

# VÄLRENOVERAT 1700-TALSHUS

**EKE**

Eke Alveskogs 214





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Hjalmar Bertwig

**MOBIL**  
0722-113300

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

---

Eke Alveskogs 214

Boarea: 130 kvm  
Biarea: 55 kvm  
Antal rum: 5 rok, varav 3 sovrum  
Tomtarea: 16 027 kvm  
Utgångspris: 6 500 000 kr



## Vackert och välrenoverat 1700-talshus

Ett sällsynt vackert Gotlandshus byggt på 1700-talet i Eke på sydöstra Gotland beläget längs med en vackert slingrande landsväg på den Gotländska landsbygden.

Byggnadens placering är väl indragen från vägen och är i mycket bra skick. Bostaden har på senare år genomgått stora renoveringar och den gamla stilen och byggnadstraditionen har anammats på bästa sätt med smakfulla färg- och materialval. Kök och badrum är moderna, platsbyggda och anpassade för att passa in i den äldre byggnadens förutsättningar. Den stora trädgården är underbar med ståtliga äldre träd varierat med buskar, gräsytor, trädgårdsland och fruktträd. Underbart växthus/orangeri med kamin.

Drömmen om Gotland kan knappast bli bättre än så här.



# BESKRIVNING

Rumsbeskrivning på hela bostaden om 130 m<sup>2</sup>.

Bostadens huvudentré ligger mitt på framsidan av huset. Den leder in i hall med kalkstensgol. In till vänster ligger kammare med kilsågat brädgolv och öppen spis (fungerande). Innanför kammaren finns duschrumbad med kalkstensgolv med golvvärme, dusch bakom duschväggar, handfat, toalett, tvättmaskin, torktumlare och varmvattenberedare. Väggarna i duschen är klädda med kalksten, övriga väggar är vitputsade.

Köket som ligger rakt in från entrén är platsbyggt i ljust trä och är utrustat med ugn, spishäll, fläkt, diskmaskin och kylskåp. Bänkskivor är i kalksten, det finns tre inbyggda förvaringsskåp och mellan arbetsytorna och överskåp är det vitt kakel. Golvet är brädgolv och det finns en mindre matplats i köket.

Salen/vardagsrummet på nedre plan ligger direkt in till höger om huvudentrén och är det största rummet på bottenvåningen. Här ligger kilsågat brädgolv, det finns en fungerande öppen spis och det finns tre fönster i djupa nischer åt två väderstreck. Bakbygget nås via dörr från vardagsrummet.

Övre plan har hall med ett vackert fönster rakt ovanför trappan. Våningen har tre rum samt uppgång till vind. Den stora salen som idag används som kombinerat sovrum och vardagsrum ligger till höger om trappan och är ett stort härligt rum med brädgolv och en stor

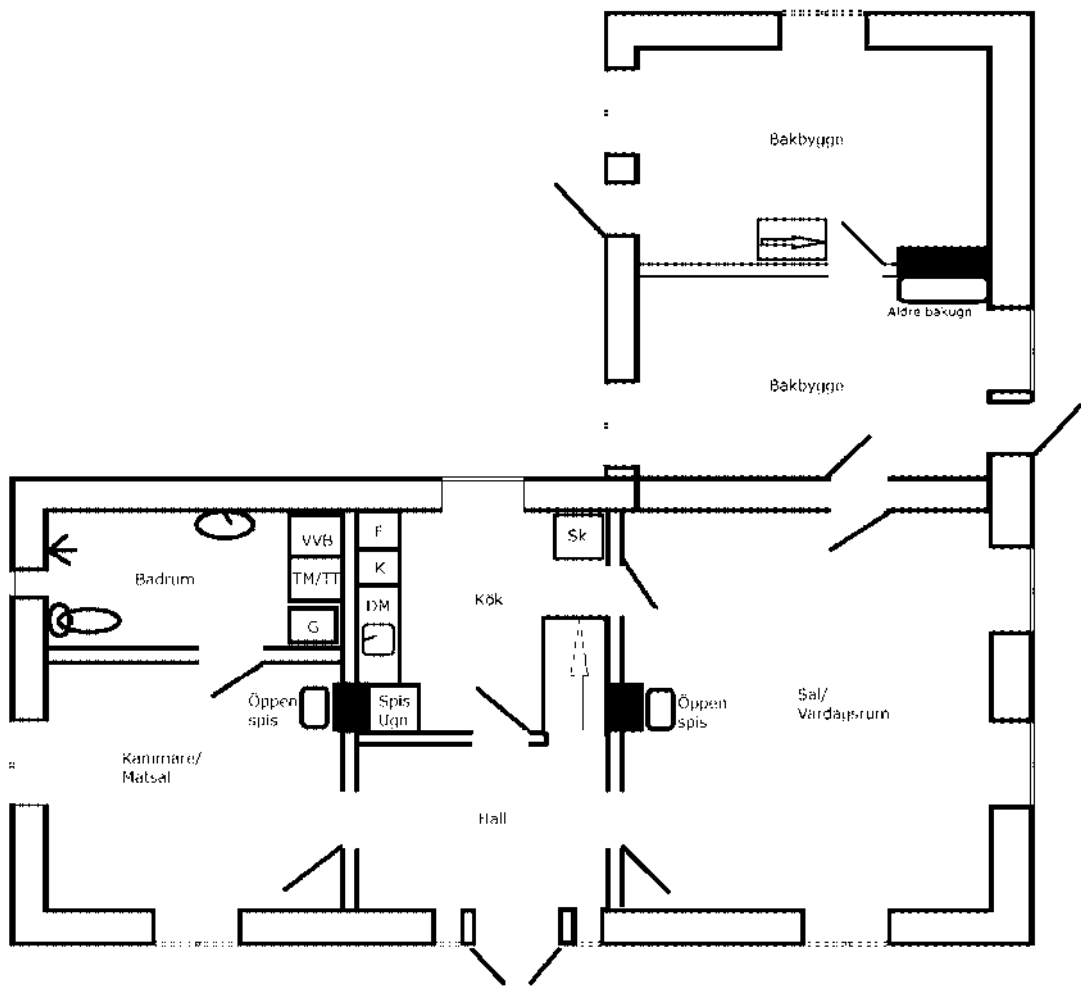
kamin. Sovrummet i mitten av våningen nås via tre olika dörrar (hallen, och de andra sovrummen). Här ligger brädgolv. Till vänster om trappan ligger ett stort sovrum som med gott om plats för flera sängar. Brädgolv även i detta sovrum och det finns en kamin.

Vindsplan har ett enklare sovrum och övrig yta har huvudsakligen använts till förvaring. Här är det öppet upp tillnock med äldre vackra fönster, vilket ger vinden en härlig känsla av rymd.

Bakbygget är uppdelat i två delar. Delen närmast bostadsbyggnaden nås både via ingång från vardagsrummet samt en utvändigt ingång. Här ligger gjutna plattor och utrymmet har huvudsakligen använts som förvaring. Även den bakre delen av bakbygget har gjutna plattor på golvet och använts som förvaringsutrymme. Hela denna byggnad har stor potential som t.ex. gästboende.

# PLANRITNING

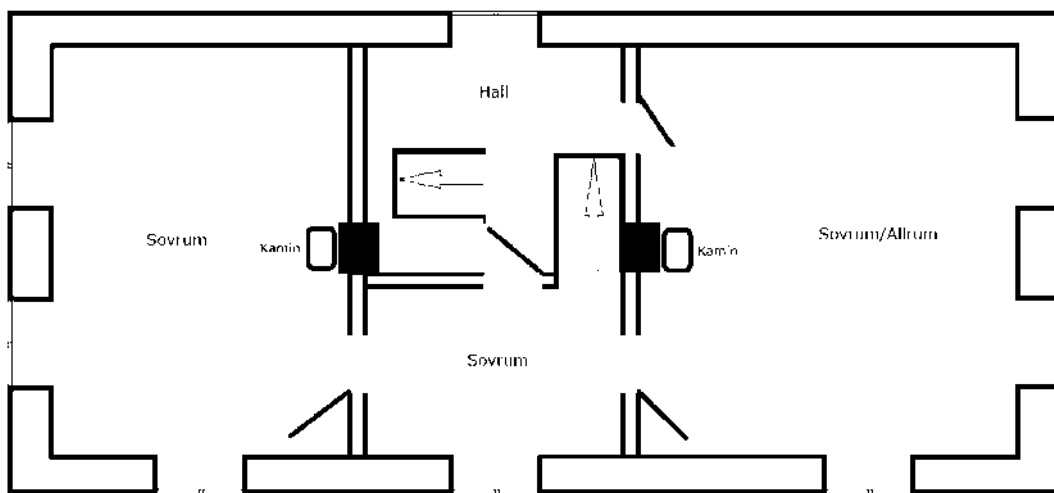
## EKE ALVESKOGS 214 - BOTTENVÅNING



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

# PLANRITNING

## EKE ALVESKOGS 214 - ÖVRE PLAN



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





# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Eke Alveskogs 214, 6 23 40 Havdhem

## FASTIGHETSBECKNING

Eke alveskogs 3:2

## OMRÅDE

Eke

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 130 kvm

**Biarea** 55 kvm

## Areakälla

 Taxeringsinformation

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

5 rum, varav 3 sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 2 plan med vind

**Byggnadsår** 1700-tal

**Fasad** Puts

**Stomme** Kalksten

**Fönster** 2-glas kopplade fönster

**Bjälklag** Trä

**Tak** Tegel/Faltak

**Grund** Gjuten platta

**Uppvärmning** Direktverkande el + luftluftvärmepumpar + eldstäder

**Vatten/avlopp** Enskilt vatten och avlopp. 3-kammarbrunn med infiltration.

Det finns även en egen stenlagd bevattningsbrunn.

**Ventilation** Självdrag

## TOMT

**Tomtarea** 16 027 kvm

Tomtarea 16 027 m<sup>2</sup> (friköpt). I trädgården finns ett stort antal fruktträd, päron, äpplen, plommon, samt ett härligt persikoträd.

Det finns också gott om vildväxande smultron här och var. En stor jasmin finns också samt ett antal rosbuskar. Det finns också ett valnötsträd.

## DRIFTSKOSTNADER

**Vatten/avlopp** 1 156 kr/år

**Uppvärmning** 54 147 kr/år (29 180 kWh/år)

**Renhållning** 3 400 kr/år

**Försäkring** 5 902 kr/år

**Övrigt** 3 804 kr/år

**Summa** 68 409 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

Avser permanentboende för två personer.

Posten uppvärmning avser även hushållsel samt laddning för elbil (3400 kWh).

Posten VA avser slamtömning.

Posten övrigt avser fiber.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Beställd

## ÖVRIGA BYGGNADER

Det finns förvaringsbyggnad i trä uppförd under 1970-talet, det finns ett äldre dass samt ett mindre växthus.

Dessutom ett nytt växthus/orangeri med gjuten platta, putsade murar och kamin.

# BOSTADSAKTA

## EKONOMI

**Utgångspris** 6 500 000 kr

**Taxeringsvärde** 1 489 000 kr (fastställt avseende år 2024)

**Taxeringsår** 2024

**Värdeår** 1940

**Byggnadsvärde** 1 007 000 kr

**Markvärde** 482 000 kr

**Skatt/avgift** 10 425 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 5 st pantbrev om 3 012 000 kr.

## TILLTRÄDE

Enligt överenskommelse

## ÖVRIGT

Följande renoveringar har utförts på fastigheten:

Nuvarande ägare har gjort följande renovering sedan köp 2024-11-04 fram tom 2026-04-02

2025

Huset:

- Luftluftvärmepumpar golvmmodell 2 st – en nedre plan i matsal/rosa rummet och en mot norr i sovsalen, monterade feb/mars 2025
- Dubbeldörr glas/smide – Wickmans smide, ytterdörrens standard – ljusinsläpp i hallen.
- Nya vitvaror : torktumlare/tvättmaskin, ny handdukstork, ugn
- Fasadlykta monterad ovan dörr
- Hängrännor av gran (halvcirkel ) och smideskrokar till dessa.
- Byte av trasiga taktegelpannor
- Lagning av fönsterpaneler där glaset var spräckta. ( Märta's fönsterrenovering )
- Målning av pardörrar ( trä ) och fönster invid dessa.

Bakbygget :

- Nya takbjälkar och faltak, täckning ändrar, delvis reparerat golv, bleck mot husvägg, all el ny och utökad dragnings samt montering 4 st armaturer, montering kontakter utsida och inne. Endast gotlandsvirke kärnvirke från Stånga brädgård. Stockarna till bjälkar fanns i Fardhem sedan tidigare plan på byte avbröts för ca 10-15 år sedan.
- Granrännor också inköpta tidigare av Gotlandsbyggen
- Gotlandsbyggen och deras Elektriker med Ulf Berggren som samordnare har stått för allt arbete.
- Fönster och dörrar målade utvändigt och trädelar tjärade.

Ute/tomt trädgård mm :

- Nytt Gotlandstun ca 200 m samt grindar runt trädgården, (Sarahs Gotlandstun Stånga)
- Trädfällning ca 10-15 träd fällda (döda eller börjat brytas sönder i blåsten ) , röjning all mark sly och buskar (Peter Lindström Gräv, Stubbfräsning Gotland m fl)
- Utelyktor renoverade (Gotlandsbyggen elektriker)

Tidigare ägare:

2001 Taket omlagt

2005 ny vatten och avloppsanläggning, brunnar etc är av betong. samt renovering av toaletterummet

2006 nytt kilsågat golv i stora salen

2007 nerknackning av all puts i salen och ny kalkstensputs, nerknackning av all fasadputs hela huset nätat och kalkputsat, i samband med detta lagades en del fönsterposter, nya fönsterbleck och droplister samt rännor av tjärat trä. Ny port, och dränering runt hela huset utom bakbygget lades ner. Bandtunet byggdes.

# BOSTADSAKTA

Golvet i kammaren lades.

2013 nytt platsbyggd kök, nytt köksgolv och vitvaror, isolering av tak. Nerknackning av puts och ny kalkstensputs. Nytt flisgolv i hallen, nerknackning av puts och ny kalkstenputs.

2014 fiber installerades.

2016 nya fönsterbågar, munblåst glas i ytterbågarna och energiglas i innerbågarna  
Löpande i takt med reoveringarna så har all el på nedre plan bytts ut delvis på övre plan.

2018 Nedknackning av all puts på övervåning och ny puts (invändigt). El på övervåningen bytt samtidigt.

2020 Nybyggnad av växthus

## 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

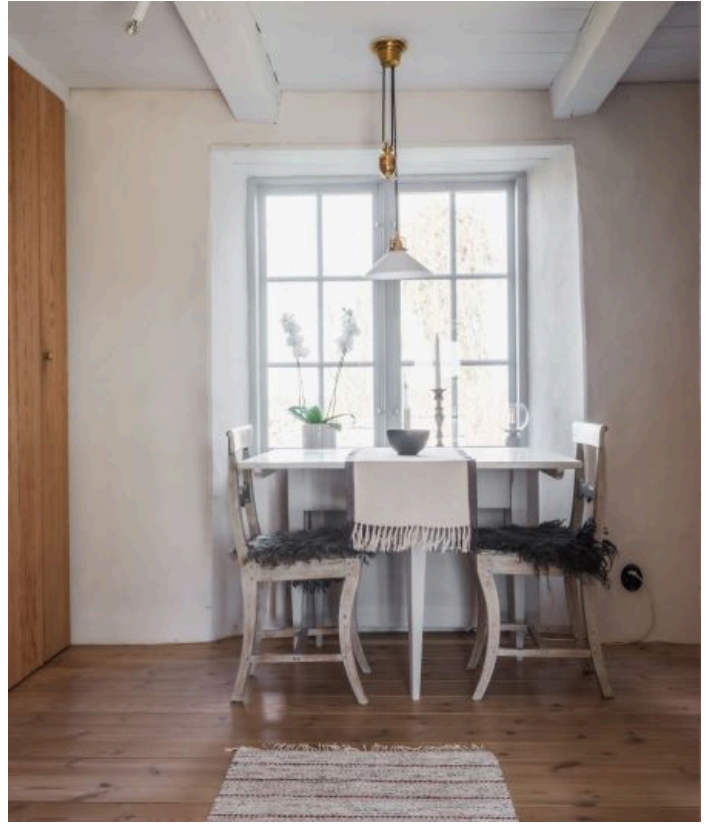
**E-post** [hjalmar@bertwig.se](mailto:hjalmar@bertwig.se)

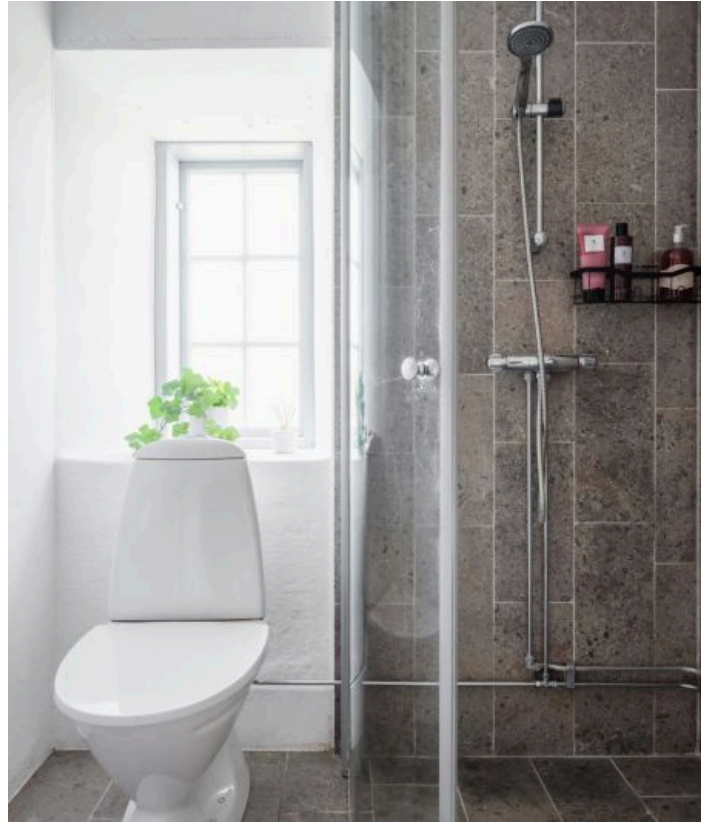


















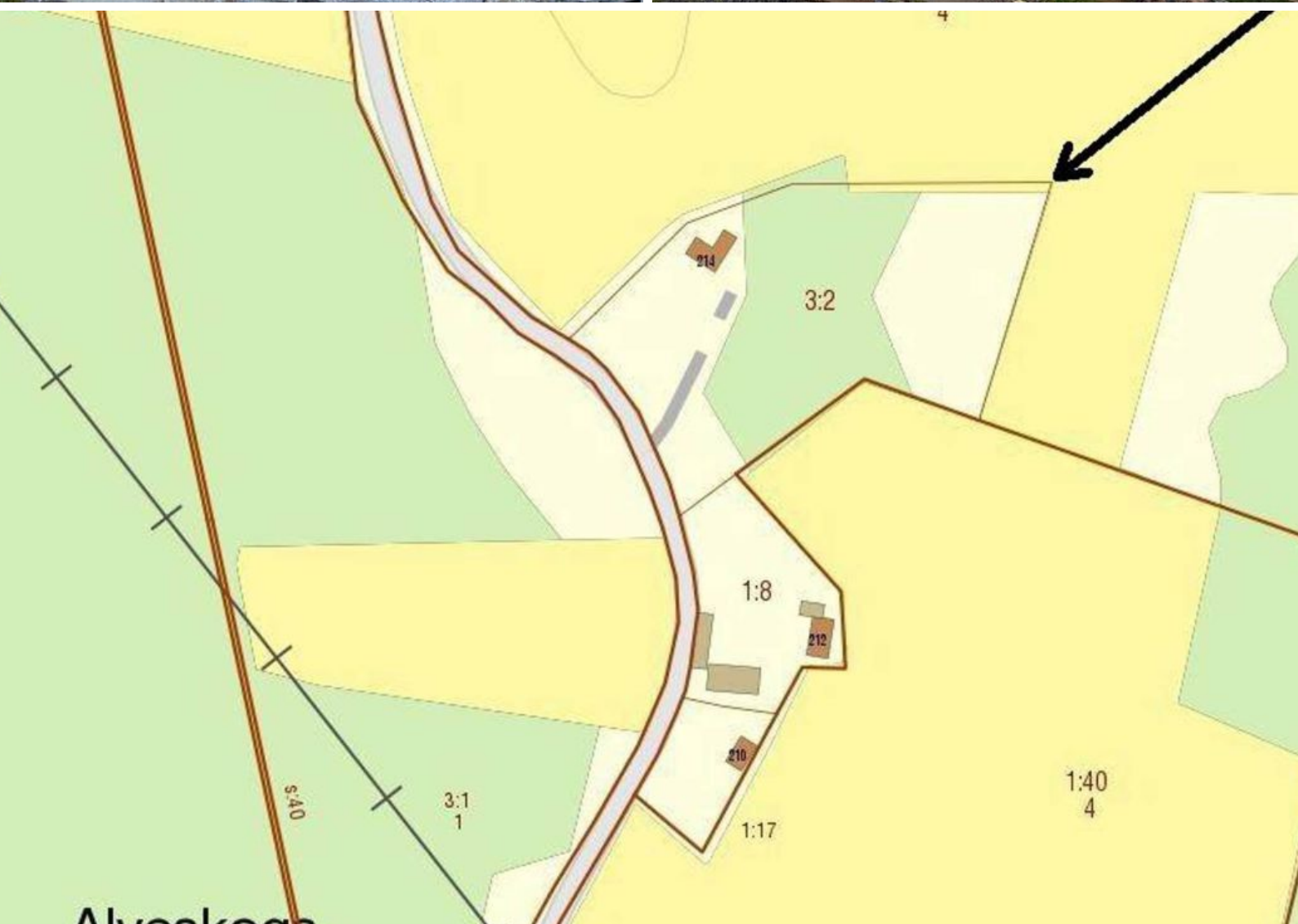








Drömmen om Gotland kan knappast bli bättre än så här.



# 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