

CHARMIGT SKIFTESVERKESHUS

VISBY INNERSTAD

Södra Murgatan 28





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Södra Murgatan 28

Boarea:	51 kvm
Antal rum:	4 rok, varav 2 sovrum
Tomtarea:	80 kvm
Utgångspris:	5 000 000 kr

Charmigt skiftesverkeshus från 1700-talet intill ringmuren med vacker innergård.

I vackra och pittoreska innerstaden, intill ringmuren, ligger detta bostadshus med en skiftesverkskonstruktion som förmodligen uppfördes i mitten av 1700-talet. Huset har sedan 1944 bebotts permanent, i samma familjs ägo, och dessförinnan har både arbetare och sjömän huserat i huset.

Den privata innergården ligger skyddat med ringmuren mot sydost samt huset och plank som skydd mot Södra Murgatan. En riktig oas med en vacker och stämningsfull inramning och typisk innerstadskaraktär med kalkstensflis.

Huset passar lika bra som ett mindre permanentboende i en vacker och intagande miljö eller som ett fritidshus för den som söker ett fint läge och miljö med närhet till allt det som Visby innerstad har att erbjuda. Ett stenkast från fastigheten finns flera prisbelönta restauranger, caféer och butiker. På promenadavstånd når man havet, hamnen, Almedalen, Botaniska Trädgården, strandpromenaden och vackra strövområden runt ringmuren.

Observera att fastigheten säljs med friskrivningsklausul och utan utförd energideklaration. Detta då det är en arvsförsäljning av bland annat ideella organisationer. Det medför att köpare ombeds särskilt undersöka fastigheten och byggnadernas skick före köpet då det inte går att rikta några anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten efter köpet.

BESKRIVNING

Ingång till huset kan ske från innergården och direkt från Södra Murgatan.

Från innergården kommer man in i det hemtrevliga köket med ett mindre vinkelkök och tillhörande mindre matplats vid fönstret. Skåpinredningen har en äldre charm och bänkskivorna är av laminat. Den maskinella utrustningen utgörs av spis, kyl/frys, fläkt och rostfri diskho med rustikt kakel bakom. Under huset finns en låg, stensatt matkällare som nås genom en golvlucka i köket.

Vidare från köket når man matrummet med fönster mot gatan. Här finns plats för ett rymligt matbord för 6-8 personer. Vid en renovering så kan ett öppet och stort kök med matplats skapas genom att ta ner väggen mellan matplats och kök även om en konstruktör först kan behöva vidtalas.

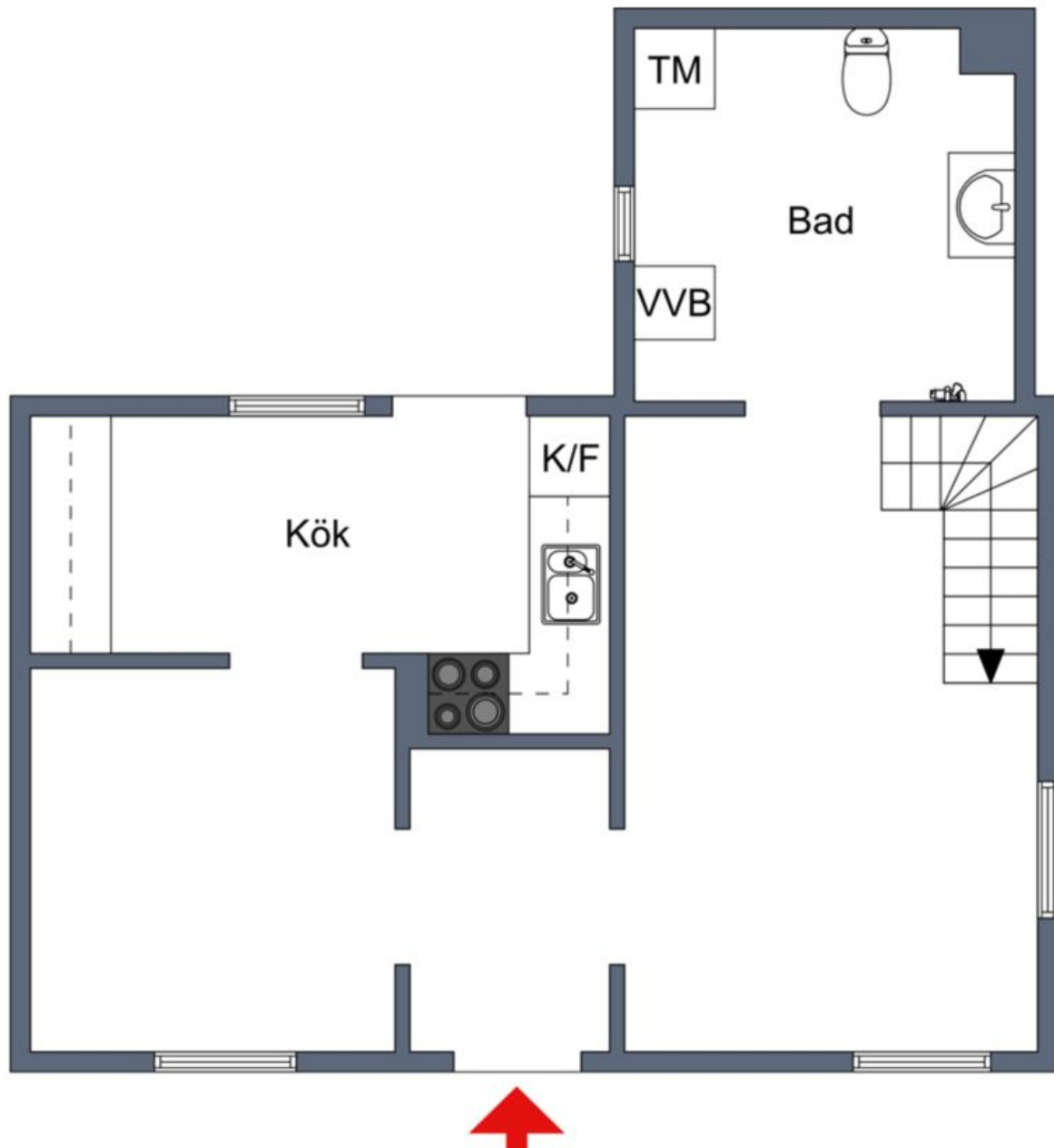
Från den inre hallen, som har plats för avhängning av jackor och skor, når man det ljusa vardagsrummet med fönster i två väderstreck. Här finns plats för soffa och bokhylla/TV-möbel.

I anslutning till vardagsrummet ligger badrummet med klinkergolv (elburen golvvärme), dusch, toppmatad tvättmaskin, WC, tvättställ, spegelskåp och skåpsförvaring.

Huset övre plan nås via en trappa från vardagsrummet och fördelas på två rum och en klädkammare/förråd. Rummen separeras av en small hall och klädkammaren och kan fungera som separata sovrum eller som ett sovrum samt extra allrum.



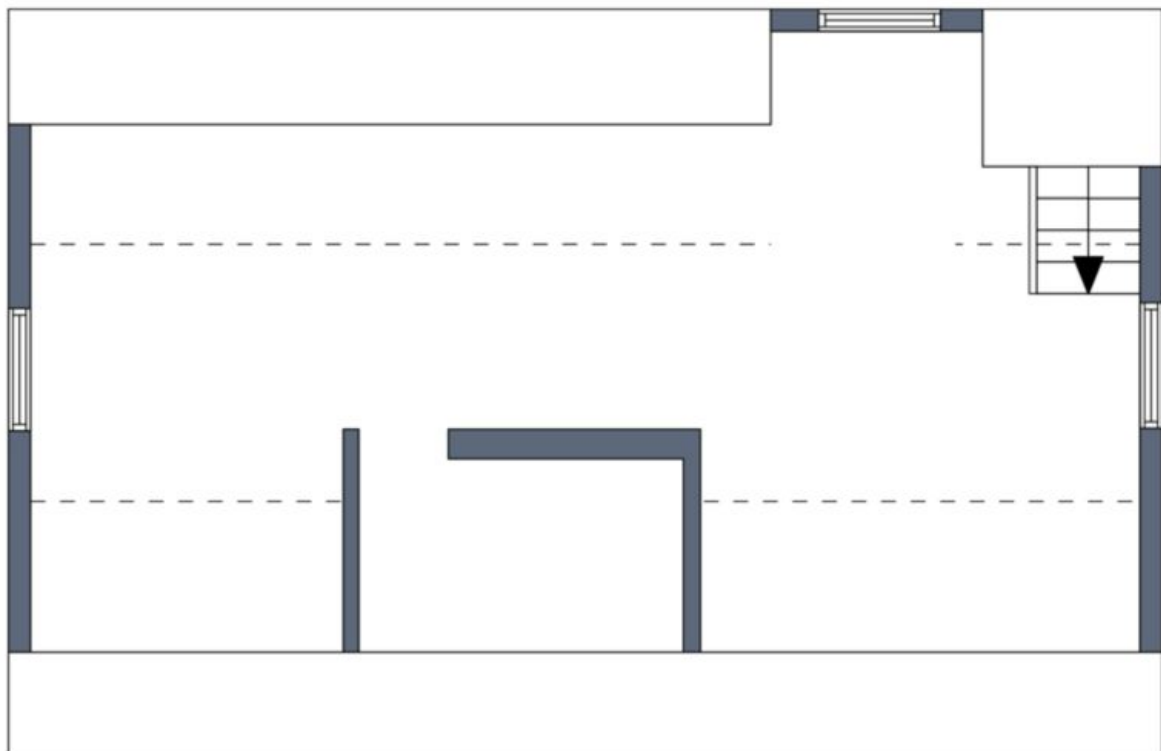
PLANRITNING



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

PLANRITNING

Övre plan



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

A photograph of a cozy outdoor seating area. A wooden deck chair with a grey mesh backrest is positioned against a rustic stone wall. A small, fluffy white dog is curled up on the chair. The wall is made of large, irregular stones and features three warm, glowing lanterns: a large mosaic one on the left, a small one in the center, and a vertical one on the right. The ground is paved with stone tiles, and there are some green plants and flowers in the foreground. The overall atmosphere is warm and inviting.

En riktig oas med
en vacker och
stämningsfull
inramning





Från innergården kommer
man in i det hemtrevliga
köket med ett mindre
matplats vid fönstret



BOSTADSAKTA

ADRESS

Södra Murgatan 28, 621 57 Visby

FASTIGHETSBETECKNING

Visby tjärkoket 3

OMRÅDE

Visby innerstad

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 51 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

4 rum, varav 2 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 ½ plan

Byggnadsår Troligen 1700-talets mitt

Fasad Puts / Reveterad

Stomme Skiftesverk

Fönster 2-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Enkupigt taktegel och plåt

Grund Torpargrund och källare

Uppvärmning Direktverkande el

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, Kommunalt
avlopp.

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 80 kvm

Huset är placerat på den nordvästra delen av tomten med huslivet som tomtgräns mot Södra Murgatan och mot sydost ligger tomtgränsen mot ringmuren som tornar upp sig. Innergården är väl avskärmad från gatan och belagd med kalkstensflis och planterade rabatter. Innergården och den omgivande miljön med ringmuren intill ger en fantastisk inramning och livskvalitet mitt i innerstaden.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber saknas

DRIFTSKOSTNADER

Vatten/avlopp 4 792 kr/år

Uppvärmning 16 794 kr/år

Renhållning 3 090 kr/år

Försäkring 3 224 kr/år

Summa 27 900 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 074 kr tillkommer)

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd

ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd uppfört i trä mot ringmuren.

Förvaringsutrymme intill ringmuren.

BOSTADSAKTA

EKONOMI

Utgångspris 5 000 000 kr

Taxeringsvärde 4 792 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1929

Byggnadsvärde 1 008 000 kr

Markvärde 3 784 000 kr

Skatt/avgift 10 074 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 2 st pantbrev om 60 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Detaljplan (2010-02-22) Fornlämning (1 st)

ÖVRIGT

Vad är ett skiftesverkhus?

Skiftesverkhus eller bulhus som det även kallas är traditionellt sett den vanligaste trähuskonstruktionen på Gotland. Tekniken härstammar från vikingatiden och kom med tyska och danska influenser till Visby under senare delen av 1500-talet. Bulhusen är uppbyggda av ett ramverk bestående av syllar, hörnstockar och väggband. I hörnstockarna är liggande plankor och bular infällda. På väggbanden vilar sedan takstolarna. Bulhus har en elastisk stomme som tål förändringar och tanken var att dessa skulle fungera som en byggsats, som lätt går att demontera och flytta från en plats till en annan. I Visby innerstad finns de största samlade beståndet av bulhus i Sverige och världen.

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



Trevligt matrum
med plats för
rymligt matbord





Ljust vardagsrum med
fönster i två väderstreck
med gott om plats för soffa
och bokhylla/TV-möbel.







Huset övre plan nås via en trappa från vardagsrummet och fördelas på två rum och en klädkammare/förråd.





Bra läge i innerstaden med närhet till allt, endast några minuters promenad så når man hamnen, Almedalen, Östercentrum, Stora torget m.m.



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, 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. 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
Besök: Söderväg 1C
Post: Söderväg 1G
621 58 Visby

TELEFON 0498-21 79 20

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


Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING