

# Kalkstensgård om 3,2 ha - Vänge

---

GOTLAND VÄNGE BJÄRGES 1:5



**LUDVIG  CO**



## Välkommen till Bjärges

Gården vid Bjärges ligger högt och vackert med lite lagom avstånd till vägen. Bebyggelsen behöver sin omvårdnad men potentialen är enorm. Mangårdsbyggnaden från 1700-talet är uppförd i kalksten och erbjuder 2 hela våningsplan samt därtill källare och oinredd vind. Rejäl ladugårdsbyggnad i sten med utrymme för egen djurhållning och här finns 4 hästboxar. Beläget centralt på ön inom bra pendlingsavstånd till det mesta. En släktgård från 1500-talet med mycket känsla och charm där det nu är dags för någon annan att ta vid.



**Jacob Wallin Sander**  
Reg. fastighetsmäklare  
0725-32 51 71  
0498-20 67 77  
jacob.wallin@ludvigfast.se



**Karin Davidsson**  
Mäklarassistent  
0766-39 79 58  
karin.davidsson@ludvigfast.se



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

**LUDVIG & CO**



Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	169 m <sup>2</sup>
Biarea:	163 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	GOTLAND VÄNGE BJÄRGES 1:5
Adress:	Vänge Bjärges 128, 622 36 Romakloster

**Utgångspris:  
3 200 000 SEK**

**Stenhus från 1700-tal**

**Högt & fint läge**

# Beskrivning

## Mangårdsbyggnad

Mangårdsbyggnad som uppfördes i sten under 1700-talet. Två hela våningsplan och därtill källare och oinredd vind. Boarea om 169 m<sup>2</sup> enligt försäkringsbrev samt biarea om 163 m<sup>2</sup>.

Bakbygge tillbyggt under första halvan av 1900-talet. Fönster i form av 1+1 respektive 2-glas. Vattenburen värme via äldre CTC-panna (60-tal) som drivs med olja och ved. Fastigheten har eget vatten i form av borrarad brunn och historiskt god tillgång till vatten. Anläggningen har ett uv-filter. Avlopp i form av 3-kammarbrunn med infiltration, troligen från 1990-talet. Fastigheten är fiberansluten via VBG Fiber.

Finentré/hall med parkettgolv, avhängningsmöjligheter och trappa till övervåningen. Finrum med parkettgolv. Kakelugn (öppen spis) i bruk samt originellt väggskåp. Öppet mot kontoret med parkettgolv och ett väggskåp. På vägen mot köket finns dörren till badrummet med äldre klinkergolv och halvkaklade väggar. WC, tvättställ och

badkar. Kök med matplats och äldre köksinredning. Även här ett väggskåp daterat till år 1756. Kombinerad kyl/frys, spis med håll samt fläkt. Skafferi i bakbygget. Intill köket ligger vardagsrummet med parkettgolv och en öppen spis (ok att elda i). I bakbygget finns ett sovrum med trägolv samt vardagsingång med trappa till källaren. På övervåningen i bakbygget finns det ytterligare ett sovrum med trägolv.

Övervåningen inrymmer hall med dörr och trappa till den oinredda vinden. Rymlig sal med parkettgolv. Salskammare/genomgångsrum med kakelugn (ej ok) samt väggskåp. Sovrum med parkettgolv. Sovrum med plastmatta på golvet.

Oinredd vind med förvaringsutrymmen. Här finns även en äldre kammare samt dubbla förråd.

I källaren finns klassiska utrymmen så som tvättstuga, pannrum och utrymme för oljetanken, vedförråd och matkällare.

Trädgårdstomten på baksidan av huset är gemytlig och trivsamt. Här ges utrymme för så väl





odlingar, avkoppling, bus och lek.

Förbrukningsuppgifter GEAB:

För Gotlands Elnät AB 2025

Beräknad årsförbrukning: 2 990 kWh.

Huvudsäkring & abonnemangsavgift: 25 A, 10 010 kr/år. Överföringsavgift: 47,50 öre/ kWh.

Energiskatt: 54,88 öre/kWh.

Säljaren har annan elhandelsleverantör.

### **Energideklaration**

Status: Energideklaration ej utförd.

Beställs om en köpare så kräver.

## **Ekonomibyggnader**

Flygel/bryggarhus

Byggnad i sten under tak av tegel. Klassiskt bryggarhus med brygghusgryta. Tidigare drängkammare som under senare år endast använts som förråd. Källardel via utvändigt trappa. Taket omlagt år 2018.

Garagebyggnad

Träbyggnad klädd i plåt samt betonggolv. Dubbla portar. Liten verkstadsdel med trägolv.

Ladugård

Stenbyggnad uppförd år 1885 med tak av plåt. Äldre djurinredning där det bland annat huserade 10 kor in på 1990-talet. Därefter använt som förråd. 4 hästboxar samt foderkammare. Tidigare mjölkrum med hydrofor, vatten från borrarad brunn.

Bakbygge där det för länge sen föddes upp grisar. Höloft. Elanslutning.

Vidbyggt ligger magasinet i samma stil som ladugården. Genomkörsel med öppna portar och jordgolv. Intill finns snickarboden. Främst förvaringsutrymmen idag. Loft/magasin ovanför. Elanslutning saknas.

Traktorgarage/verkstad m.m.

Verkstadsdel med betonggolv och el. Skjutdörrar. Intill finns en lösdrift för hästar då byggnaden ligger i anslutning till beteshage. Byggnad klädd i plåt.

Lada/maskinhall

Träbyggnad under tak av plåt. Betonggolv och elanslutning. Äldre omoderna foderfickor. Vidbyggt finns vagnslider med jordgolv och två fack. Förråd på baksidan.

## **Fastighetsuppgifter**

**Inägomark**

Åker/betesmark om knappa 2 ha. Tillgängligt för köparen.



### **Forn- och kulturlämning**

Det finns inga registrerade fornlämningar enligt fastighetsutdrag från Lantmäteriet. Nära den stora vägen finns en gammal färdväg/vägbank enligt uppgifter på fornsök. För den som vill veta mera kan man t ex gå in på Riksantikvarieämbetets hemsida "fornsök": <http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html>.

### **Besiktnings 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.

### **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: 6 735 000 SEK  
Taxeringsvärde byggnad: 1 319 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 8 054 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt. Taxeringsår: 2023  
Beskrivning: OBS! Gården avstyckad och taxeringsvärdet ej relevant.



I detta ingår följande taxeringsvärden:  
Ekonomibyggnad: 177 000 kr  
Småhusbyggnad lantbruk: 1 142 000 kr

#### **Typkod**

120 Lantbruksenhet, bebyggd.

### **Inteckningar**

Inteckningsdatum: 2025-09-11

Belopp: 82 200

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 82 200 SEK

### **Rättigheter och belastningar**

#### **Rättigheter, last**

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING.

Officialservitut väg. Förmån för fastigheten

Vänge Norrbys 1:12 att nyttja vägen för att kunna ta sig till åkermarken.

#### **Samfälligheter**

Gotland Vänge S:16. Ändamål: grustag i byåker.

Andel: 5,364 %.

Gotland Vänge S:17. Ändamål: grustag i

kalkugnsåker. Andel: 5,364 %.

Gotland Vänge S:36. Ändamål: väg.

#### **Övrig Belastning/förmån**

Avtalsservitut Kraftledning.

### **Driftskostnader**

Gården har ej bebotts permant under senare tid så därav lite svårt att få fram relevanta uppgifter. Fiberkostnad 270 kr/månad. Medlemsavgift på 200 kr tillkommer till VGB Fiber.

Sotning: 1 765 kr/år.

Eldningsolja omkring 1,5 m<sup>3</sup>/år dock endast underhållsvärme. Utifrån senaste prisuppgiften 12 977 kr/m<sup>3</sup> blir det 19 465 kr/år.

Fastighetsskatt/avgift: 10 425 kr/år

Slamtömning samt renhållning tillkommer.

#### **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.



## Försäljningsätt

Försäljningen av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris av 3 200 000 SEK. Fri prövningsrätt 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 prövningsrätt 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.

## Vägbeskrivning

Se kartor och skyltning.

## Lagfarna ägare

Mattias Bergström.  
Åsa Maria Berthin.  
Anna-Karin Rungardt.









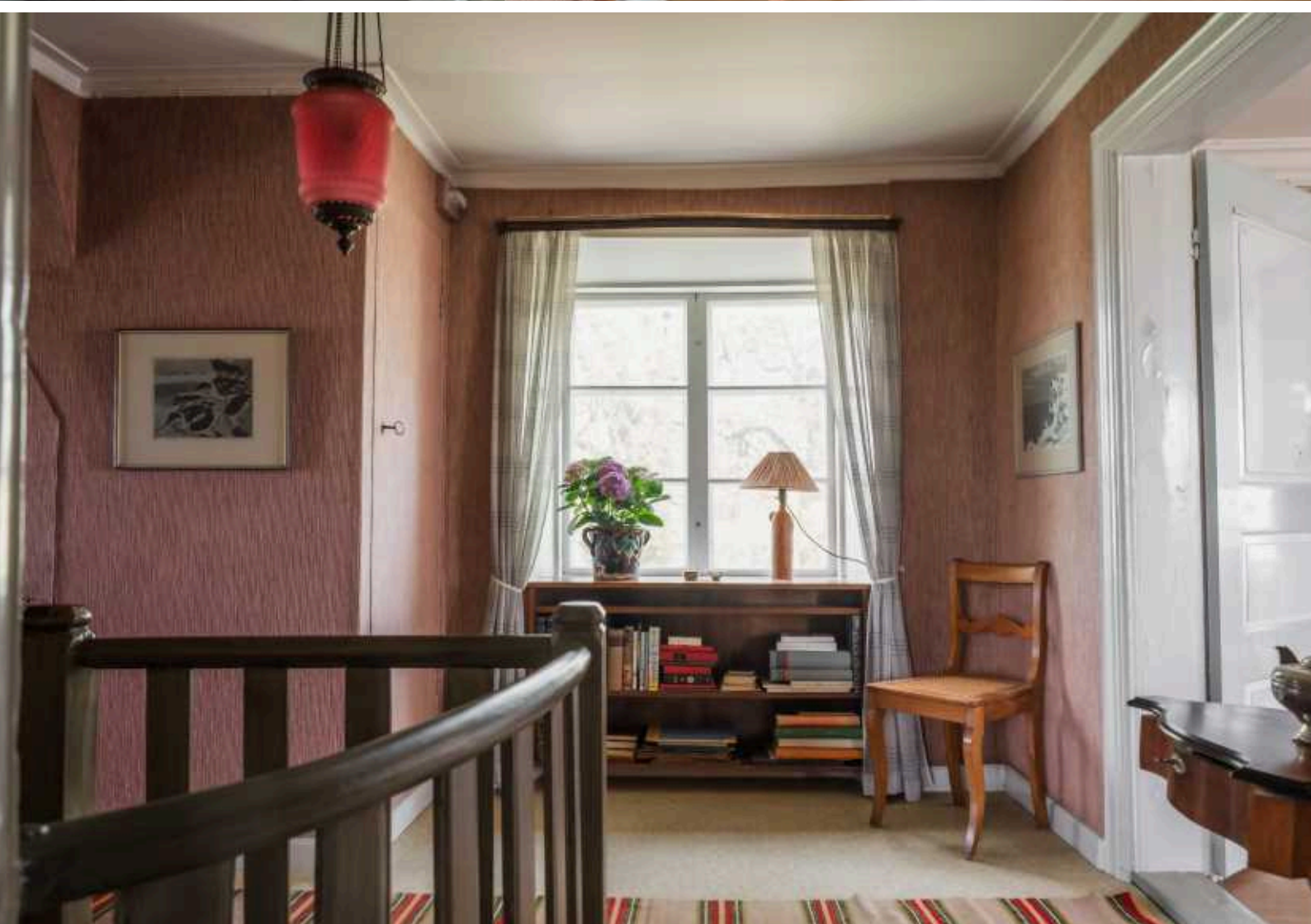
















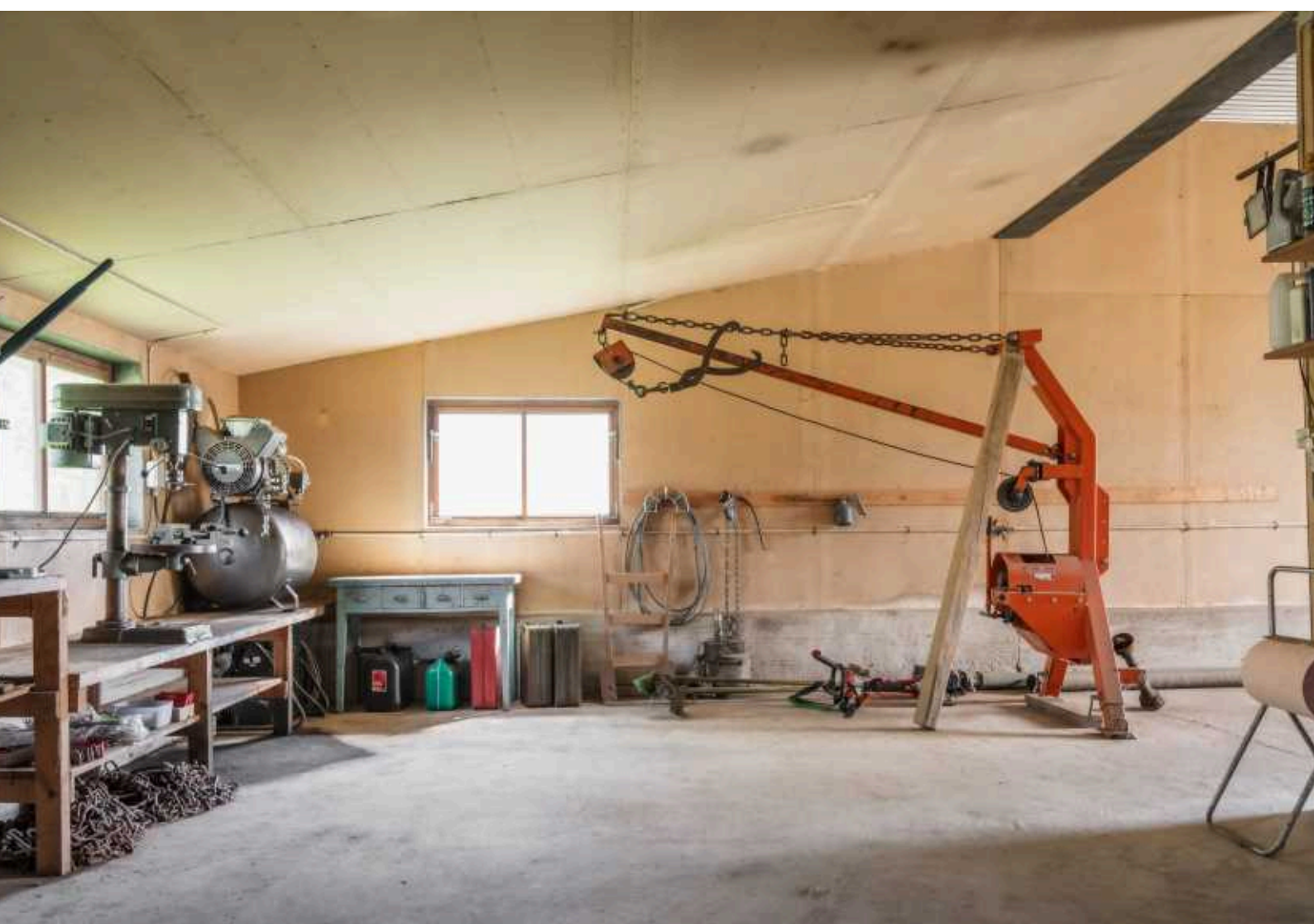
























# Entréplan



**LUDVIG  CO**

Viss avvikelse kan förekomma

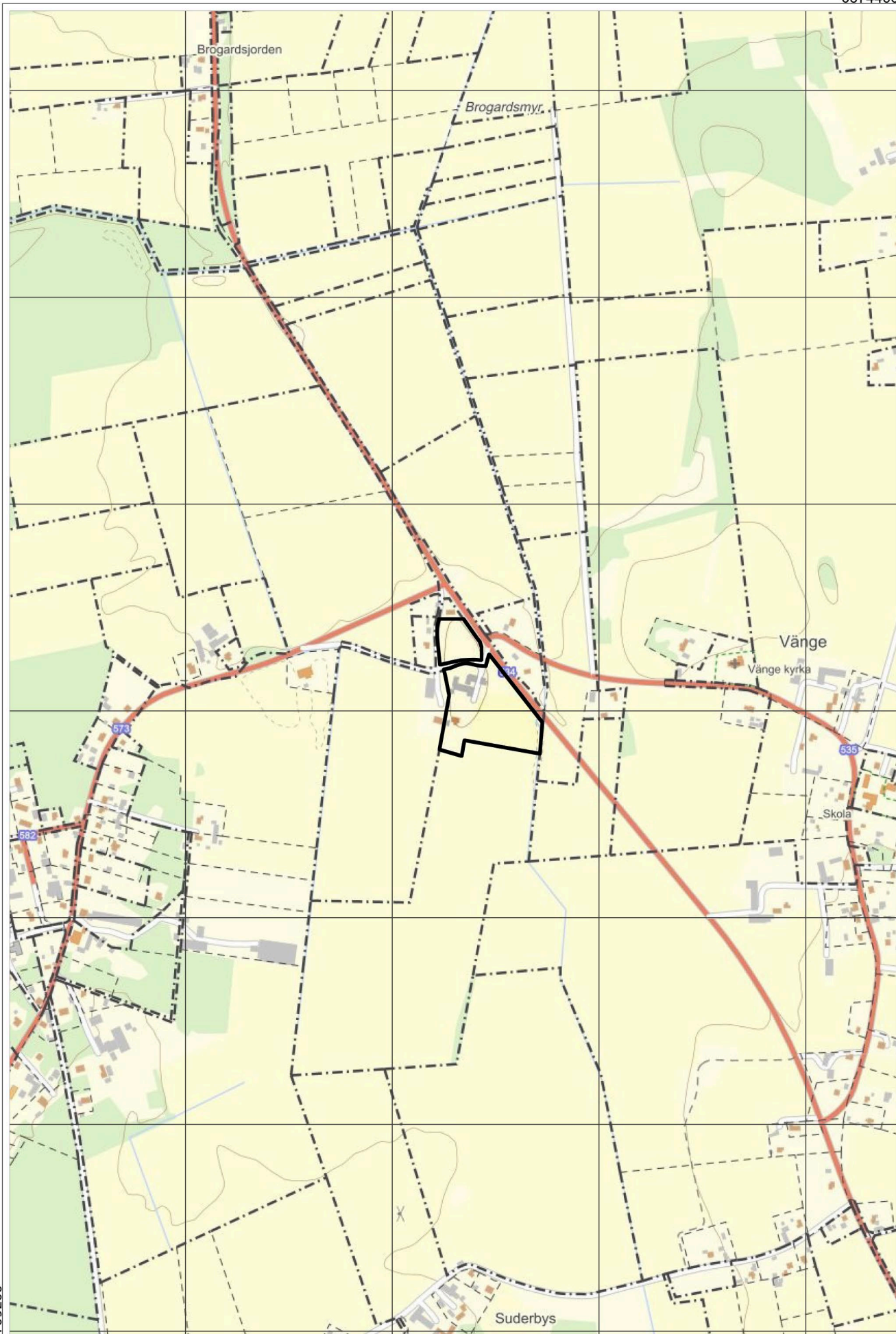
# Övre plan

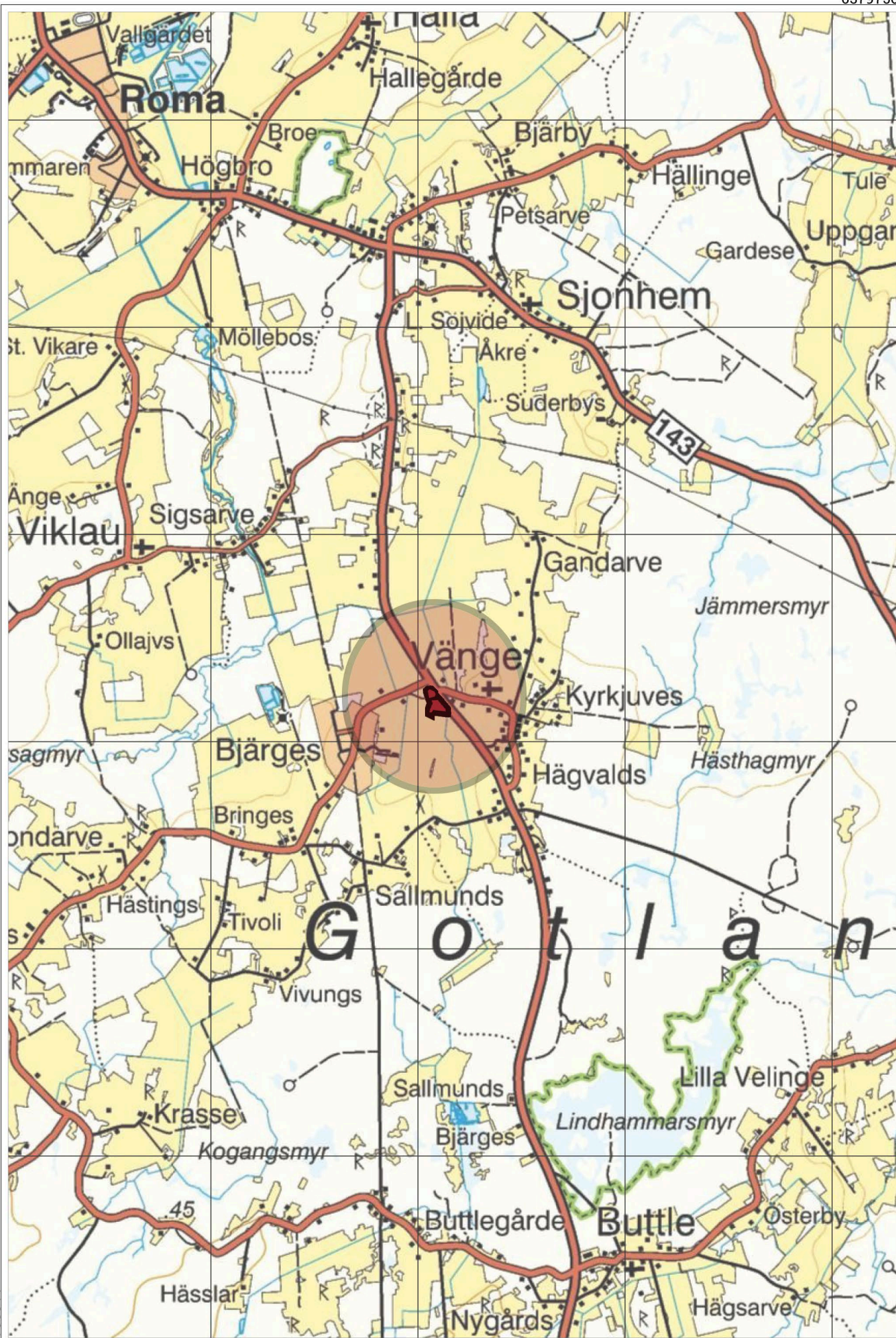


**LUDVIG & CO**

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](http://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 besiktningssman, 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)  
Franzégatan 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.