

# HAJDEBY I KRÄKLINGBO

ÖSTRA GOTLAND - KRÄKLINGBO

Kräklingbo Hajdeby 840





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Hjalmar Bertwig

**MOBIL**  
0722-113300

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

---

Kräklingbo Hajdeby 840

Boarea/biarea: 272 kvm/101 kvm

Antal rum: 7 rok

Areal på skiften: 86,0157 ha

Utgångspris: 8 750 000 kr



## Hajdeby i Kräklingbo

En av Gotlands mer kända gårdar, beläget i Kräklingbo vid Torsburgen på östra Gotland. Med en lång, rik och väldokumenterad historia som börjar på 1400-talet, men med rötter i vikingatid. Mangårdsbyggnad med dubbla flyglar och stora ekonomibygnader, allt i sten från 1700- & 1800-talen.

En varsamt och stilrent renoverad mangårdsbyggnad om 186 kvm där allt gjorts med hänsyn till historiens förutsättningar. Vackra äldre detaljer så som genuina trägolv, många i original, hela 12 fungerande eldstäder och djupa fönsternischer som släpper in ett magiskt ljus. Färgsättningen på interiören är kraftfull och helt i linje med vad du kan förvänta dig av en genuin gotländsk kalkstensgård. Tillsammans med den södra flygen, som är sammanbyggd med mangårdsbyggnaden, och den fristående norra flygen utgör den totala boarean hela 272 kvm.

En underbar parkliknande trädgård och ytterligare stora marker, totalt 86 ha, gör detta byggnadsminne till något helt enastående.

# BESKRIVNING

## Översiktlig beskrivning bebyggelse

Beskrivning på samlad bebyggelse.

Vid Hajdeby ligger 3 imponerande gårdar tätt intill varandra. Det är spår av en typisk gotländsk byggnadstradition som uppstått i kombination med partsklyvningar och stenhusens intåg på den gotländska landsbygden under senare delen av 1700-talet.

Denna gård ligger i mitten av dessa tre gårdar och den är stort sett i samma skick och disposition som sent 1800-tal med en stor stenladugård mot vägen och ett magasin/oxhus på storgården som skyddar mot insyn och ett järnstaket avgränsar mot lillgården där mangårdsbyggnad och dubbla flyglar är belägna, med stor trädgård/äнге på baksidan.

Hela det omgivande landskapet är i stort sett opåverkat av modernt jordbruk eller bebyggelse, utan har kvar sina drag från en svunnen tid.

## Mangårdsbyggnad och norra flygeln

Rumsbeskrivning på hela mangårdsbyggnaden om 186 kvm.

I bottenplan finns hall/huvudentré med trappa till övre plan och en garderob med glasdörr. Hallen är restaurerad 2002. Till höger ligger den stora salen med original trägolv och limfärgsmålade trätak och originalkakelugn (omsatt 2002, fungerande). Salen är i sin helhet restaurerad 2002. Rakt fram ligger det gamla köket som idag används som TV-rum. Det finns en ho med rinnande vatten precis intill utgången till trädgården och i detta rum finns även en öppen spis med liten bakugn

(fungerande) och glasdörrar med utgång till liten altan och trädgården på baksidan. Här liksom i främre hallen ligger äldre vackra brädgolv från 1920-talet.

I den vänstra delen av bottenplanet finns ett stort matrum med öppen spis med sandstensomfattning (med inskription från 1778, fungerande) som har en insats i sig för att behålla värmen bättre, och här ligger vackra äldre brädgolv från 1920-talet. Från detta rum finns ingång till ett skafferi/förråd och en liten kammare med kakelugn från 1840-talet (fungerande) och originalgolv. Från matrummet finns även utgång till en passage som förbinder mangårdsbyggnaden med den södra flygeln samt nedgång till källare och utgång till tomten. Nedanför passagen i den södra flygen finns modernt kök (2010) som är utrustat med kyl, spishäll, inbyggnadsugn, vedspis, diskmaskin, fläkt. Här finns ligger kalkstensgolv med elgolvärme och det finns plats för matbord och gott om förvaring i vitrinskåp och köksskåp. Vidare in i den norra flygel finns helkaklat badrum med klinkergolv med elgolvärme och kaklade väggar. Utrustat med tvättmaskin, torktumlare, dusch, wc och handfat. Nedre plan i denna flygel har även groventré med stengolv och inre hall med kalkstensgolv. Elgolvärme i den inre hallen. Övre plan i den norra flygel har kallvind och en pigkammare med kakelugn (fungerande).

Mangårdsbyggnadens övre plan har hall med framtaget originalgolv och utgång till balkong med sydväst läge med utsikt mot Torsburgen, varifrån man kan njuta av solnedgången över änglet/trädgården. Ett stort sovrum ligger i den norra delen med kakelugn från 1840-talet

# BESKRIVNING

(fungerande), originalträgolv och garderober längs med hela ena väggen. I anslutning till detta stora sovrum finns även ett badrum med dusch, wc och handfat som har klinkergolv och kaklade väggar. En liten kammare ligger i frontespisen med fönster mot storgården med trägolv och kakelugn från 1920-talet (fungerande). Mot söder ligger biblioteket med inredning från 1920-talet med öppen spis (fungerande) och fasta bokhyllor och innanför denna ligger en liten kammare, från samma tid. Från biblioteket nås vinden.

Källaren nås via köksingången vid den södra gaveln, samt en källarnedgång på norra gaveln. Källaren ursprunglig till disposition med jordgolv och låg takhöjd. Det finns ett pannrum med bergvärme installerad 2015 samt vedpanna från 2009, båda kopplade till ackumulatortank med el-patroner. Vattenpump från 2024, hydrofor från 2015. Filter mot järn och arsenik installerad 2026 efter anmärkning på vattenkvalitén.

## Södra flygelbyggnaden

Denna byggnad är förbunden med mangårdsbyggnaden genom en sammanbyggd passage. I bottenplanet finns moderna kök och badrum (renoverade 2010), en hall samt ett skafferi i anslutning till köket.

I den västra delen av bottenplanet finns den gamla tvättstugan/brygghuset med de gamla grytorna bevarade, i dag utnyttjat till groventré, förvaring och uppgång till vindsplanet. Här finns även en utgång till lillgården på framsidan.

Vindsplanet har kallvind och en liten pigkammare (ca 12 kvm) med garderober och kakelugn (fungerande). Byggnadsarea: ca 75 kvm.

## Norra flygelbyggnaden

Den norra flygelbyggnaden är fristående, från 1700-talet, byggd i sten med putsad fasad och under enkupigt tegeltak på en bevarad ålderdomlig bördning. Den har tidigare innehållit smedja och drängstuga, men är på 1920-talet ombyggd till bostadsutrymmen för dåvarande ägares, professor Lithbergs, gäster. Nuvarande ägare har reoverat och moderniserat byggnaden till ett välfungerande gästhus.

I bottenplanet finns idag liten hall med trappa till övre plan. Till vänster ligger kammare/sovrum med öppen spis (fungerande) samt ett litet väggskåp från 1700-talet. Här finns plats för både dubbelsäng och våningssäng. Till höger om entrén ligger kök som är utrustat med spishäll, inbyggnadsugn, kyl/frys, fläkt samt en liten matplats. Det finns även en kakelugn i köket (fungerande). I anslutning till köket ligger litet badrum med wc, dusch och handfat. Klinkergolv med elgolvvärme och kaklade väggar (mosaik).

På övervåningen finns oinredd vind samt en isolerad liten kammare/bibliotek.

Byggnadsarea: 46 kvm

# PLANRITNING

## Entréplan



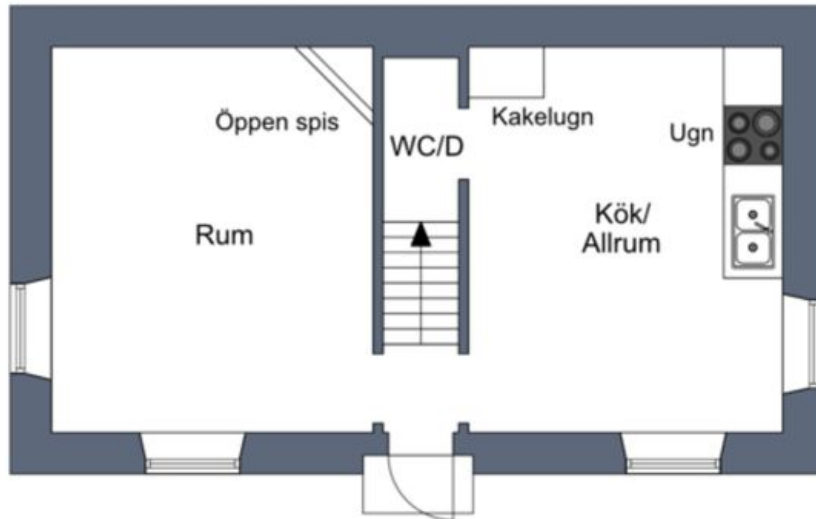
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

# PLANRITNING

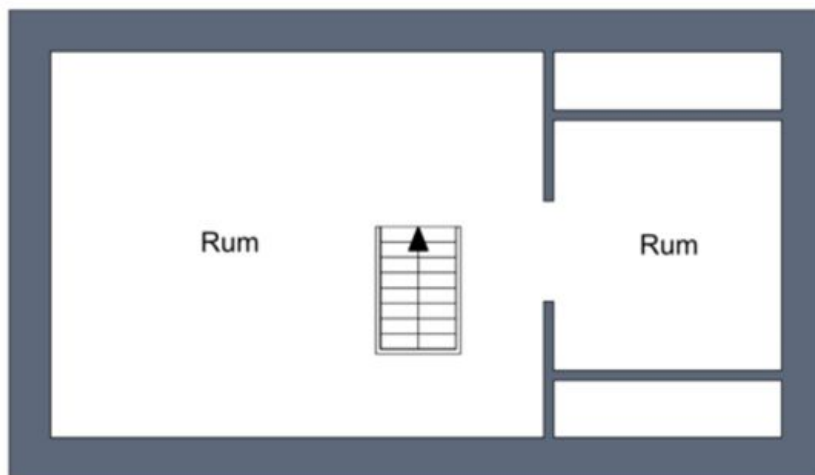
## Övre plan



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



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



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







En av Gotlands  
mer kända gårdar

# BOSTADSAKTA

**ADRESS**

Kräklingbo Hajdeby 840,  
623 70 Katthammarvik

**FASTIGHETSBECKNING**

Kräklingbo hajdeby 1:15

**OMRÅDE**

Östra Gotland - Kräklingbo

**UPPLÅTELSEFORM**

Friköpt

**STORLEK**

**Total boarea**

**Boarea** 272 kvm

**Biarea** 101 kvm

**Byggnadsyta** 125 kvm

**Mangårdsbyggnad**

**Boarea** 186 kvm

**Biarea** 21 kvm

**Areakälla**

Angivna areauppgifter för alla bostadsbyggnader kommer från säljarens egen uppmätning och avviker från taxerad boarea/biarea. Taxerad boarea är 178 kvm och 145 biarea.

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 rok

**BYGGNAD**

**Byggnadstyp** 2 plan med källare

**Byggnadsår** Sent 1700-tal

**Grundmur** Kalksten

**Grund** Murar till berg

**Stomme** Kalksten

**Bjälklag** Trä

**Fasad** Spritputs

**Tak** Enkupigt tegeltak

**Fönster** Enkla med innanfönster

**Uppvärmning** Bergvärme samt ved med ackumulatortank

**Vatten/avlopp** Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp. 3-kammarbrunn med infiltration. Från Klart Vatten: Enligt uppgift hos oss finns ett tillstånd på en avloppsanläggning för rening av WC- och BDT-vatten från 2001 som avser 2 hushåll. Fastigheten har sedan dess styckats av, vilket betyder att beslutet idag avser 1 hushåll från 1:15 och 1 hushåll från det som idag heter Hajdeby 1:50. Anläggningen består av en trekammarbrunn med efterföljande infiltration på 60 kvm, placerad på fastigheten, färdigställd samma år som beslutet skrevs, alltså 2001.

**Ventilation** Självdra

**TV- OCH INTERNETANSLUTNING**

**TV** Fiber finns. Kostnad 4 100 kr/ år.

**RENOVERING**

Mangårdsbyggnaden som i sin grund är byggd på sent 1700-tal (1798 begär man skattebefrielse för att man byggt stenhus enligt 1757 års lag), men sitt nuvarande utseende har den fått på 1840-talet. Den har från 2000 fram till i år genomgått en varsam, både in- och utvändig restaurering (yttertak omlagt 2001 och putsen genomgången 2005 och 2025 putsades ena gaveln om, nytt avloppssystem 2001 och el m.m.). Invändigt har en balanserad anpassning skett mellan gammalt och nytt. I grunden är inredningen och rummens disposition från 1800-talets mitt med inslag av äldre och nyare detaljer.

# BOSTADSAKTA

Nuvarande ägare har genomfört en omfattande renovering av ytskikt på ett varsamt sätt med värnande om de äldre byggnadernas historiska förutsättningar.

Renoveringar gjort av nuvarande ägare:

Renovering kakelugnar 2007  
 Renovering norra flygeln 2007 - 13  
 Renovering södra flygeln 2007 - 16  
 Renovering dörr flyglar 2011  
 Bergvärme 2015  
 Stora sovrummet 2017  
 Rörinsats och kaminer 2017  
 Matsal + tv-rum 2018  
 Badrum öv 2023  
 Skorstenar utvändigt 2024  
 Södra gaveln omputsad 2025  
 Fönster ladugård översyn 2012  
 Inrett rum magasin 2022  
 Inrett verkstad ladugård 2024

## SÖDRA FLYGELBYGGNADEN

**Byggnadstyp** 1 ½ plan  
**Byggnadsår** 1700-tal  
**Renovering** Renovering södra flygeln 2007-16  
**Boarea** 50 kvm  
**Biarea** 59 kvm  
**Byggnadsyta** 75 kvm

## NORRA FLYGELBYGGNADEN

**Byggnadstyp** 1 ½ plan  
**Byggnadsår** 1700-tal  
**Renovering** Renoverad mellan 2007-2013  
**Antal rum** 2 rok  
**Boarea** 36 kvm  
**Biarea** 21 kvm  
**Byggnadsyta** 46 kvm

## EKONOMIBYGGNADER

**Ladugård**  
 Byggt i sten under ett av Gotlands största

spåntak (lagt 1985-86) med en byggnadsyta på: 437 kvm. Ladugården har i stort sett kvar sin ursprungliga inredning och disposition från sent 1800-tal med stall med båsplatser och kalvboxar, grishus, lider och en helt unik tröskvandring, i stort sätt komplett och fungerande. Över hela byggnaden finns ett osedvanligt stort foderloft.

Del av nedre plan längst mot söder är inredd till en verkstad som är isolerad och uppvärmd.

## Magasin/oxhus

Byggt i sten under spåntak med en byggnadsarea på 112 kvm. Här finns hönshus och förrådsutrymmen på bottenvåningen och två stora vindsrum på övervåningen.

## TOMT

Hela hemskiftet med bebyggelsen uppgår till totalt 10 370 kvm och består av dels en stor gårdsplan med storgård (runt ekonomibyggnaerna) samt en lillgård, avskild med järnstaket framför mangårdsbyggnad och flyglar. Bakom bostadsbebyggelsen breder en stor trädgårdstomt ut sig med stort inslag av Gotlandsäнге med riklig växtlighet, mest med inslag av lövträd och buskar.

## AREAL

**Areal på skiften** 86,0157 ha **Antal skiften** 1

## MARKER

**Skogsmark** Areal: 21 ha. Virkesförråd, tot: 79 kbm sk/ha.

**Impediment** Areal 16 ha.

**Åkermark** Areal 19 ha. Beskaffenhetsklass: Sämre. Dränering: Otillfredsställande

**Betesmark** Areal 29 ha. Beskaffenhetsklass: Normal.

**Övrig mark** Areal 1 ha.

# BOSTADSAKTA

## DRIFTSKOSTNADER

Uppvärmning 47 000 kr  
Vatten/avlopp 1 700 kr  
Sotning 2 200 kr  
Renhållningsavgift 3 000 kr  
Försäkring 10 000 kr  
Antal personer i hushållet 2 st  
Summa 63 900 kr/år

### Kommentar

Posten uppvärmning avser även hushållsel. Bergvärme + vedpanna (vilande). Vintertid har huset varit uppvärmt till 10 grader. Posten VA avser slamtömning vartannat år. (fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

## ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

## EKONOMI

Utgångspris 8 750 000 kr  
Småhusmark 455 000 kr  
Skogsimpedimentmark 103 000 kr  
Betesmark 671 000 kr  
Skog 3 605 000 kr  
Åkermark 613 000 kr  
Ekonomibyggnad 295 000 kr  
Småhusbyggnad 1 176 000 kr  
Taxeringsvärde summa 6 918 000 kr  
Byggnadsvärde summa 1 471 000 kr  
Markvärde summa 5 447 000 kr  
Taxeringsår 2023  
Skatt/avgift 10 425 kr  
Typkod 120, Lantbruksenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 3 st pantbrev om 4 937 500 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Planbestämmelser

Byggnadsminne (1985-12-16)

Fornlämning (24 st)

## TILLTRÄDE

Enligt överenskommelse

## ÖVRIGA UPPGIFTER

### Byggnadsminne

Fastigheten är sedan 1985-12-16 byggnadsminnesförklarad vilket innebär att fastigheten (med byggnader och trädgård) har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Detta kulturarv medför ansvar för bevarande till kommande generationer. För byggnadsminnet gäller skyddsbestämmelser som kan erhållas av fastighetemäklaren på begäran.

### Förvärvstillstånd

Fastigheten är belägen inom område klassat som glesbyggd vilket medför att förvärvstillstånd erfordras i det fall fastigheten INTE skall bebos året runt. Kostnad för fysisk person är 5.200 kr och för juridisk person 8.100kr. I det fall permanent bosättning sker behövs endast en anmälan till Länsstyrelsen, kostnadsfritt.

### Arrenden

Delar av marken är utarrenderad.

Arrendeavtal 1. Giltigt till och med 20271231 med ett års uppsägningstid. Total intäkt 56.004 kr/år.

Omfattar totalt 64,4 ha varav 4,7 ha åker som arrenderas ut för 1 500 kr/ha/år, totalt 7 050 kr / år. Samt 59,7 ha betesmarke som arrenderas ut för 820 kr/ha/år, totalt 48 954 kr/år.

Arrendeavtal 2. Löper med ett år i taget och förlängs automatiskt om det inte sägs upp senast 8 månader före avtalstidens utgång. (Avtalet är uppsagt till upphörande 20261231, men arrendatorn har uttryckt intresse att

# BOSTADSAKTA

fortsätta arrendera om en köpare så önskar. Detta arrendeavtal omfattar 5,4 ha åkermark och ger en årlig intäkt om 6 240 kr / år.

## **Avtal om upplåtelse av jakt**

Det finns ett avtal om upplåtelse av jakt som gäller till och med 20280630. Inbringar 2 560 kr/år.

## **Avtal om vandringsled**

Det finns ett avtal om upplåtelse av mark på fastigheten för ändamål vandringsled. Motpart Länsstyrelsen, ej förenat med intäkt. Gäller tillsvidare med en uppsägningstid om 6 månader.

## **Förtydligande taxering av skogsmarken**

Nuvarande taxeringsvärde omfattar även skogsmark på annan fastighet. Totalt 137 ha, varav 21 ha omfattar skog på denna fastighet. Uppgifter om rätt areal är inlämnade till Skatteverket och kommer att uppdateras vid nästa taxering. Därmed kommer taxeringsvärdet på skogsmarken att justeras väsentligt nedåt. Ny taxering skall komma i juni enligt skatteverket.

## **EU-stöd**

Betesmarken uppbär möjlighet till EU-stöd för den som brukar marken. Idag uppbär arrendatornerna EU-stöd, men för det fall man själv skulle bruka marken finns möjlighet till EU-stöd för särskilda och allmänna värden, 2025 års nivå om totalt ca 172.000 kr.

## **ÖVRIGT**

Det här är något av det vackraste och mest genuina som Gotland har att erbjuda. Ett byggnadsminne beläget i en mycket rik kulturbygd på östra Gotland där föregående ägare påbörjade en stor kulturgärning genom

att påbörja en restaurering av byggnaderna och omgivande park och gård. Nuvarande ägare har fortsatt arbetet och moderniserat byggnaderna varsamt och i linje med historiens förutsättningar och nu går det utmärkt att bo här året runt om så önskas.

Den som övertar gården blir ytterligare en länk i en lång ägarlängd som går att följa tillbaka mot 1400-talet och man kan vara säker på att folk har bott på denna plats sedan urminnes tider vilket medför att man blir en del av historien på ett mycket konkret sätt.

Fastigheten är så pass unik med sitt läge i den rika omgivande kulturbygden att inventering har skett av Länsmuséet som i samarbete med oss år 2005 gjort en speciell "Kulturhistorisk beskrivning" som publiceras på hemsidan under dokument och kan erhållas av mäklaren på begäran. Här lyfts intressanta och värdefulla detaljer fram och helheter/miljöer belyses så att man har en chans att bevara och anpassa dessa till nutida brukande. Detta möjliggör för kommande ägare att genom rådgivning hitta bra lösningar.

## **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**

**Hjalmar Bertwig**

**Mobil 0722-113300 E-post [hjalmar@bertwig.se](mailto:hjalmar@bertwig.se)**



---

Hela 12 fungerande eldstäder  
och djupa fönsternischer som  
släpper in ett magiskt ljus.







---

Färgsättningen på interiören är kraftfull och helt i linje med vad du kan förvänta dig av en genuin gotländsk kalkstensgård.





---

Nedanför passagen i den södra flygen finns modernt kök (2010) och kalkstensgolv med elgolvvärme.











---

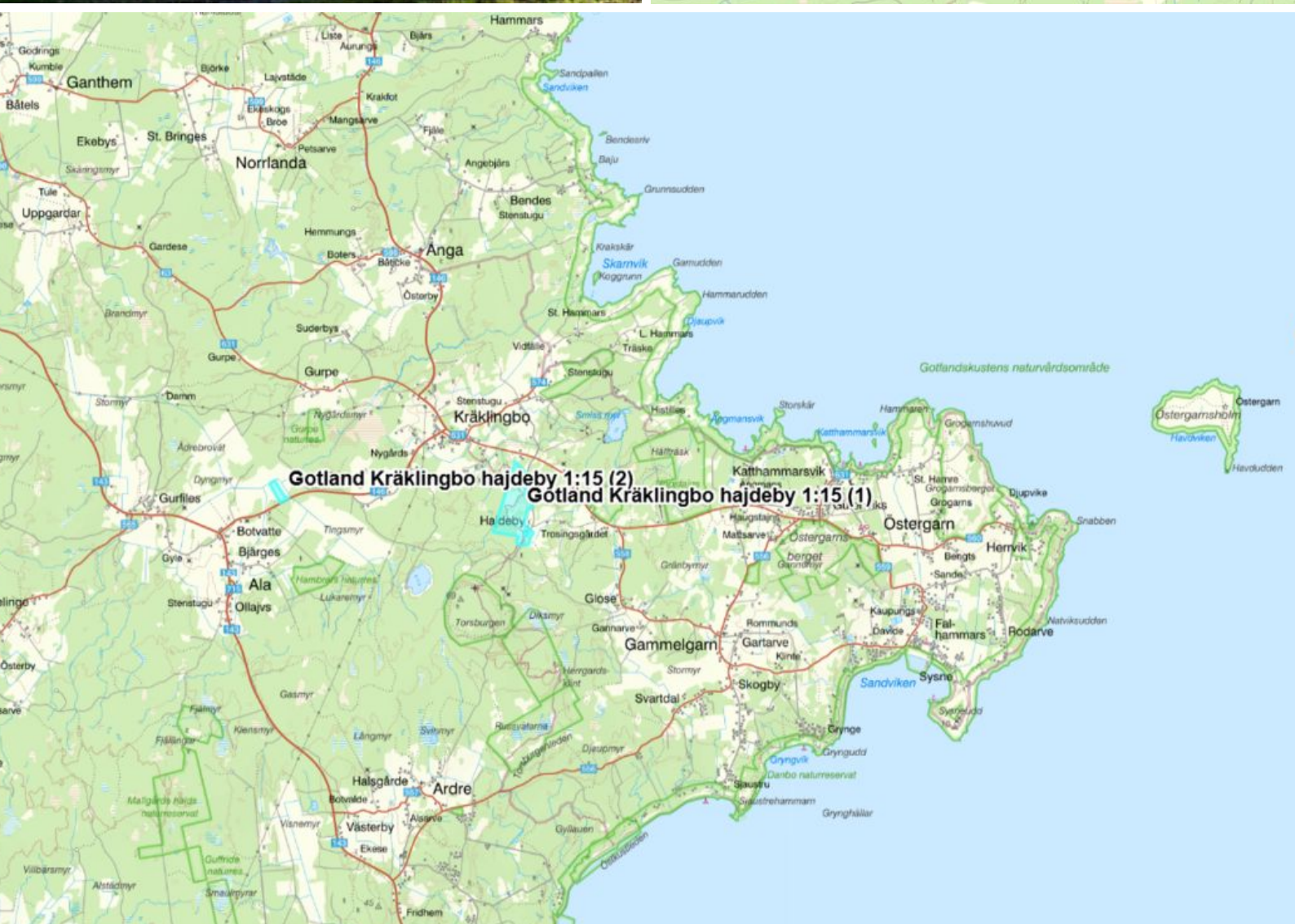
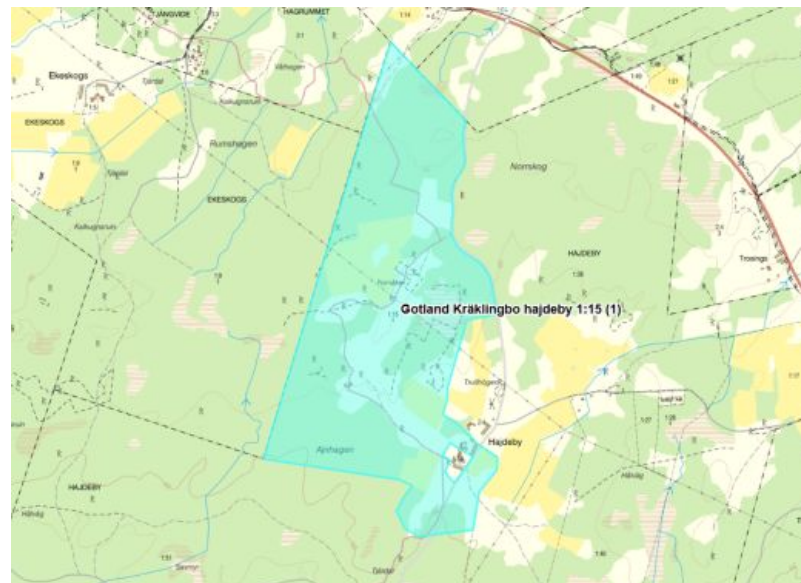
Den norra flygeln är fristående, från 1700-talet, och renoverad och moderniserad av Nuvarande ägare till ett välfungerande gästhus.







En underbar parkliknande trädgård och ytterligare stora marker, totalt 86 ha, gör detta byggnadsminne till något helt enastående.



# 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 kontraktsdagen 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**  
Hjalmar Bertwig

**MOBIL**  
0722-11 33 00

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

Drivs av vinnarinstinkt och målsättningen att överträffa sina kunders förväntningar.

**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