

# CHARMIG FASTIGHET

## ESKELHEM

Eskelhem Sigvards 255





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Linus Edwardson

**MOBIL**  
0739-29 99 91

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

---

### Eskelhem Sigvards 255

**Boarea:** 88 kvm  
**Antal rum:** 4 rok, varav 3 sovrum  
**Tomtarea:** 19 910 kvm  
**Utgångspris:** 2 750 000 kr

# Charmig fastighet från förra sekelskiftet

Charmigt sekelskifteshus i idylliska Eskelhem, endast cirka 2 mil från Visby och omkring 10 minuter från Tofta strand. Här erbjuds ett rymligt bostadshus om 88 kvm som passar lika bra som permanentboende som fritidshus.

Fastigheten omfattar totalt 19 910 kvm med härlig tomt samt tillhörande hage och åkermark som skapar fina möjligheter för odling, djurhållning eller bara gott om utrymme att njuta av den gotländska landsbygden. På tomten finns även lada, förråd och vedbod som ger utmärkta förvaringsmöjligheter. Det finns även ett växthus för härliga sommarkvällar.

Det lantliga läget erbjuder en rofylld miljö med närhet till både hav, natur och fina promenadstråk – en perfekt plats för dig som söker lugn, livskvalitet och det bästa av Gotland. Här bor du med friheten och stillheten på landet samtidigt som Visbys utbud av service, restauranger och nöjen finns inom bekvämt avstånd.

# BESKRIVNING

Rumsbeskrivning: Entré sker via husets baksida där det finns plats för avhängning. Här möts man av ett praktiskt klinkergolv som ger en välkomnande och funktionell entré.

Direkt till vänster finns en separat toalett med handfat. Intill ligger duschrummet som är utrustat med klinkergolv och kaklade väggar.

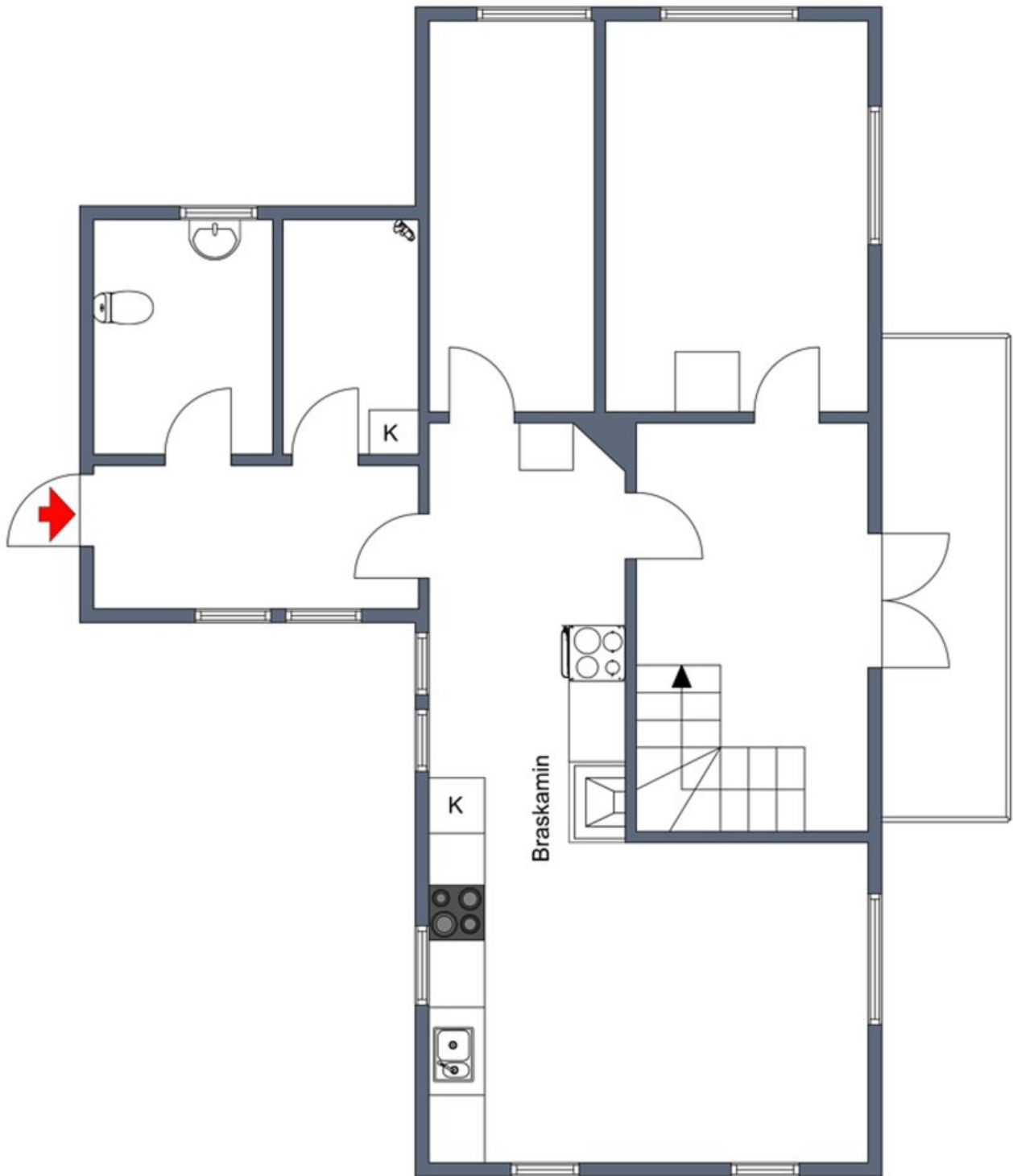
Det rymliga köket erbjuder gott om plats för matmöbel och har en trivsamt lantlig känsla med både vedspis (ej sotad) och en godkänd öppen spis. Köket är utrustat med kyl/frys, spis samt generösa arbetsytor.

På entréplanet finns även två sovrum samt en fin bästingång där trappan leder vidare upp till övre plan.

Övervåningen rymmer ett stort allrum med möjlighet att dela av för att skapa ytterligare sovrum efter behov, samt ytterligare ett sovrum.

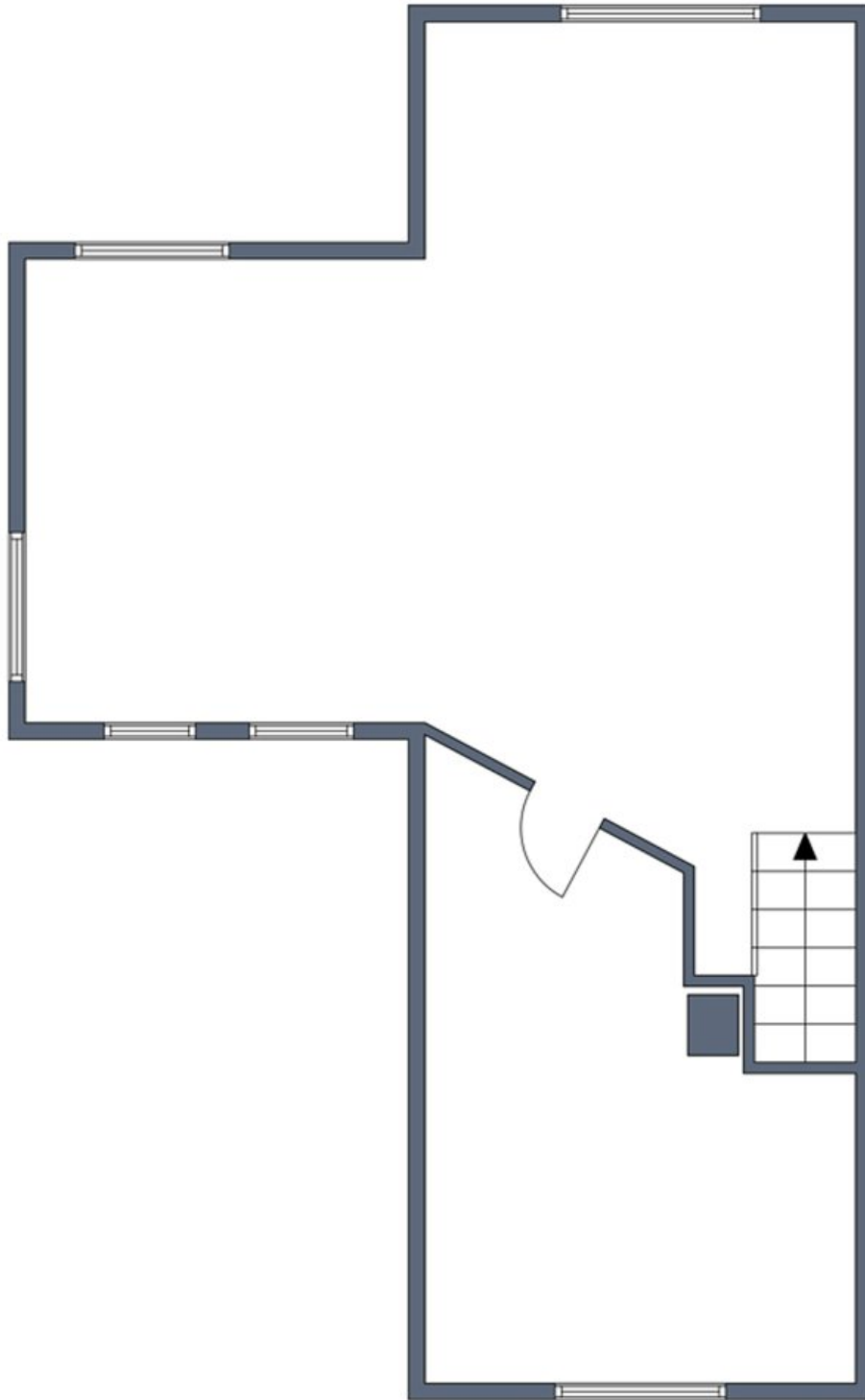


# PLANRITNING



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

# PLANRITNING

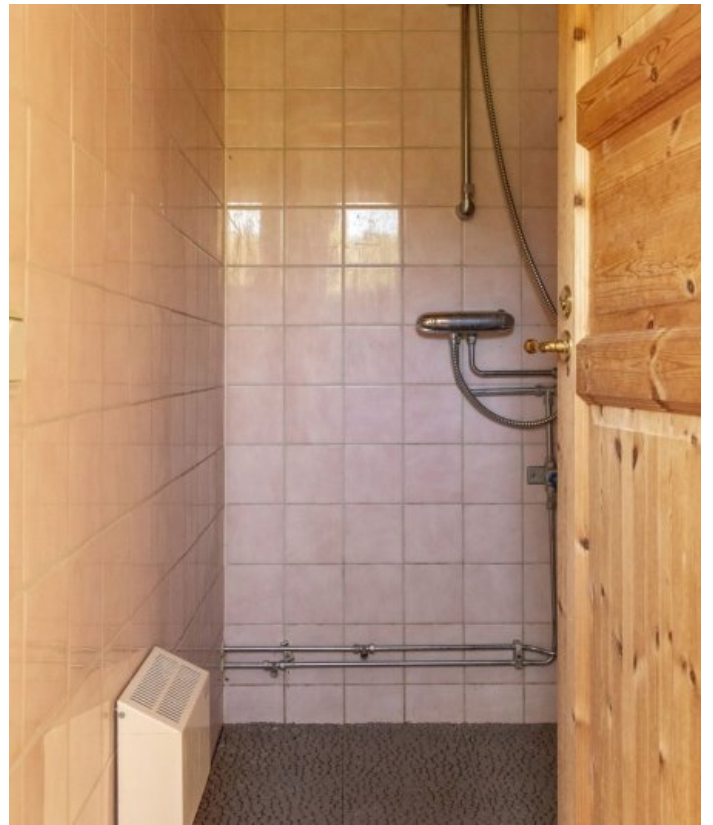


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Rymligt kök med  
gott om plats för  
matmöbler







---

Praktisk entré via husets baksida. Direkt till vänster ligger en separat toalett, och intill finner du ett duschrum med kakel och klinker.



---

Entréplanet erbjuder två rogivande sovrum samt en vacker bästingång, där trappan leder dig upp till övre plan.



---

Övervåningen rymmer ett sovrums samt stort allrum.



---

Det stora allrummet har  
möjlighet att delas av för att  
skapa ytterligare sovrum  
efter behov.

# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Eskelhem Sigvards 255, 6 22 70 Gotlands Tofta

## FASTIGHETSBECKNING

Eskelhem sigvards 1:27

## OMRÅDE

Eskelhem

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 88 kvm

**Areakälla** Areauppgifter enligt säljaren, taxerad boarea är 77 kvm

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, varav 3 sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 1 ½ plan med källare

**Byggnadsår** 1905

**Fasad** Trä

**Stomme** Trä

**Fönster** 2-glasfönster isoler

**Bjälklag** Trä

**Tak** Plåt

**Grund** Källare

**Uppvärmning** Direktverkande el

**Vatten/avlopp** Enskilt vatten - borrhållning.

Enskilt avlopp - Stenkista.

**Ventilation** Självdrag

## TOMT

**Tomtarea** 19 910 kvm

Tomtarea 19 910 m<sup>2</sup> (friköpt). Tomten: Vacker trädgård med massor av grönskande syrener, bärbuskar, fruktträd, lusthus och staket. Tillhörande åker om ca 1 ha nedanför huset förbi en liten skogsridå är utarrenderat per årsbasis. Bakom ladan finns en liten äng.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Ej fiber

## DRIFTSKOSTNADER

Uppvärmning/el 10 695 kr/år

Vatten/avlopp 2 000 kr/år

Försäkring 2 475 kr

Sotning 500 kr/år

Renhållning 1 751 kr/år

Summa 17 421 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

## ÖVRIGA BYGGNADER

Stor lada om ca 130 kvm, förråd, och vedbod.

## EKONOMI

**Utgångspris** 2 750 000 kr

**Taxeringsvärde** 1 530 000 kr (fastställt avseende år 2024)

**Taxeringsår** 2024

**Värdeår** 1929

**Byggnadsvärde** 630 000 kr

**Markvärde** 900 000 kr

**Skatt/avgift** 10 425 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 0 st pantbrev om 0 kr.

# BOSTADSAKTA

## 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

**Linus Edwardson**

**Mobil** 0739-29 99 91

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



---

Möjligheter för odling,  
djurhållning eller bara gott  
om utrymme att njuta av  
den gotländska  
landsbygden.





På tomten finns  
bland annat lada,  
förråd och vedbod



Fastigheten  
omfattar totalt  
19 910 kvm





Det lantliga läget erbjuder en rofylld miljö med närhet till både hav, natur och fina promenadstråk – en perfekt plats för dig som söker lugn, livskvalitet och det bästa av Gotland.



# 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 felet 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**  
Linus Edwardson

**MOBIL**  
0739-29 99 91

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

Noggrann, ödmjuk och påläst har gjort honom till en mycket uppskattad och efterfrågad mäklare. Härligt driv och känsla för detaljer.

**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