

# VACKER KALKSTENSGÅRD

**NÄR - ÖSTRA GOTLAND**

När Tiricker 820





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**  
0733-660 330

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

---

När Tiricker 820

Boarea: 234 kvm  
Antal rum: 6 rok  
Areal på skiften: 2,4447 ha  
Utgångspris: 10 000 000 kr



# Vacker kalkstensgård i När med anor från 1700-talet

En sällsynt vacker och representativ kalkstensgård på en idyllisk plats i När med egen grusväg, utan intilliggande grannar och endast några hundra meter från havet.

Den ståtliga mangårdsbyggnaden har omsorgsfullt och genomgripande renoverats till ett modernt och kompromisslöst boende utan att för den delen göra avkall på känslan och atmosfären.

Byggnaden är inredd i tre plan om 234 m<sup>2</sup> och här finns djupa fönsternischer, synliga takbjälkar, breda plankgolv, originalmålningar på väggar, samt dörrar med gamla beslag som samsas med smakfulla färg- och materialval. Kök och badrum är moderna och anpassade för att passa in i den äldre byggnadens förutsättningar med kalkstensgolv och bevarad kakelugn.

Under sommarhalvåret har man flera fina uteplatser att samlas kring för grillkvällar och mysiga middagar. Utöver en fin träaltan som man når från köket finns även en vacker grillplats med kalkstensflis, spabad och en pergola på gaveln av ladan med vacker utsikt över de öppna fälten. På framsidan av mangårdsbyggnaden finns en fin grusplan med plats för utemöbler.

På gården finns även ett brygghus som år 2009-2010 renoverades till ett bostadshus, perfekt att inhysa familj och vänner på besök eller till uthyrning. Utöver detta finns en lada från 1940-talet som används som festlokal och har förberett med dragning för vatten och avlopp för eventuellt framtida behov. Därtill ett äldre magasin med snickarverkstad och vedförvaring samt ett uthus i enkelt skick. Det finns även en otroligt vacker, stor, sekelskiftesladugård som renoverats med nya luckor och reparation av fönstrar på ena sidan men med behov av renovering inuti och resterande gavlar som skapar en fantastisk möjlighet för någon till ett framtida projekt.



# BESKRIVNING

Byggnaderna skapar tillsammans en omsluten och mycket vacker gårdsmiljö med flera fina vårdträd och ger plats för flera familjer, egen verksamhet och kreativt skapande i en unik miljö.

Gården har en särpräglad placering i sluttning mot havet och man omgärdas av ett öppet jordbrukslandskap som ger ett avskilt och rofyllt läge utan intilliggande grannar.

Från fastigheten kan man njuta av en av de finaste kustmiljöerna Gotland har att erbjuda med gångavstånd till Herta, med långgrunda och barnvänliga stränder, pittoreska fiskelägen och vacker natur. I närheten finns året runt öppen livsmedelsaffär, flera gårdsbutiker med egenodlade grönsaker, bageri och lokala varor samt golfbana, tennisbana och padelbanor.

## Mangårdsbyggnad

Ståtlig och kulturhistoriskt värdefull mangårdsbyggnad som troligen uppfördes under andra halvan av 1700-talet. Det andra våningsplanet byggdes sannolikt i samband med storskiftet år 1841.

Nuvarande ägare förvärvade fastigheten 2009 och har sedan dess omsorgsfullt renoverat hela byggnaden som är uppförd i två våningsplan samt en inredd vind. Källare finns under del av huset.

Pardörrar leder in till hall med stengolv med golvvärme. Rakt fram ligger ett stort duschrum med separat WC. Här finns gott om plats och bra förvaring tillsammans med tvättmaskin. 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 och utgång till träaltanen via glasade pardörrar. Rummet har trägolv från byggtiden och synliga takbjälklar som tillsammans med den öppna spisen ger en härlig karaktär och inramning. Köket är utrustat med kyl och frys side-by-side, diskmaskin, ugn, induktionshäll och fläkt.

Till vänster från hallen ligger den andra före detta salen som är ombyggd till att erbjuda två sovrum samt ett vardagsrum. Sovrummen har fönster i två väderstreck och plats finns för säng och gängse förvaringsmöbler. Vardagsrummet inrymmer en sittgrupp och här finns också plats för TV-möbel och bokhyllor. Ett vackert plankgolv löper tröskelfritt från vardagsrummet till sovrummen.

På övervåningen finns ett rofyllt och vackert sovrum som får ett vackert ljusinsläpp från fönster i tre väderstreck. Rummet är väl tilltaget i storlek och här finns även platsbyggd förvaring. Från hallen når man ett lyxigt badrum med vacker kalkstensflis, kakelugn, badkar, WC och tvättställ.

Den stora salen på övre plan är en mycket pampig samlingsplats med öppet tillnock över halva delen och vackert ljusinsläpp från tre väderstreck. Rummet inrymmer med lätthet en stor sittgrupp och här finns även en värmande kamin. I rummet finns också en vacker trätrappa till vindsplanet uppförd av lokal snickare. Vindsplanet inrymmer ett större sovrum samt ett allrum som med fördel kan användas som ett extra sovrum eller avdelas för ytterligare rum.



Köket med utgång  
till träaltanen via  
glasade pardörrar



# BOSTADSAKTA

**ADRESS**

När Tiricker 820, 623 48 Stånga

**FASTIGHETSBECKNING**

När Tiricker 1:8

**OMRÅDE**

När - Östra Gotland

**UPPLÅTELSEFORM**

Äganderätt

**STORLEK**

**Boarea** 234 kvm

**Areakälla**

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** Kalkstenshus

**Byggnadsår** 1700-tal. 1700-talet, tillbyggt under 1800-talet.

**Grund** Torpargrund och källare

**Stomme** Kalksten

**Bjälklag** Trä

**Fasad** Puts

**Tak** Tegel

**Fönster** Enkelglas med spröjs och innanfönster  
Uppvärmning Jordvärme

**Vatten/avlopp** Enskilt vatten, Enskilt avlopp från 2009 som består av en trekammarbrunn med efterföljande infiltration på 20 kvm.

**Ventilation** Självdrag

**RENOVERING**

Genomgående renoverat mellan 2009-2017.

**TOMT**

Fastighetens totala markareal uppgår till 24 447 m<sup>2</sup> som ligger vackert inbäddad i gammalt kulturlandskap i När på sydöstra Gotland. Fridfullt läge med öppna åkerfält runt knuten. På tomten finns utöver stora gräsytor för lek och vila flera fina fruktträd, planteringar, buskar och till och med en beach volleyboll plan.

**Antal skiften** 1

**Areal på skiften** 2,4447 ha

**TV- OCH INTERNETANSLUTNING**

Bredband Fastigheten är ansluten till fibernätet.

**DRIFTSKOSTNADER**

Uppvärmning och hushållsel: 26 788 kr

Försäkring: 8 600 kr

Renhållning: 1 600 kr

Slamtömning: 958 kr

(fastighetsavgift/skatt på 25 555 kr tillkommer)

**ENERGIDEKLARATION**

**Status** Behövs ej

**EKONOMI**

**Utgångspris** 10 000 000 kr

**Taxeringsvärden**

**Ekonomibyggnad** 115 000 kr

**Betesmark** 48 000 kr

**Småhusbyggnad på lantbruk** 804 000 kr

**Småhusbyggnad på lantbruk** 2 150 000 kr

**Småhusmark** 1 000 000 kr

**Typkod** 120, Lantbruksenhet, bebyggd



# BOSTADSAKTA

## PANTBREV

Totalt 3 st pantbrev om 3 146 000 kr.

## BRYGGHUS / GÄSTHUS

Bostaden består av två rum, kök och badrum och renoverades år 2010 från ett bryggghus till bostadshus. Delar av den historiska miljön finns kvar med bland annat synliga takbjälkar och den stora bakugnen. Köket har plats för matbord och är utrustat med kyl, ugn och häll. Murstocken reser sig intill köksinredningen och skapar ett mysigt krypin. Vardagsrummet på nedre plan har plats för soffgrupp och TV-möbel. På nedre plan finns ett duschrum med duschplats, WC och tvättställ. Hela vinden är inredd som en sovavdelning och inrymmer flertalet sovplatser. Hela utrymmet är ljus och fin och man kan med fördel dela av för att få separata sovrum.

**Byggnadstyp** 1 ½ plan

**Byggnadsår** 1940-tal

**Renovering** Renoverat till bostadshus år 2010

**Antal rum** 2 rok

**Boarea** 50 kvm

**Biarea** 30 kvm

**Byggnadsyta** 66 kvm

**Energideklaration** Behövs ej

## EKONOMIBYGGNADER

### Sekelskiftesladugård

Vacker sekelskiftesladugård med stora ytor och hög detaljrikedom. Byggnadsytan uppgår till ca 400 m<sup>2</sup>.

### Ladugård

Ladugård från 1940-talet som idag används som festlokal. Till byggnaden är det förberett med dragnings för vatten och avlopp vilket ger möjligheter att bygga kök och separat boendedel. Byggnadsytan uppgår till ca 98 m<sup>2</sup>.

## Magasin

Magasin med snickarverkstad samt vedförvaring med en byggnadsyta på ca 82 m<sup>2</sup>

## MARKER

### Betesmark

Areal: 2 ha. Brukningsvärde: 30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i omr.

## ÖVRIGT

Fastigheten är taxerad som lantbruksenhet och förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen då fastigheten är belägen i glesbygdsområde. Förvärvstillstånd ansöks hos Länsstyrelsen och ansökningsavgiften, f.n. 4 600 kr, betalas av köparen.

## 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





---

Här finns djupa fönsternischer, synliga takbjälkar, breda plankgolv, originalmålningar på väggar, samt dörrar med gamla beslag som samsas med smakfulla färg- och materialval.







Ett rofyllt och  
vackert sovrum









---

Den stora salen på övre plan är en mycket pampig samlingsplats med öppet till nock över halva delen och vackert ljusinsläpp från tre väderstreck.









En sällsynt vacker och representativ kalkstensgård på en idyllisk plats i När med egen grusväg, utan intilliggande grannar och endast några hundra meter från havet.



# 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 kontraktsgdagen 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 GOTLAND



**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  
Österväg 3b  
621 45 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/bertwigfast](https://www.facebook.com/bertwigfast)

**INSTAGRAM** @bertwig

