

# KALKSTENSGÅRD

**STENKYRKA - NORRA GOTLAND**

Stenkyrka Sudergårds 161





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Linus Edwardson

**MOBIL**  
0739-29 99 91

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

---

### Stenkyrka Sudergårds 161

Boarea: 250 kvm  
Biarea: 98 kvm  
Antal rum: 6 rok, 4 sovrum  
Areal på skiften: 7,7558 ha  
Utgångspris: 7 950 000 kr

# Kalkstensgård

Kalkstensgård i närheten av Lickershamn. Mangårdsbyggnad från mitten av 1800-talet om 250 kvm med stora renoveringar gjorda, här finns även gott om komplementbyggnader.

Ett imponerande kalkstenhus i stilren arkitektur. Taket har precis bytts ut och den vitputsade fasaden är i gott skick. Nedervåningen består av ett fantastiskt kök som är väl tilltaget. En sal med otroligt ljusinsläpp. Genomgående hittar vi härligt djupa fönsternischer, brädgolv, spegeldörrar och en imponerade takhöjd.

Övervåningen har fyra sovrum och ett badrum.

Det finns även källare och vind.

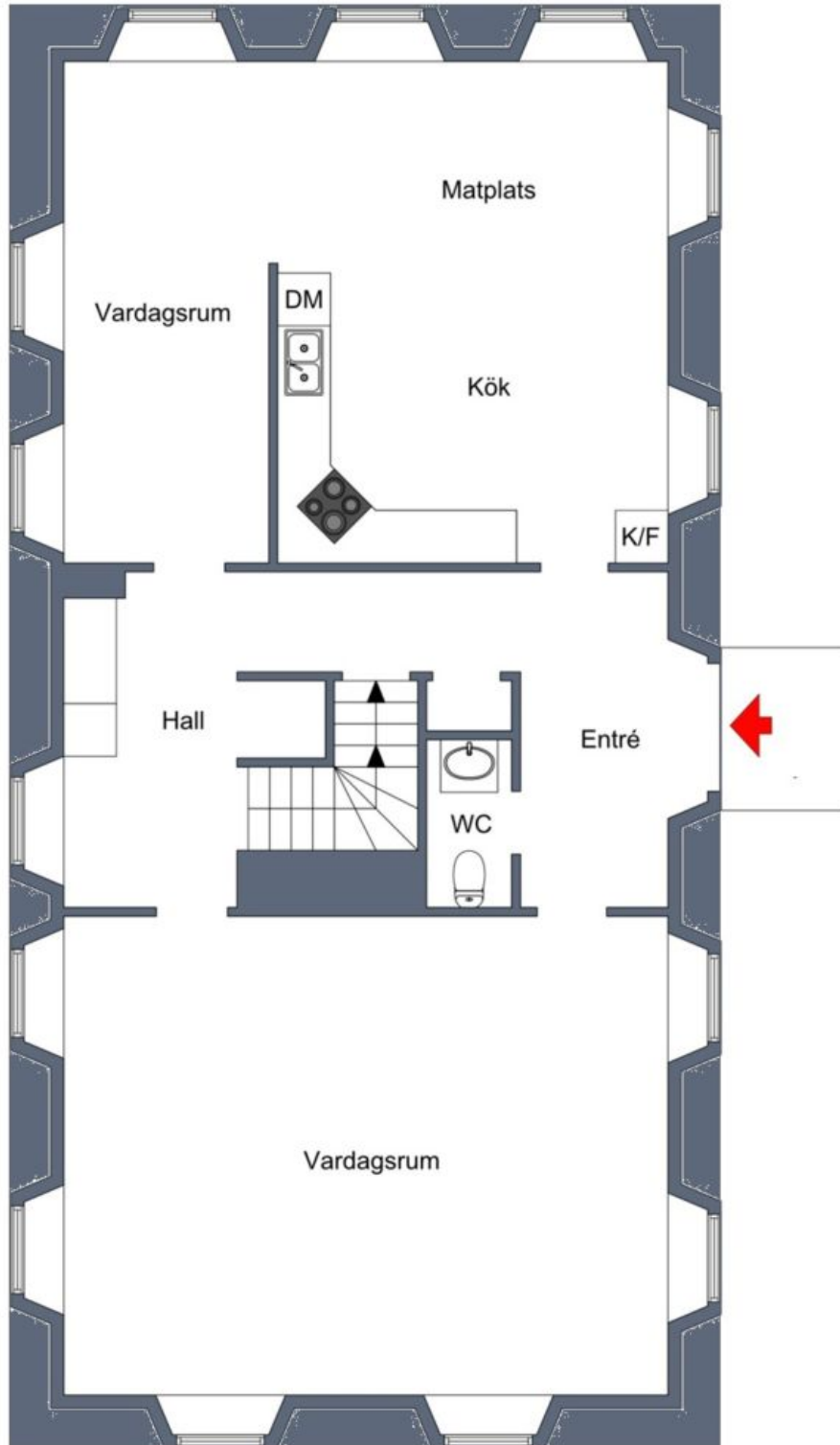
Stor parkliknande trädgård och en stenmur avgränsar mot vägen och gårdsplanen. Bakom huset finns totalt 77 558 kvm i ett skifte.

Här finns även en fantastisk uteplats av kalksten.

På gården finns även många ekonomibygnader såsom ladugård, verkstad, garage och ett magasin som använts för övernattande gäster.

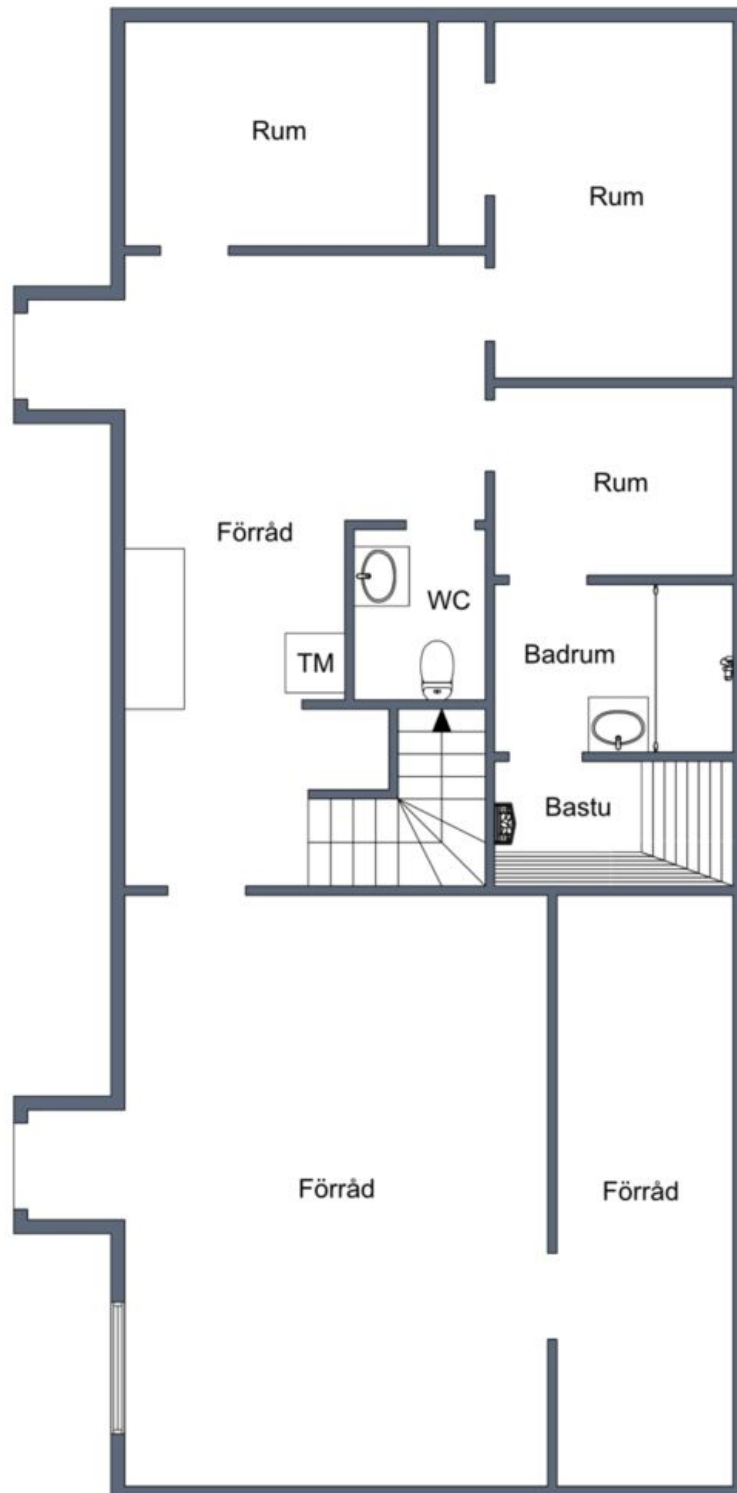
Till havet tar man den lilla skogsstigen som leder ner till Lickershamn, ett genuint gammalt fiskeläge som förutom hamn inrymmer sandstrand, stenstrand och restaurang.

# PLANRITNING



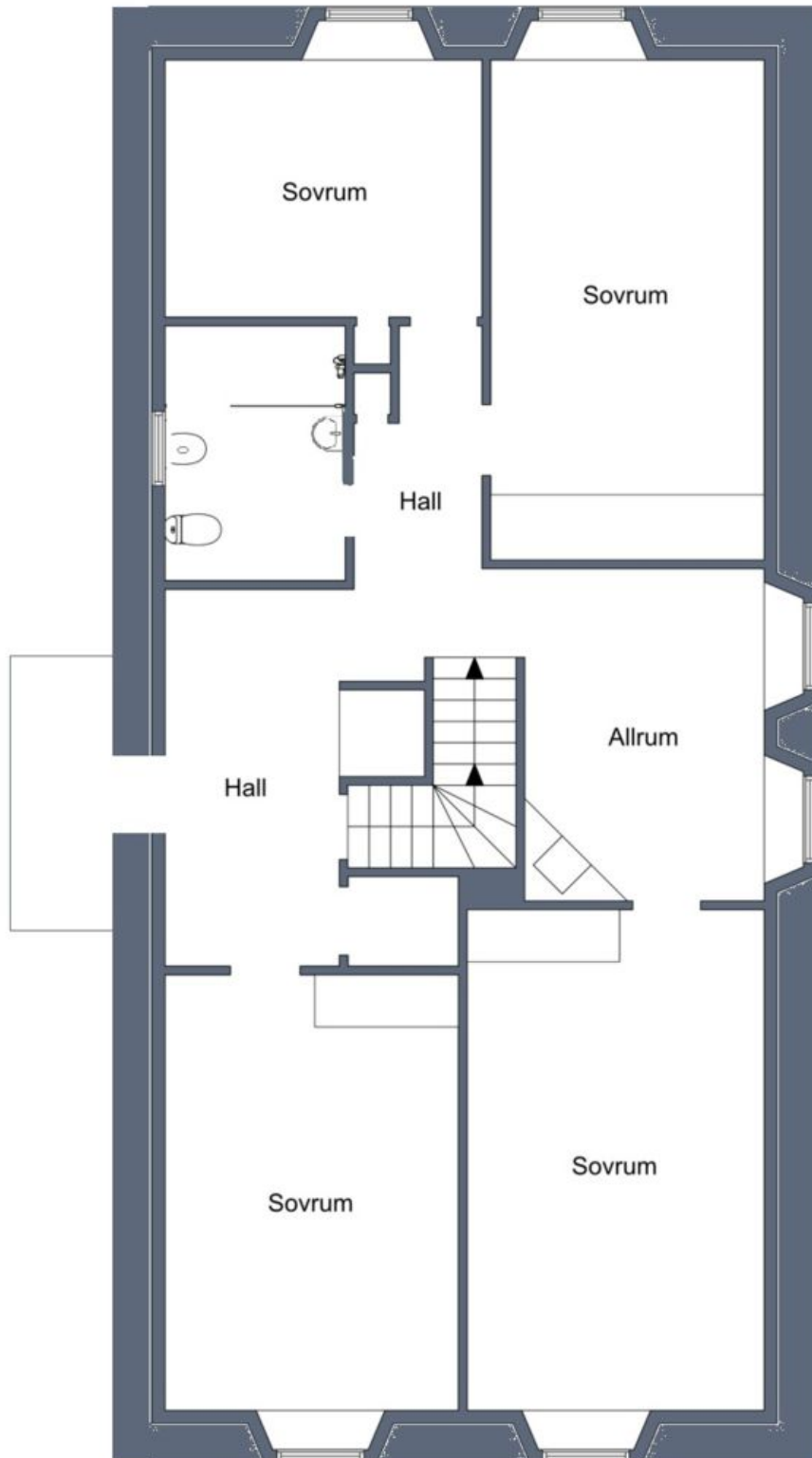
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

# PLANRITNING



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

# PLANRITNING



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

# BESKRIVNING

## **Bostadsbyggnad**

Genom framsidans vackra pardörrar som leder in till den rymliga hallen. Här ligger ett vackert trägolv och det finns gott om plats för avhängning. Rakt fram ligger en wc med handfat.

Till höger sett från entrén och hallen ligger en av de före detta salarna som numera disponeras som ett stort kök med tillhörande matplats. Köket har ljusinsläpp från fönster i tre väderstreck. Fint trägolv och bräntak som tillsammans med dem djupa fönsternischerna ger härlig karaktär och inramning. Köket är helt nyrenoverat och utrustat med kyl och frys, diskmaskin, ugn, induktionshäll och fläkt.

Till vänster från hallen ligger salen som är väl tilltagen för att erbjuda ett otroligt pampigt rum med hela sex fönster från tre olika väderstreck. Här får man gott och väl plats för både soffgrupp och matmöbel.

På övervåningen finns en rofylld möblerbar hall med eldstad. De fyra sovrummen är väl tilltagna med bra förvaring och lätt att möblera. Väl tilltaget i storlek och här finns även platsbyggd förvaring.

Från hallen finns även balkong som vetter mot väster. Det är även här man når man duschrummet med dusch med glasvägg, WC, bidé och tvättställ.



Ett imponerande  
kalkstenhus  
i stilren arkitektur





# BOSTADSAKTA

**ADRESS**

Stenkyrka Sudergårds 161, 624 42 Tingstäde

**FASTIGHETSBECKNING**

Stenkyrka Sudergårds 2:1

**OMRÅDE**

Stenkyrka - Norra Gotland

**UPPLÅTELSEFORM**

Äganderätt

**STORLEK**

**Boarea** 250 kvm

**Biarea** 98 kvm

**Areakälla** Areauppgifter enligt taxeringsinformationen.

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**

6 rum

**BYGGNAD**

**Byggnadstyp** 1 ½ plan med källare och vind

**Byggnadsår** 1854. 1909 enligt taxering

**Grund** Källare

**Stomme** Kalksten

**Bjälklag** Trä

**Fasad** Puts

**Tak** Tegel

**Fönster** 2-glasfönster

**Uppvärmning** Vattenburet system med vedpanna. Eldstad

**Vatten/avlopp** Från Klart Vatten: På Stenkyrka Sudergårds 2:1 finns en avloppsanläggning för rening av WC- och BDT-vatten med tillstånd från 2005 som avser 1 hushåll. Anläggningen består av en trekammarbrunn med efterföljande infiltration på 40 kvm. Enligt en notering har man förberett anläggningen för att i framtiden ansöka om avloppstillstånd för att ansluta ett hushåll till.

**Ventilation** Självdrag

**TOMT**

Stor uppväxt tomt med många äldre vackra träd, buskar och syren.

**UTEPLATS**

Stor skyddad och fin uteplats med kalksten, åt sydväst. Balkong åt sydväst

**BILPLATS**

Stor gårdsplan med gott om parkeringsmöjligheter

**TV- OCH INTERNETANSLUTNING**

**TV** Fiber

**DRIFTSKOSTNADER**

**Uppvärmning** 65 000 kr

**Sotning** 700 kr

**Renhållningsavgift** 1 200 kr

**Försäkring** 7 500 kr

**Övrigt** 4 188 kr

**Summa** 78 588 kr/år

**Kommentar** Den övriga kostnaden avser fiber.

**ENERGIDEKLARATION**

**Status** Utförd

**Energiklass** D

**ANTAL SKIFTEN**

1

# BOSTADSAKTA

## AREAL PÅ SKIFTEN

7,7558 ha

## EKONOMIBYGGNADER

### Maskinhall, gårdsverkstad, mm.

Area 180 kvm. Beskaffenhet: Normalt.

### Ladugård, maskinhall mm,

Area 787 kvm. Beskaffenhet: Bättre.

## EKONOMI

**Utgångspris** 7 950 000 kr

**Taxeringsvärden**

**Småhusmark på lantbruk** 685 000 kr

**Småhusbyggnad på lantbruk** 2 394 000 kr

**Betesmark** 26 000 kr

**Åkermark** 0 kr

**Skog** 0 kr

**Skogsimpedimentmark** 93 000 kr

**Ekonomibygnad** 124 000 kr

**Ekonomibygnad** 399 000 kr

**Typkod** 120, Lantbruksenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 6 st pantbrev om 2 700 000 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Servitut

Avtalsservitut Avloppsanläggning (2 st)

### Rättigheter last

Last: Avtalsservitut Avloppsanläggning,  
0980IM-14/3521.1

Last: Avtalsservitut Avloppsanläggning,  
0980IM-14/4420.1

Last: Ledningsrätt Kanalisation Med  
Fiberledning, 09-STE-646.1

## Gemensamhetsanläggningar

Samfällighet: Gotland Stenkyrka S:21,

Samfällighet: Gotland Stenkyrka S:22,

Samfällighet: Gotland Stenkyrka S:23

## ÖVRIGT

Stenkyrka socken ligger ca 2 mil norr om Visby. På vägen passerar man härliga Själsö och Brissund, populära Salthamn, Lummelundagrottorna, det pittoreska fiskeläget vid Nyhamn. Väl framme vid Stenkyrka finns livsmedelsbutik, kogsagården som har mycket aktiviteter som fotbollsgolf etc, det finns skola från förskoleklass till åk 6. Restauranger som Ett litet Crêperi, Mejeriet och på cykelavstånd från huset finns även Lickershamn, en härlig plats med badstrand, hamn och restaurang. Även Gotlands största rauk, Jungfrun är belägen här.

## 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





---

Ett fantastiskt kök som är  
väl tilltaget.

A bright, airy room with a large arched window, a wooden table with a plant and painting, and a wooden floor. The room is filled with natural light, creating a warm and inviting atmosphere. The ceiling is white with a subtle geometric pattern, and the walls are a light, neutral color. The floor is made of light-colored wood, and the overall aesthetic is clean and modern.

Sal med otroligt  
ljusinsläpp









---

Övervåningen har fyra  
sovrum och ett badrum.









På gården finns även många ekonomibyggnader såsom ladugård, verkstad, garage och ett magasin som använts för övernattande gäster.



# 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 GOTLAND



**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.



**ADRESS** Bertwig Fastighetsförmedling AB  
Österväg 3b  
621 45 Visby

**TELEFON** 0498-21 79 20

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

**HEMSIDA** www.bertwig.se

**FACEBOOK** facebook/bertwigfast

**INSTAGRAM** @bertwig

