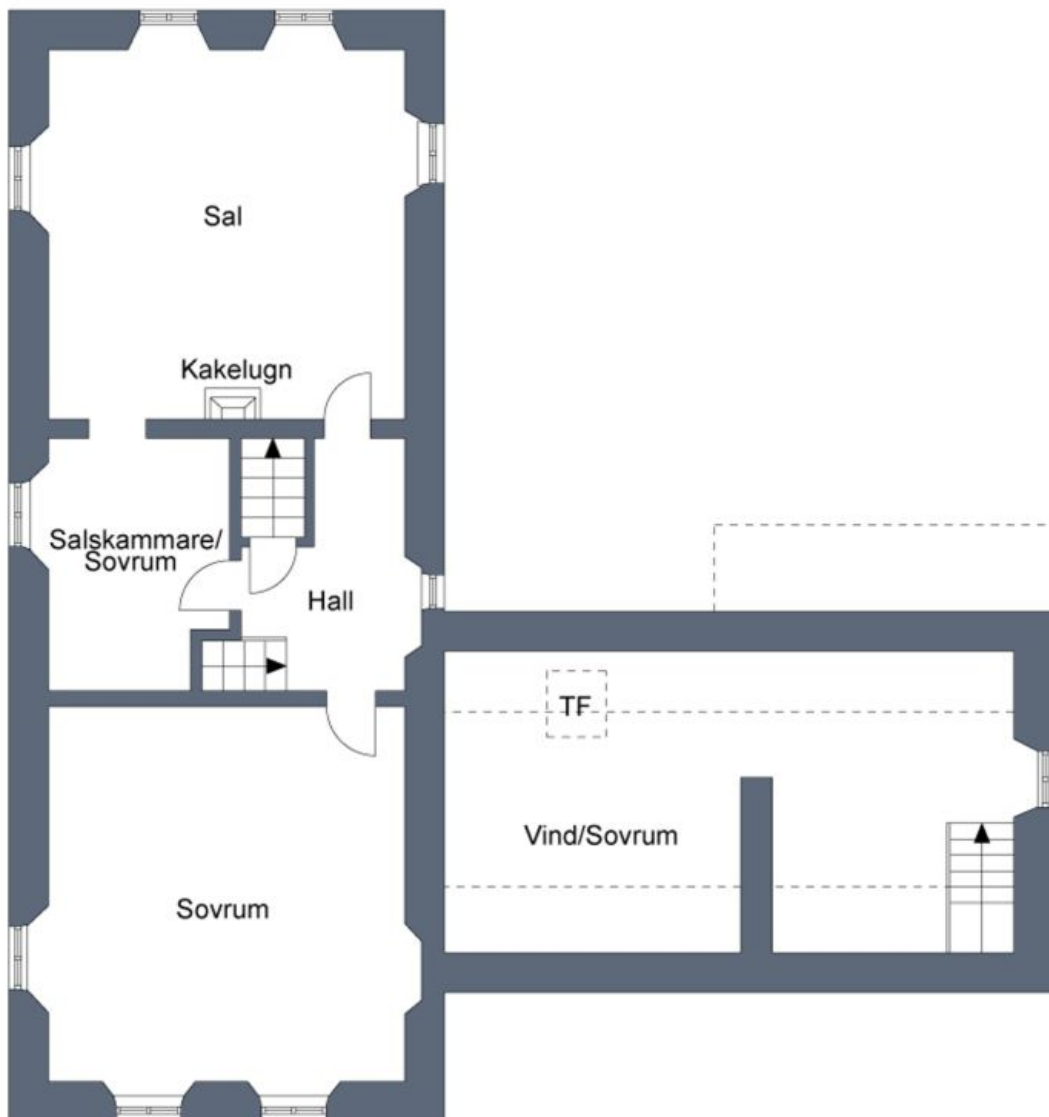
## Bottenvåning



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

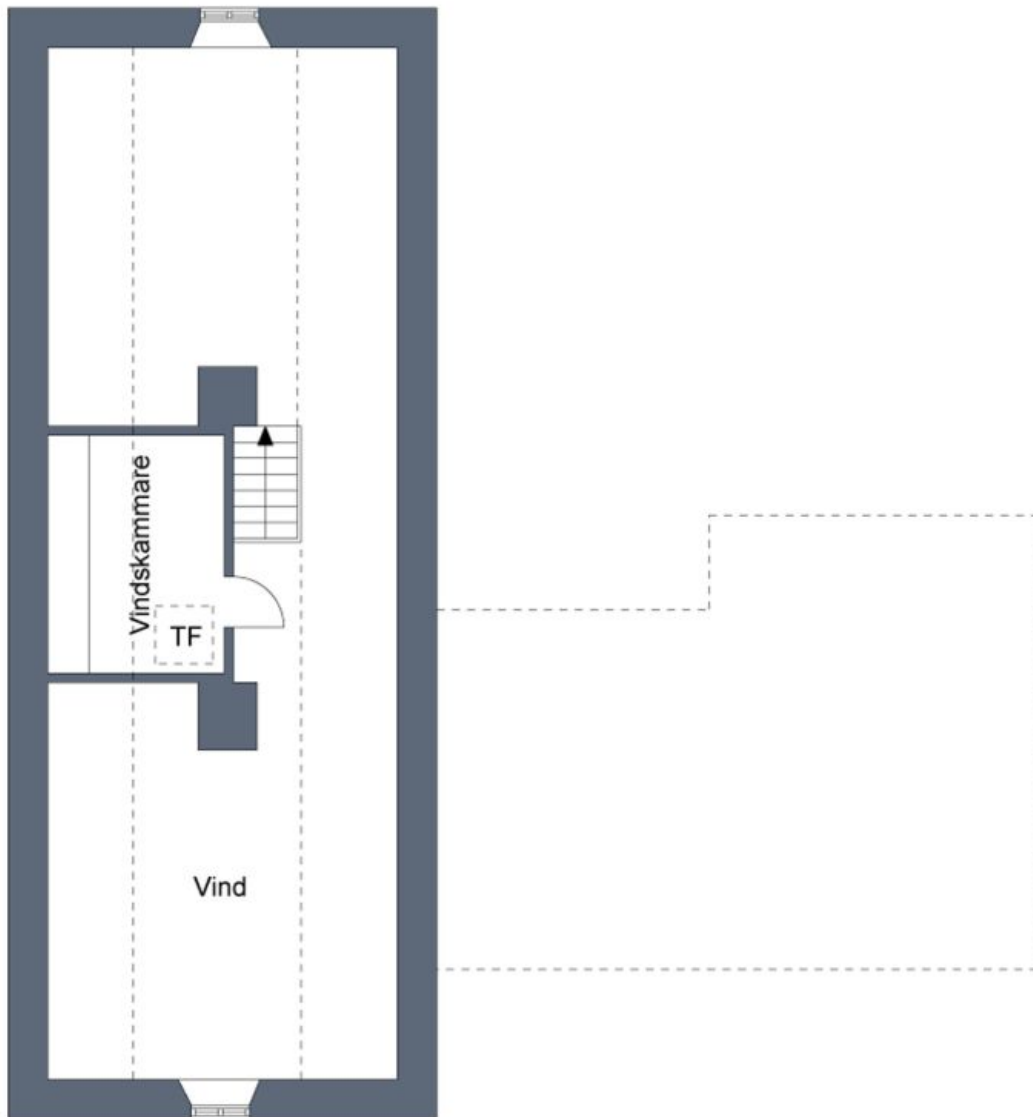
# PLANRITNING

## Övre plan

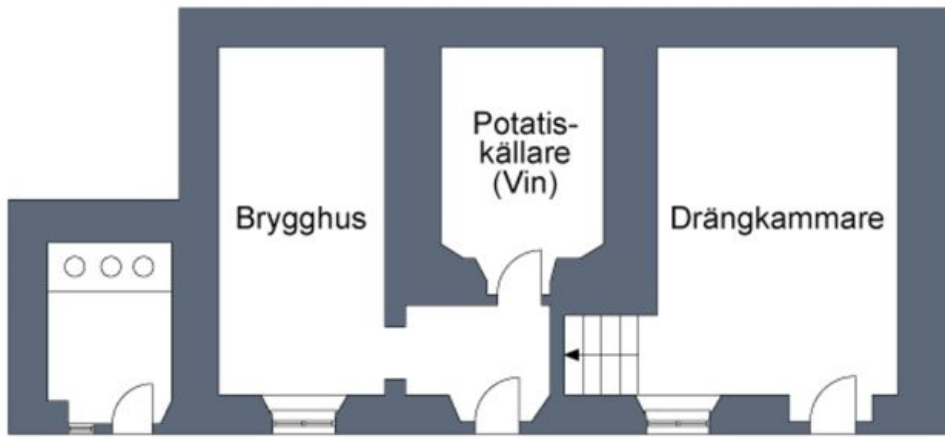


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

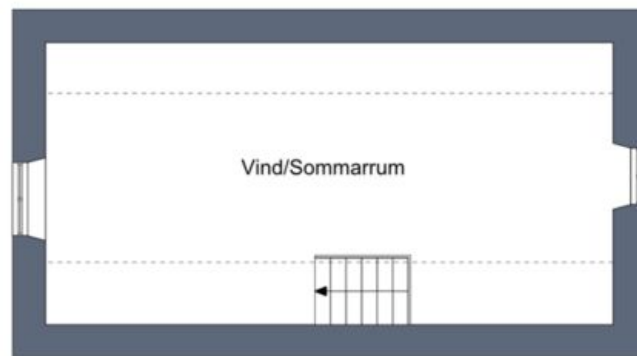
# PLANRITNING



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



## Vindsplan



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

# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Havdhem Stora Hajslands 616,  
623 41 Havdhem

## FASTIGHETSBECKNING

Havdhem Stora Hajslands 1:34

## OMRÅDE

Havdhem - Södra Gotland

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 190 kvm

**Biarea** 47 kvm

**Areakälla** Observera att den exakta storleken inte är uppmätt.

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

7 rum, varav 2 sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 2 ½ plan

**Byggnadsår** 1770

**Fasad** Puts

**Stomme** Kalksten

**Fönster** Enkla fönster med innanfönster

**Bjälklag** Trä

**Grundmur** Kalksten

**Tak** Tegel

**Grund** Torpargrund

**Uppvärmning** El, värmepump - vattenburen värme

**Vatten/avlopp** Enskilt vatten, Enskilt avlopp.  
Äldre avlopp

## Ventilation

 Självdrag

**Övrigt** Mangårdsbyggnaden har genomgått den klassiska utvecklingen för gamla stenhus på Gotland. Från slutet av 1700-talet byggdes sannolikt en enkelstuga i ett plan för att byggas till till parstuga i början av 1800-talet. Runt 1860 byggdes övervåningarna som då i regel hade högre takhöjd än de låga bottenvåningarna. Bakbygget kan ha tillkommit under samma tidsperiod eller runt sekelskiftet till 1900-talet.

## RENOVERINGAR

Renoveringar har sedan skett med jämna mellanrum. Uppgift finns om 1930-tal, 1961 och från 1978 och fram till idag som nuvarande ägare utfört. Även om de gamla enkelfönstren finns kvar så har man sparat alla innanfönster som isolerar nog så bra och med vattenburet värmesystem så håller bostaden god klass för året runt boende.

Fastighetens eldstäder har sotats själv av tidigare ägare vilket innebär att inga eldstäder finns registrerade hos sotare (Brandförebyggarna Gotland, BFB) som ställer krav på uppstigningsanordningar mm. Spekulant/ny ägare uppmanas kontakta BFB för utredning av möjlig framtida användning. Säljaren friskriver sig från ansvar på denna punkt. Avloppet/infiltration är av äldre datum och behöver inom snar framtid förnyas.

## TOMT

**Tomtarea** 12 891 kvm

Traditionellt på Gotland så finns på gamla gårdar en "lillgård" där bostäderna och det praktiska för hushållet är beläget som bryggghus, dräng- och pigkammare, smedja etc. Och en "storgård" där ekonomibygnader är samlade.

# BOSTADSAKTA

Så är fallet även här. De båda gårdarna avskiljs med en vacker stenmur och ett flertal höga lövträd. I trädgården finns ett flertal fruktträd och planteringar. Det finns även en liten näckrosdamm med karpar? Den lummiga och uppväxta trädgården gränsar mot vidsträckta åkrar och fält i det öppna, ljusa kulturlandskapet som kännetecknar den levande gotländska landsbygden.

## UTEPLATS

Den parklika trädgården är en enda stor uteplats.

## BILPLATS

I fastighetens garage- och ekonomibyggnader finns gott om plats för många fordon, under tak.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Internet: Fastigheten är ej ansluten till fibernätet, MEN fastigheten är förberedd genom att rör dragits till tomtgräns för framtida anslutning.

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 31 596 kr/år (17 543 kWh/år)

**Vatten/avlopp** 1 156 kr/år

**Renhållning** 3 120 kr/år

**Försäkring** 6 796 kr/år

**Summa** 42 668 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2025-12-08)

**Energiförbrukning** 88 kWh/kvm/år

**Primärenergital** 17172 kWh/kvm/år

**Energiklass** C

## ÖVRIGA BYGGNADER

2/ Flygelbyggnad från 1800-talet, uppförd i kalksten under tegeltak. Byggnadsarea 5 kvm + tillbyggt utedass kvm. I markplan finns en liten farstu med brygghus till vänster, matkällare rakt fram. Höger om dessa utrymmen finns en drängkammare med egen ingång och med öppen spis och trappa upp till hel, öppen vind med trägolv.

3/ Smedja från 1800-talet, uppförd i kalksten under tegeltak. Avskilt belägen i trädgården. Byggnadsarea: 28 kvm. Utrustningen i smedjan finns bevarad med härd, blåsbälg och mängder av gamla verktyg. Öinredd vind.

4/ Ladugården från 1930-talet, uppförd i sten med överbyggnad i trä och under plåttak. Byggnadsarea 340 kvm. Bakbygge i trä. Byggnadsarea 60 kvm. Stor del av ursprungliga inredningen finns kvar. Under senare år har byggnaden inrymt ett gårdsmuseum.

5/ Hönshus 25 kvm. Byggt i trä under plåttak. Enkelt skick.

6/ Garage/verkstad 85 kvm. Byggt i trä under plåttak. Till- och ombyggt i olika omgångar.

7/ Svinhus 42 kvm. Byggt i kalksten med putsad fasad och under enkupigt taktegel. En av fastighetens äldsta byggnader och ursprunglig användning kan ha varit som svinhus. På senare tid har byggnaden nyttjats som vedbod och förråd.

8/ Garage 15 kvm. Byggt i betonghålstén, sannolikt 1950-tal.

# BOSTADSFAKTA

## EKONOMI

**Utgångspris** 5 500 000 kr

**Taxeringsvärde** 1 879 000 kr (fastställt avseende år 2024)

**Taxeringsår** 2024

**Värdeår** 1950

**Byggnadsvärde** 1 399 000 kr

**Markvärde** 480 000 kr

**Skatt/avgift** 10 425 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## ANSVARIG MÄKLARE

**Leif Bertwig**

**Mobil** 070-343 21 00

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

## PANTBREV

Totalt 8 st pantbrev om 877 500 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Planbestämmelser

Utomplansbestämmelser.

## TILLTRÄDE

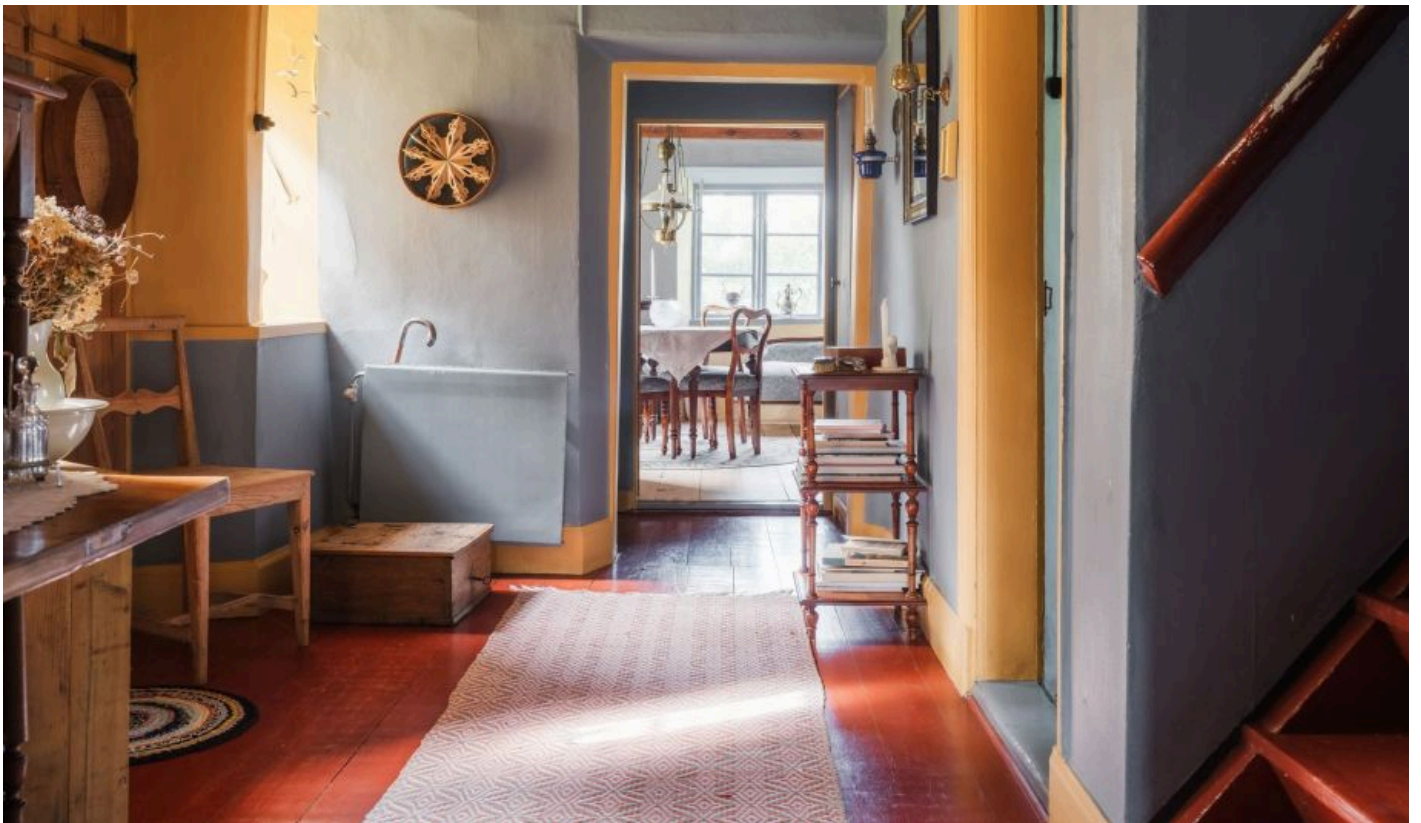
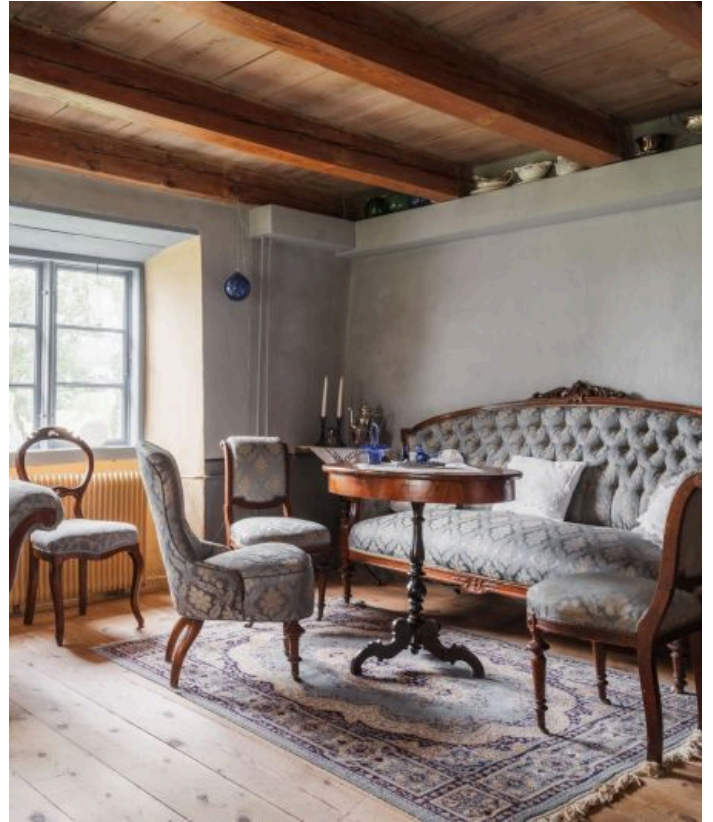
Enligt överenskommelse.

## 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.



---

Hall/huvudentré med vy mot "blå rummet" och trappa till övre plan t h.



Vardagsrum med öppen spis  
med omfattning i sandsten.





---

Köket med vy ut mot grovkök/köksentré samt en matplats.



Toalett/badrum i anslutning till grovköket.  
Hall/huvudentré med trappa till övre plan t v.

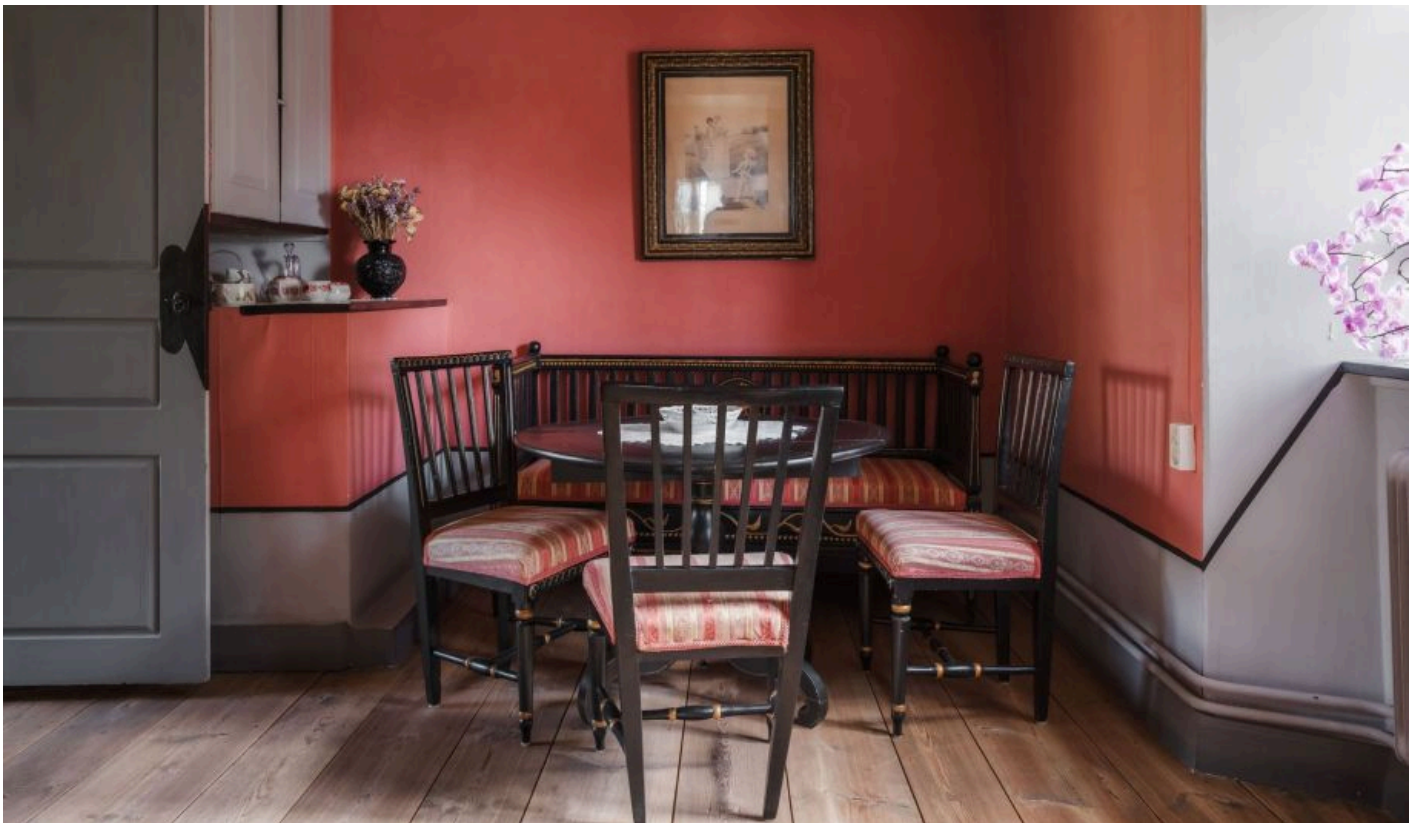






---

Övre plan, stora salen, mot  
norr med kakelugn.



---

Övre plan, stora  
sovrummet, mot söder samt  
lilla kammaren, mot väster.



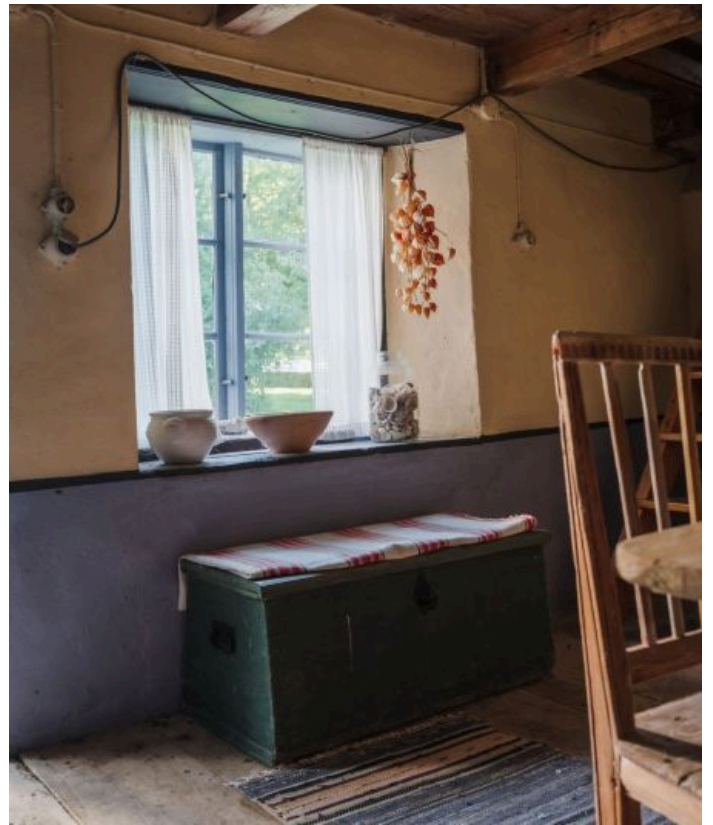
---

Antagligen ett av de äldsta  
huset på denna boplats.  
Byggnad nr 7.



---

Ett antal vårdträd skuggar gången ut mot storgården och den f d ladugården.



---

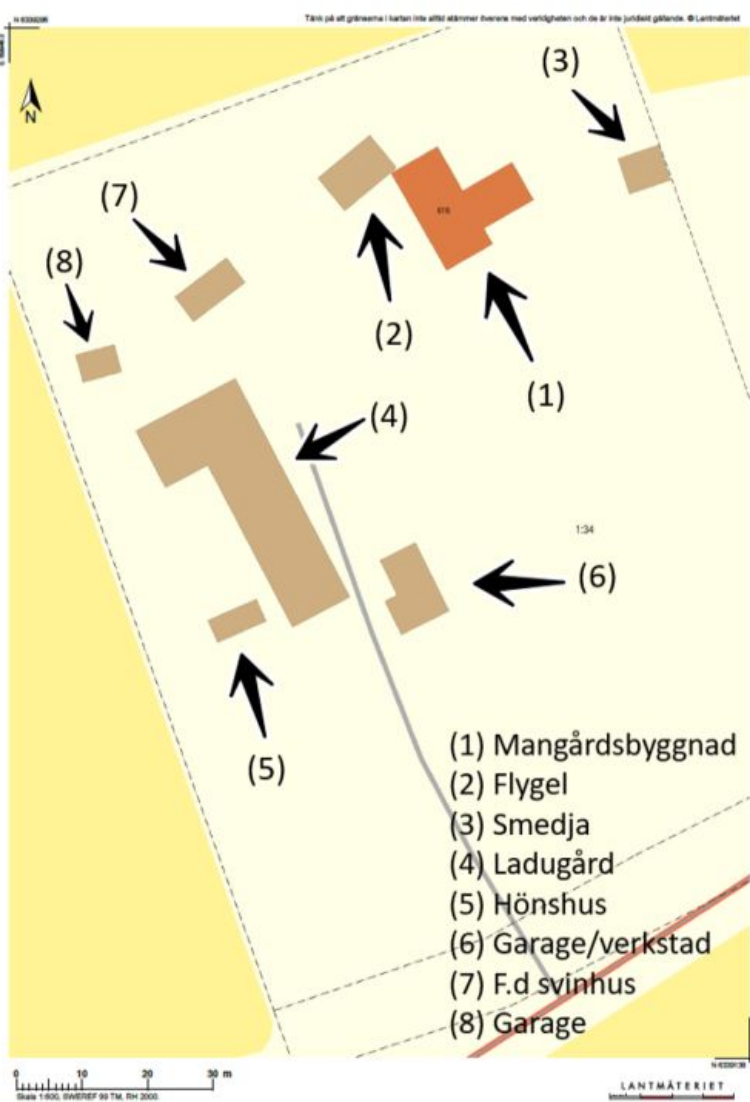
Flygeln (byggnad 2)  
drängkammare med öppen  
spis.



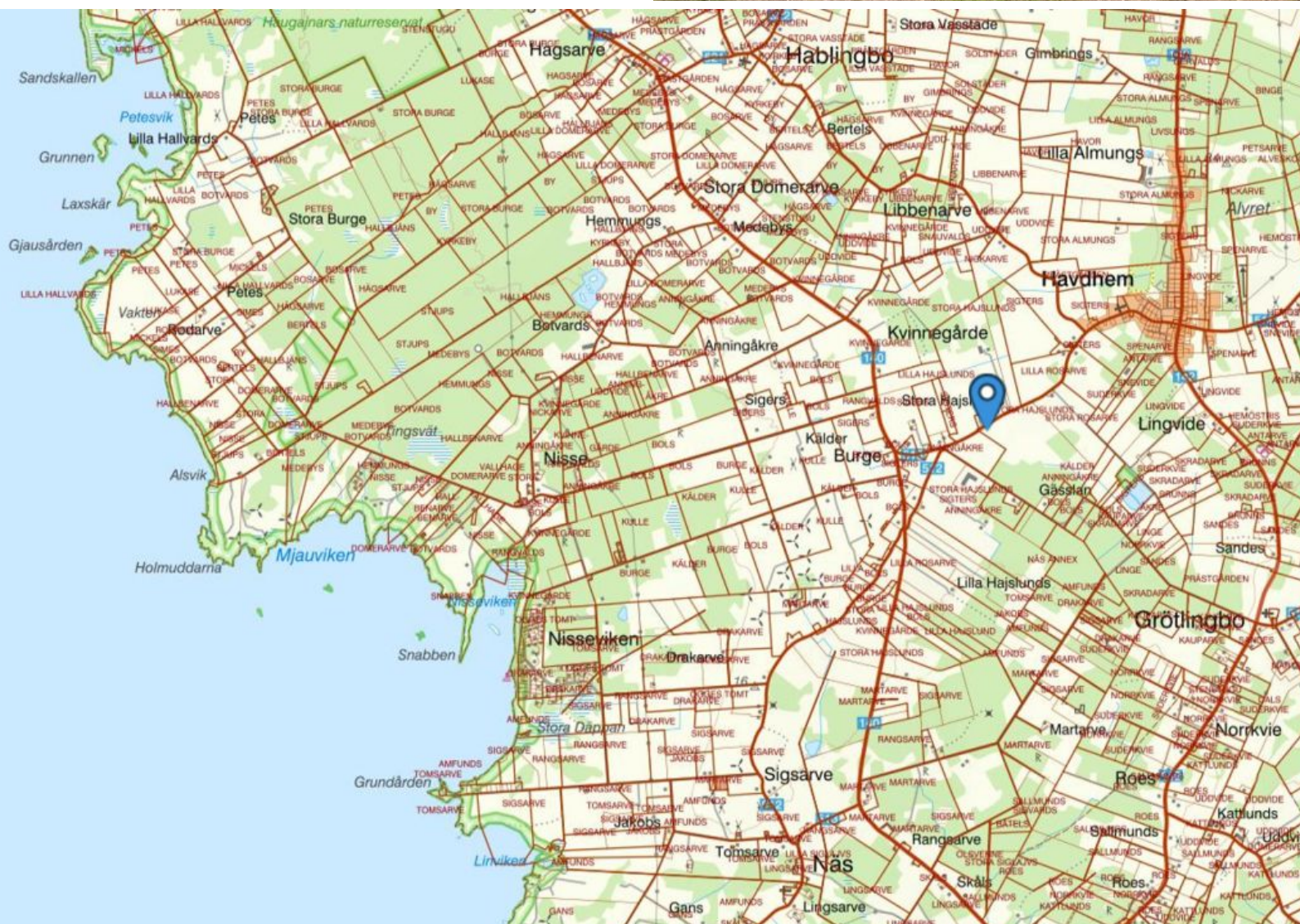
---

Smedjan (byggnad 3) samt garage (byggnad nr 6).





Gotlandsgård på Sudret, vackert inbäddad i lummig grönska, omgivet av öppna landskap.



# 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