

# AVSKILD KALKSTENSGÅRD

**SILTE SÖDRA GOTLAND**

Silte Bjärges 549





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**  
0733-660 330

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

---

### Silte Bjärges 549

**Boarea:** 100 kvm  
**Antal rum:** 4 rok, varav 2 sovrum  
**Tomtarea:** 7 700 kvm  
**Utgångspris:** 1 795 000 kr



## Kalkstensgård i avskilt läge i Silte

Bjerges gård har rötter långt tillbaka i tiden. Mangårdsbyggnaden, troligen uppförd omkring 1790, är ett vackert proportionerat kalkstenshus med tydlig historisk närvaro och en atmosfär som bär spår av generationer. Gården ligger stilla och avskilt i kulturlandskapet, indragen från vägen och fri från turiststråk, vilket ger platsen en påtaglig ro.

Huset har stått obebott länge och är i behov av renovering, men rymmer samtidigt stora möjligheter att forma ett hem efter egen smak – oavsett om man drömmer om permanentboende eller ett karaktärsfullt fritidshus. Många äldre detaljer finns bevarade och väntar på att lyftas fram, och på vindsplanet finns generösa oinredda ytor som kan utvecklas till ytterligare boyta.

Mitt emot ligger den vackra ladugården som ramar in gårdsbilden och erbjuder stora ytor för allt från djurhållning till ateljé, verkstad eller extra boende. Den genuina miljön och byggnadens volym ger goda förutsättningar för den som vill skapa något eget i en inspirerande omgivning.

Runt fastigheten breder det öppna landskapet ut sig utan nära grannar, samtidigt som både kust och service nås inom rimligt avstånd. Till Kvarnåkershamn är det cirka 7,5 kilometer och till Hemse cirka 9 kilometer, med allt man behöver för vardagen.

# BESKRIVNING

## Entréplan

Ingång till hall med plats för avhängning. Hallen leder in till husets båda salar, sovrummet och trappa till vinden. Salen till höger om hallen har fint ljusinsläpp från fönster i tre väderstreck och blir ett naturligt samlingsrum med plats för sittgrupp och gängse möblemang. I rummet finns en eldstad, ej i bruk, som efter renovering kan bli ett värmande och trevligt inslag till rummet. Sovrummet på entréplan lämpar sig som barnrum eller kontor. Den andra salen som ligger i anslutning till köket kan bli en fin matsal. Här finns utrymme för ett stort matsalsbord att samla vänner och familj kring. Köket som ligger i bakbygget är stort och rymligt med härlig karaktär och känsla med synliga bjälkar, djupa nischer och ett äldre kök i funkisstil. Vidare från kök kommer man till en passage som fungerat som tvättrum med förvaring och en gammal bakugn och därefter en groventré med en vattenpump ej i bruk, förvaring samt äldre köksinredning. Därtill och vidare från groventré finns matkällare, potatiskällare, förråd och ytterligare grovutrymmen som står redo att förädlas.

## Vindsplan

Från hallen leder en trappa upp till oinrett vindsplan i vinkel med stora ytor att utveckla. Vinden är oisolerad men har rejäl takhöjd och ljusinsläpp från fönster i gavlarna. På vinden finns även ett sovrum med plats för dubbelsäng. Vinden ovanför bakbygget når man från groventrén eller via en passage från den andra vinden.

## Boarea och biarea

Angiven boarea härrör från taxeringsuppgifterna och bedöms omfatta hall, de båda salarna, sovrum på entréplan samt kök. Sovrummet på vindsplanet, groventrén och övriga utrymmen bedöms inte ingå i den angivna boarean. Någon taxerad biarea finns inte angiven.

Sammantaget innebär detta att huset, med samtliga tillgängliga ytor, upplevs betydligt större än vad den taxerade boarean ger uttryck för.



# PLANRITNING



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

# PLANRITNING



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



Mangårdsbyggnad  
från omkring 1790  
med välbevarad  
karaktär



# BOSTADSAKTA

**ADRESS**

Silte Bjärges 549, 6 23 43 Havdhem

**FASTIGHETSBECKNING**

Del av Silte bjärges 1:16 (skifte 4)

**OMRÅDE**

Silte Södra Gotland

**UPPLÅTELSEFORM**

Friköpt

**STORLEK**

**Boarea** 100 kvm

**Areakälla** areauppgifter enligt  
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**

4 rum, varav 2 sovrum

**BYGGNAD**

**Byggnadstyp** 1½-plansvilla

**Byggnadsår** Troligen 1790

**Fasad** Puts

**Stomme** Kalksten

**Fönster** Enkelglas och 2-glasfönster

**Bjälklag** Trä

**Tak** Tegel

**Grund** Torpargrund

**Uppvärmning** Elradiatorer

**Vatten/avlopp** Fastigheten saknar avlopp och indraget vatten men det finns två vattenbrunnar på tomten.

**Ventilation** Självdrag

**TOMT**

**Tomtarea** 7 700 kvm

Uppskattad, blivande, tomtareal: 7 700 m<sup>2</sup>

**DRIFTSKOSTNADER**

**Hushållsel** 6 600 kr/år

**Renhållning** 700 kr/år

**Försäkring** 5 932 kr/år

**Summa** 13 232 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 8 018 kr tillkommer)  
Fastigheten har varit ouppvärmd och inte nyttjats.

**ENERGIDEKLARATION**

**Status** Behövs ej

**ÖVRIGA BYGGNADER**

Ladugård

Vacker sekelskiftesladugård i vinkel i bra skick med stora ytor och hög detaljrikedom.

Hönsgård, höloft, boxplatser, maskinhall och tröskvandring ger fantastiska möjligheter för utveckling och förädling.

Smedja

Smedja i anslutning till bostadshuset från 1800-talet, uppförd i trä under tegeltak.

Utrustningen i smedjan finns bevarad med härd, blåsbälg och mängder av gamla verktyg.

Förråd/vedbod

Enklare förråd vedbod uppförd i trä.

Dass

# BOSTADSAKTA

## EKONOMI

**Utgångspris** 1 795 000 kr

**Taxeringsvärde** 1 832 000 kr (fastställt avseende år 2023)

**Taxeringsår** 2023

**Värdeår**

**Byggnadsvärde** 884 000 kr

**Markvärde** 948 000 kr

**Skatt/avgift** 8 018 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 0 st pantbrev om 0 kr.

## ÖVRIGT

Fastighetsbildning

Försäljningen avser del av fastigheten Gotland Silte Bjärges 1:16, skifte nr 4. Säljaren har lämnat in ansökan om fastighetsbildning till Lantmäteriet i syfte att skiftet ska bilda en egen fastighet.

Eftersom den nya fastigheten ännu inte är bildad kommer ett kommande köpekontrakt att villkoras av att fastighetsbildningen genomförs, att Lantmäteriets beslut vinner laga kraft och att den nya fastigheten registreras. Tillträde kan ske först när förrättningen är avslutad och den nya fastigheten är bildad.

Tomtareal

Den preliminära tomtarealen enligt uppmätning på karta uppgår till cirka 7 700 m<sup>2</sup>. Slutlig areal, exakt gränsdragning och fastighetsbeteckning fastställs av Lantmäteriet inom ramen för förrättningen och angiven area kan inte ses som en utfästelse eller garanti och avvika från faktisk fastställd area.

Samfälligheter

Nuvarande fastighet Gotland Silte Bjärges 1:16 har flera registrerade samfälligheter, bland annat Gotland Silte S:5, Gotland Silte S:26 och Gotland Silte S:50. Då försäljningen avser del av nuvarande fastighet går det i nuläget inte att slutligt fastställa vilka samfälligheter eller andelar som kommer att tillhöra den blivande fastigheten. Detta fastställs inom ramen för Lantmäteriets förrättning.

Taxeringsuppgifter

Redovisade taxeringsuppgifter avser Gotland Silte Bjärges 1:16 i dess nuvarande omfattning, det vill säga innan fastighetsbildningen är genomförd. Uppgifter om exempelvis taxeringsvärde, värderingsenheter, arealer och byggnadsvärden kan därför inte direkt hänföras till den blivande fastigheten i detalj. Ny eller justerad taxering kan komma att fastställas efter genomförd fastighetsbildning.

Förvärvstillstånd

Fastigheten är taxerad som lantbruksenhet och förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen då fastigheten är belägen i glesbygdsområde. Förvärvstillstånd ansöks hos Länsstyrelsen och ansökningsavgiften, f.n. 5 200 kr, betalas av köparen.

# BOSTADSAKTA

## Friskrivning

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul. Bakgrunden är att säljarna har erhållit fastigheten genom arv och varken har bott på eller själva använt fastigheten samtidigt som den stått outnyttjad en längre tid. Säljarna har därför begränsad kännedom om byggnadernas skick, funktion och eventuella brister.

En friskrivningsklausul innebär att säljarna friskriver sig från ansvar för fel och brister i fastigheten. Köparen uppmanas därför att noggrant undersöka fastigheten och vid behov anlita sakkunnig besiktningsman eller annan teknisk expertis före köpet.

## 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

Nicklas Ivarsson  
Mobil 0733-660 330  
E-post [nicklas@bertwig.se](mailto:nicklas@bertwig.se)





---

Från entrén kliver du in i hallen som leder vidare till två stora salar. Härifrån nås även ett av sovrummen samt trappan upp till vinden



A photograph of a dining room. In the center is a wooden chest with four drawers, each with a brass knob. On top of the chest sits a lamp with a white, scalloped shade and a brass base, and a brass candle holder with two white candles. To the right, a white wooden chair is partially visible. The room has light pink walls with a decorative border near the ceiling. A window with white curtains is on the right. The floor is made of light-colored wood, and a patterned rug is on the floor. A white door with three panels is on the left.

Rymliga salar med  
ljus från flera  
väderstreck







---

Vidare in hittas köket med bevarad karaktär. Här möts du av synliga bjälkar, djupa fönsternischer och funkisstil.





---

Vacker ladugård i vinkel från sekelskiftet. Här finns goda möjligheter för både verksamhet, djurhållning och vidare utveckling.









Fastigheten ligger i ett avskilt och rofyllt läge i det öppna gotländska landskapet, med närhet till både kust och service. Kvarnåkershamn med dess strandängar nås på ca 7,5 km och Hemse med full service på ca 9 km.



# 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**

Nicklas Ivarsson

**MOBIL**

0733-660 330

**E-POST**

[nicklas@bertwig.se](mailto:nicklas@bertwig.se)

Med full kontroll på alla bitar i bostadsaffären får alla parter en bra och genomgående service från start till mål.

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

**TELEFON** 0498-21 79 20

**E-POST** [info@bertwig.se](mailto:info@bertwig.se)  
**HEMSIDA** [www.bertwig.se](http://www.bertwig.se)  
**FACEBOOK** [facebook.com/bertwigfast](https://facebook.com/bertwigfast)  
**INSTAGRAM** [@bertwig](https://instagram.com/@bertwig)



**Bertwig**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING