

# Gård om 11,5 ha - Havdhem

---

GOTLAND HAVDHEM SPENARVE 1:19



**LUDVIG  CO**



## Gård om 11,5 ha - Havdhem

Välhållen gård i utkanten av tätorten Havdhem. Stenhus med härlig känsla och charm samt en fin ladugård. Den egna marken med åker, skog och bete ligger i direkt anslutning vilket gör gården lämplig för mindre djurhållning. Gemytlig trädgårdstomt med valnötsträd och gott om fruktträd.



**Jacob Wallin Sander**  
Reg. fastighetsmäklare  
0725-32 51 71  
0498-20 67 77  
[jacob.wallin@ludvigfast.se](mailto:jacob.wallin@ludvigfast.se)



**Karin Davidsson**  
Mäklarassistent  
0766-39 79 58  
[karin.davidsson@ludvigfast.se](mailto:karin.davidsson@ludvigfast.se)



**Visby**  
Söderväg 1 D  
0498-20 67 50

**LUDVIG & CO**



---

Fastighetsbeteckning: GOTLAND HAVDHEM  
SPENARVE 1:19

---

Adress: Prästgårdsvägen 53, 623 41  
Havdhem

**Utgångspris:  
3 700 000 SEK**

**I utkanten av Havdhem**

**Charm, ordning & reda**

**11,5605 ha med åker,  
bete & skog**

# Beskrivning

## Mangårdsbyggnad

Huskropp uppförd år 1925 i sten under tak av plåt. 1,5-plansvilla med källare. Fönster i form av kopplade 2-glas. Boarea enligt fastighetsutdrag angiven till 170 m<sup>2</sup> samt biarea om 87 m<sup>2</sup>. Vattenburen uppvärmning via luft-vatten värmepump som installerades år 2018. Kommunalt vatten & avlopp samt egen brunn till bevattning. Fastigheten är fiberansluten.

Groventré med trappa ner till källaren och halvtrappa upp till bostadsplanet samt trappa vidare till övervåningen. Uterum (-98) som nås från hallen eller via utvändig trappa. Från hallen når man WC-rummet med tvättställ. Kök renoverat år -08. Utrustat med spis med häll (-23), fläkt, diskmaskin (-25) samt kombinerad kyl/frys. Matplats invid fönster som vetter mot uterummet. Från köket når man vardagsrummet med stavparkettgolv och kakelugn (ok). Intill vardagsrummet ligger finentrén. Även här en trappa till övervåningen samt dörr till bästrummet. Bästrum med trägolv och kakelugn

(ok). Från bästrummet är det öppet bort mot matrummet.

På övervåningen finns en rymlig hall med en stor garderob. Tre sovrum med trägolv och garderober. En inre hall med utgång till balkong samt trappan som leder ner till finentrén. Duschrum med våtrumsmatta. WC, tvättställ samt bide. Vind ovanför som är isolerad med 50 mm cellplastisolering av skum.

Praktisk och rymlig källare. Här finns matkällare med frysbox, tvättstuga med toppmatad tvättmaskin, mangel och tvättgryta. Förrådsutrymmen. Pannrum där vedpannan från Baxi, Bonus Light 30kW, samt ackumulatortankarna ännu finns kvar men idag används bara luft-vatten värmepumpen från CTC. Gillestuga med öppen spis (oklar funktion då den ej använts).

Uppväxt och vacker trädgårdstomt. Äpple päron, valnöt och kastanjeträd är några exempel på vad du kan finna. Trädgården är omgiven av syrénhäck, staket, buskar och träd. Gott om plats





för såväl egna odlingar som bus och lek.  
Gångavstånd till t ex Havdhem skola, idrottshall  
samt ridhuset som drivs av Sudergutarnas  
Ridhusförening.

Förbrukningsuppgifter från Geab.  
För Gotlands Elnät AB 2025. Beräknad  
årsförbrukning: 15 625 kWh. Huvudsäkring &  
abonnemangsavgift: 20 A, 7 815 kr/år.  
Överföringsavgift: 47,50 öre/ kWh. Energiskatt:  
54,88 öre/kWh.

För Gotlands Elförsäljning AB 2025  
Beräknad årsförbrukning: 15 625 kWh. Fast  
månadsavgift: 45kr. Elhandelspris baserat på  
rörligt snittpris senaste 12 månaderna: 105,08  
öre/kWh.

## Ekonomibyggnader

Ladugård/lada

Byggnad i sten/trä med delvis plåtklädd fasad.  
Sannolikt uppförd på 1880-talet. Tak av plåt (-17),  
betonggolv samt elanslutning. Ingen djurhållning  
under senare tid utan byggnaden har använts till  
förråd, garage, virkesförråd och liknande. Lada  
med genomkörsel. Byggyta om 363 m<sup>2</sup> enligt  
försäkringsbrev. På baksidan av ladugården finns  
det bland annat en rosenträdgård, björnbär och  
en enklare uteplats som ligger skyddat och  
vackert.

Garage

Stenbyggnad med betonggolv och tak av plåt.  
Öppen gavel. Elanslutning saknas. Byggyta om 22  
m<sup>2</sup> enligt försäkringsbrev.

## Fastighetsuppgifter

### Åkermark

Åkermark om 3 ha enligt taxeringsuppgifter men  
snarare omkring 5,5 ha enligt kartmätning.  
Sandjord. Tidigare har man t ex odlat sparris på  
markerna. Marken har brukats genom ett  
muntligt samarbete och är tillgänglig för köparen.

### Skogsuppgifter

Skog om 5 ha enligt taxeringsuppgifter.  
Rapport från Skogshubben indikerar 4,4 ha  
produktiv skogsmark med ett uppskattat  
virkesförråd om 1082 m<sup>3</sup>sk enligt laserskanning.  
Medelbonitet om 3,4 m<sup>3</sup>sk per hektar och år. S1 &  
S2 skog med en ålder omkring 100-120 år.

Inga kända nyckelbiotoper enligt Skogshubbens  
rapport. Skogen har betats.

### Betesmark

Betesmark om 3 ha enligt taxeringsuppgifter.  
Marken har betats genom ett muntligt samarbete  
och är tillgänglig för köparen.



### **Fastighetsgränser**

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

### **Besiktning och undersökningsplikt**

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Samtliga areauppgifter är baserade på säljarens information samt officiell fastighetsinformation. Dessa uppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

### **OBS! FRISKRIVNINGSKLAUSUL:**

Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en friskrivningsklausul där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten. En friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

Skog och beten besiktigas på egen hand med visad hänsyn till djur och växande grödor. Byggnaderna visas efter överenskommelse med mäklaren.

Informationen i fastighetsbeskrivningen är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material.

### **Forn- och kulturlämning**

Inga registrerade fornlämning enligt fastighetsutdrag. För den som är intresserad kan man läsa mera på Riksantikvarieämbetets hemsida "fornsök".  
<http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html>

### **Jakt**

Jakträtten är tillgänglig för köparen från och med tillträdesdagen.

### **Förvärvstillstånd**

Förvärvstillstånd krävs för fysisk person, förutom för den som sedan minst ett år är folkbokförd inom området.

Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. Förvärvstillstånd handläggs av Länsstyrelsen och fastighetsmäklaren hjälper till med ansökan. Ansökningsavgiften betalas av köparen. För enskild person är avgiften för närvarande 5 200 SEK.

### **Försäkring**

Säljaren har en gårdsförsäkring hos Länsförsäkringar.



## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 680 000 SEK  
Taxeringsvärde byggnad: 1 370 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 2 050 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt. Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:  
Småhusbyggnad: 1 319 000 kr  
Småhusmark: 175 000 SEK

## Inteckningar

Det ingår inga inteckningar/pantbrev.

## Rättigheter och belastningar

### Planer och bestämmelser

Havdhems stationssamhälle, Byggnadsplan  
(Beslutsdatum: 1958-11-14, Senast ändrad: 2023-10-27).

### Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING.  
Officialservitut: VÄG. Grannen (Havdhem Spenarve 1:56) har rätt att nyttja infartsvägen.  
Officialservitut: VÄG. Intill Havdhem Spenarve 1:27 & 1:62.  
Avtalsservitut: LEDNING MM,  
Avtalsservitut: Väg & vändplan. Förmån för fastigheten Havdhem Spenarve 1:27. Vägbredd om 5 meter.

Avtalsservitut: MARKOMRÅDE. Ägaren till Havdhem Spenarve 1:33 har rätt att disponera ett markområde om ca 150 m<sup>2</sup> för åtkomst till värmeanläggning.

### Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut LEDNING MM, Avtalsservitut MARKOMRÅDE, Avtalsservitut Kraftledning, Avtalsservitut Väg, Vändplan.

## Kostnader

Försäkringskostnad: 6 430 SEK/år  
Fastighetsskatt/avgift: 10 425 SEK/år  
Fiber/tv/bredband: 13 776 SEK/år  
Vatten/renhållning Region Gotland: 7 731 SEK/år

### Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

### Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.



## Försäljningssätt

Försäljningen av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris av 3 700 000 SEK. Fri provningsrätt förbehålles säljaren.

Det innebär att du som spekulant lämnar ditt bud till ansvarig fastighetsmäklare, som löpande redovisar det högsta budet till säljaren. Vid kontraktsskrivningen lämnas budgivningslistan med namn, telefonnummer, bud och tidpunkt till köpare och säljare.

Säljaren har alltid fri provningsrätt och behöver inte sälja till den som lagt det högsta budet. Innan köpekontraktet är undertecknat av bägge parter har inget bindande avtal träffats. Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning, men innan köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som tar ställning till om budet skall beaktas.

## Tillträde

Enligt överenskommelse.







































# Entréplan



**LUDVIG**  **CO**

Viss avvikelse kan förekomma

## Övre plan



**LUDVIG  CO**

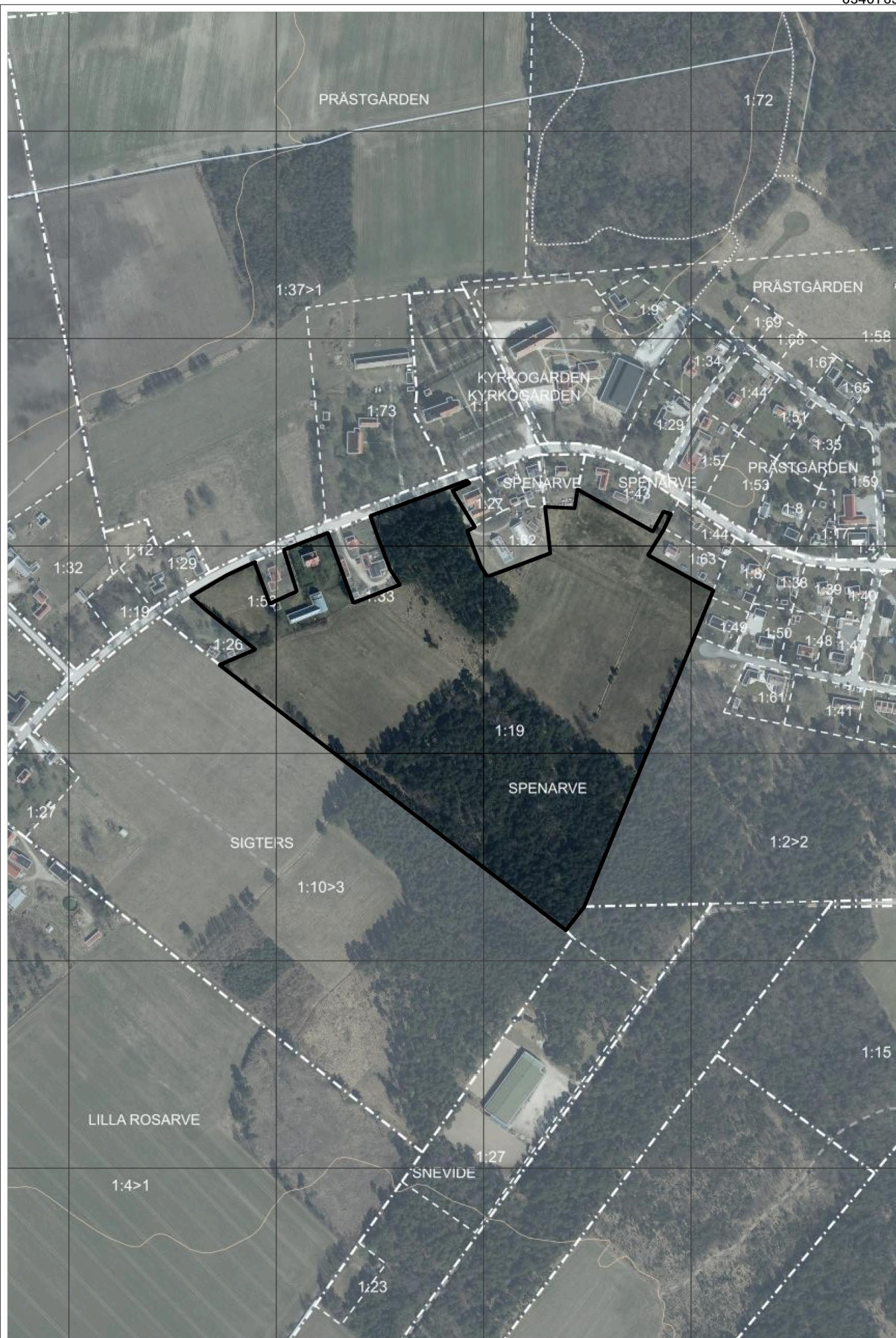
Viss avvikelse kan förekomma

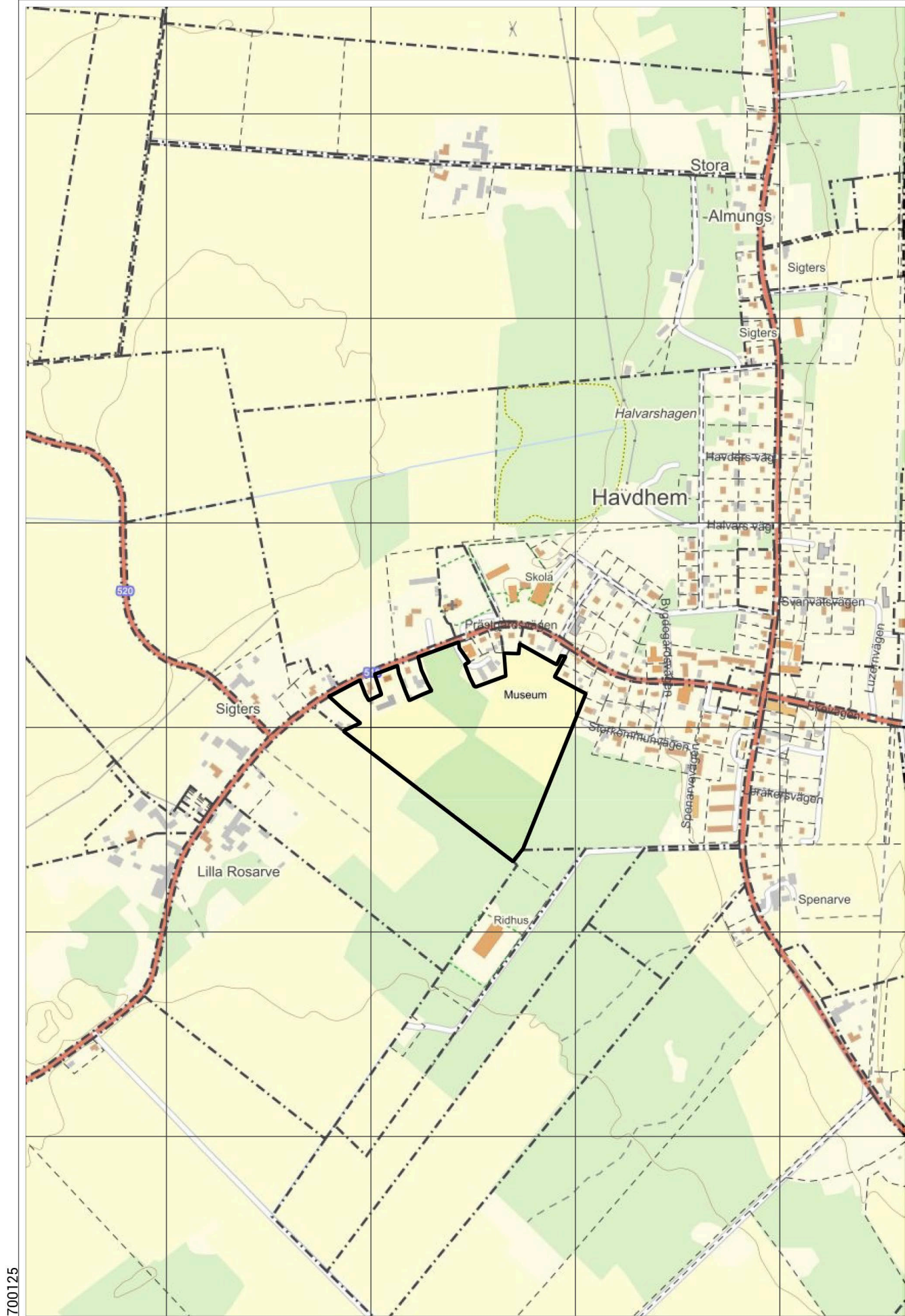
# Källarplan

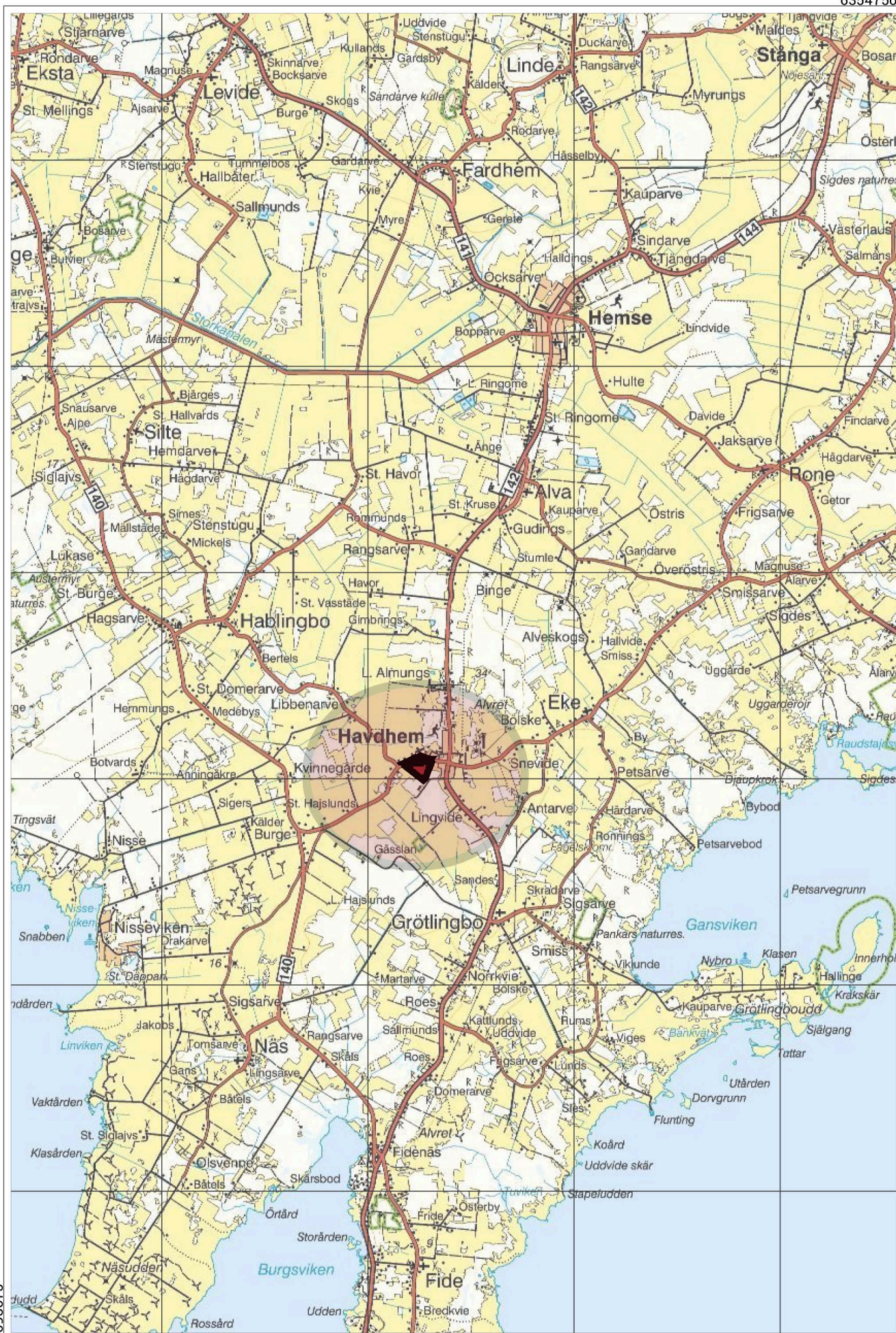


**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma







# Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

## Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

## Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

## Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

## Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

## Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)

# Köparinformation

## Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

## Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation)

## Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

## Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

## Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation). Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

## Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

## Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

## Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation)

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Franzéngatan 6  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)



**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.  
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.