

INGLASAT UTERUM MOT HAVET

VISBY - CENTRALT - HÄLLARNA

Ravinstigen 11





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Ravinstigen 11

Boarea:	72.5 kvm
Antal rum:	1.5 rok
Månadsavgift:	3 132 kr/mån
Utgångspris:	3 295 000 kr



Ravinstigen – Stor 1,5:a med inglasat uterum mot havet

I ett centralt läge mellan hamnen och Visby innerstad ligger denna lägenhet i efterfrågade Brf Valnöten.

Njut av havsutsikt, båttrafik och solnedgångar från vardagsrum, kök och det inglasade uterummet. Lägenheten har genomgående vattenburen golvvärme och inrymmer hall, vardagsrum med sovalkov som skulle kunna delas av och bli ett separat sovrum, gästrum/kontor samt badrum och kök. Det Inglasade uterummet med golvvärme (el) går att nyttja året runt och tillför lägenheten ytterligare yta. Huset är utrustat med hiss och det finns även varmgarage.

Föreningen är mycket stabil och en av Visbys mest eftertraktade med god ekonomi och bra gemensamma faciliteter som gästlägenhet, bastu och tvättstuga. Föreningens skuldsättning uppgår endast till 852 kr / kvm (Enligt ÅR 2022).

Med sitt centrala läge nära Ica Atterdags, Visby innerstad, palissaderna, hållarna och hamnen så är detta ett av de mest optimala kvalitetsboenden som finns att finna.

INTERIÖR

Lägenheten ligger på andra våningen av fem och nås bekvämt med hiss från Palissadgatan eller från Ravinstigen. Lägenheten har genomgående vattenburen golvvärme utom i uterummet som har golvvärme via elslingor.

Stor hall med parkettgolv, skjutdörrsgarderob och plats för avhängning för ytterkläder.

Hallen fortsätter in i vardagsrum med parkettgolv och ljust målade väggar och tak. Från vardagsrummet har man en strålande havsutsikt genom stort fönsterparti mot väster. I rummet finns en stor sovalkov med plats för dubbelsäng. Alkoven kan med fördel delas av från vardagsrummet med en glasvägg. Utgång via skjutdörrar till inglasat uterum. Uterummet har klinkergolv med golvvärme (el) vilket gör att rummet kan användas under hela året. Rummet inrymmer en sittgrupp och ger lägenheten en extra dimension med havet i fonden.

Gästrummet/kontoret har ingång från hall och här finns plats för en enkelsäng eller skrivbord samt förvaring i garderob.

Köket nås från hallen och vardagsrummet och har parkettgolv, ljust målade väggar och tak. Det finns spis med ugn, fläkt, kombinerad kyl/frys, städskåp samt skafferier. Bra matplats med fin havsutsikt från fönstret. Från köket når man även uterummet.

I direkt anslutning till hallen ligger ett rymligt badrum med kakel på väggarna, plastmatta på golvet och målat tak. Här finnas WC, badkar, spegelskåp, tvättställ och handdukstork (elvärme). Plats finns att installera tvättmaskin och torktumlare.



PLANRITNING



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

PLANRITNING



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

BOSTADSFAKTA

ADRESS

Ravinstigen 11, 6 21 58 VISBY

LÄGENHETSNUMMER

121

OMRÅDE

Visby - Centralt - Hällarna

TYP

Bostadsrätt

STORLEK

Boarea 72.5 kvm.

Areauppgifter enligt

bostadsrättsföreningen 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

1.5 rum.

BYGGNAD

Byggnadstyp Flerfamiljshus

Byggnadsår 1992

Fönster 3-glasfönster

Uppvärmning Fjärrvärme

Ventilation Mekanisk frånluft

Våningsplan 2 av 5. Hiss finns.

Arealkälla Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

Övriga byggnader/utrymmen Det finns en gästlägenhet som går att hyra för 250kr/dygn. Föreningen har en gemensam bastu för medlemmarna att nyttja. Tvättstuga och cykelförråd finns i samma hus som lägenheten.

EKONOMI

Utgångspris 3 295 000 kr

Månadsavgift 3 132 kr/mån I avgiften ingår uppvärmning, vatten, sophämtning och kabel-tv.

Andel i föreningen 1,349 %

Bostaden är pantsatt Nej

Bostadsrättens indirekta Nettoskuldsättning 62 986 kr

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 317 kr/mån

Försäkring 93 kr/mån

Summa 410 kr/mån

Kostnaderna avser ett fritidsboende

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2019-05-03)

Energiklass E

Primärtenergitäl 151 kWh/kvm/år

BILPLATS

Gargageplats 600 kr/mån (separat kö). Carport 250 kr/mån. (Separat kö)

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Bredband Via kabel-TV. Leverantör: Tele 2 Com Hem (betalas av medlemmen)

FÖRENING

Namn Brf Valnöten

Allmänt om föreningen Föreningen äger fastigheten Valnöten 1 i Visby som är bebyggd med 5 st flerfamiljshus med sammanlagt 66 bostadslägenheter, bastu och gästlägenhet, hobby/lagerlokal, 10 hyresförråd, 52 garageplatser, 22 carport, 5 besöksparkeringar. Total bostadsarea: 5 372 kvm.

Organisationsform Bostadsrättsförening

Org.nummer 769607-1500

Föreningen äger marken? Ja

BOSTADSAKTA

Äkta/oäkta förening? Äkta

Ekonomi Föreningen har en bra och stabil ekonomi.

Föreningen har en låg skuldsättning med 852 kr/kvm (uppgift från ÅR 2022)

En höjning av avgiften har skett med 5% från 2023-06-01.

Senaste förändringen av avgiften skedde år 2009 då avgiften sänktes med 5 % och nu återgår man till samma avgift som var år 2009. Man bevakar ev. höjda räntor som kan påverka avgifterna.

Antal lägenheter 66 st

Antal lokaler 2 st

Överlåtelseavgift 1313 kr

Pantsättningsavgift 525 kr

Tillåts juridisk person? Nej

Tillåts delat ägande Ja

Renoveringar Det pågår ett arbete att införa fiber till samtliga hus, och vidare till lägenheter.

Kända reparations/underhållsåtgärder 2023. Sedvanligt underhåll av markytorna och byggnader kommer att ske. Entrédörrarna kommer att inlojras där så anses behövas, eller bytas ut mot nya. Solenergi alternativet är fortsatt intressant och undersökning och villkoren för detta energislag skall bevakas, vilket kan bli en framtida besparing/investering för föreningen. Fortsatt undersökning av effektivisering av värme och el kostnaden.

Underhåll utfört under 2022

Bottenfasaden på samtliga hus mot hamnen har rengjorts och nymålats hösten 2022. Ventilationsfilter i husen 1-3-5 har bytts ut mars 2022. Ett antal låscylinrar har bytts ut eller renoverats. Nya utblåsningsrör har monterats efter uppkomna skador i stormen hösten 2021. Nya takluckor har satts upp på samtliga 5 hus. Garagesluss öppnare i hus 3

och 7 har installerats.

Nyckelbox med kodlås har satts upp utanför bastu och gästlägenhets in gången. Justering av gångstigs stenar har gjorts. Dörrstängare har justerats i flera hus. Några kassettfönster har bytts ut p.g.a av fuktinträngning. Överklagan av hotellbyggets byggplaner har inlämnats vid tre tillfällen 2022. Ny centraldammsugare har installerats i huset Ravinstigen 7. Samtliga hissar har fått nya bär hjul. Fasad på hus nr 5 har reparerats vid markytan. Nya värme- ventil pumpar har installerats i fem hus och ny styrutrustning i ledningscentralen har installerats. Mangel i trean har reparerats.

Övrigt Föreningen har en gästlägenhet som föreningens medlemmar kan hyra för kr 250 kr/natt. Det finns även bastu samt hobbyrum.

ÖVRIGT

Scandic hotell som ligger nedanför föreningen tillåter att medlemmarna får viss rabatt på mat och får nyttja deras pool vederlagsfritt.

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



Rymligt
vardagsrum med
sovalkov med
strålande utsikt







Det härliga uterummet har
klinkergolv med golvvärme vilket
gör att rummet kan användas under
hela året











Med sitt centrala läge nära Ica Atterdags, Visby innerstad, palissaderna, hållarna och hamnen så är detta ett av de mest optimala kvalitetsboenden som finns att finna



JAG ÄR INTRESSERAD! VAD HÄNDER EFTER VISNINGEN?

Är du intresserad av bostadsrätten 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 är att bostadsrätten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då de reglerna inte passar så bra för prövning av fel i bostadsrätt används ofta motsvarande regler i jordabalken.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om denne ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på ev tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste köparen gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin 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 leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd".

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrätts-

föreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter mm. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning. Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att upplysa köparen om de fel eller symptom på fel denne känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.



Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadsrättens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

Avtalsfrihet

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick, varför det går att avtala om annan ansvarsfördelning. Denna information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som köplagen föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

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, 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 mäklarföretag 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. 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 och bilder och information kring våra objekt kan komma att användas i direktreklam och annan marknadsföring efter avslutad försäljning. Besök 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.

HEMMA PÅ GOTLAND



FASTIGHETSMÄKLARE

Nicklas Ivarsson

MOBIL

0733-660 330

E-POST

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
HEMSIDA www.bertwig.se
FACEBOOK [facebook/bertwigfast](https://facebook.com/bertwigfast)
INSTAGRAM @bertwig

