

EXKLUSIVT LÄGE

VISBY - CENTRALT - INNERSTAN

Silverhättan 10





FASTIGHETSMÄKLARE
Leif Bertwig

MOBIL
070-343 21 00

E-POST
leif@bertwig.se

Silverhättan 10

Boarea:	264 kvm
Biarea:	141 kvm
Antal rum:	7 rok, varav 5 sovrum
Tomtarea:	591 kvm
Utgångspris:	16 900 000 kr



Stort hus med exklusivt läge i Visbys unika världsarv.

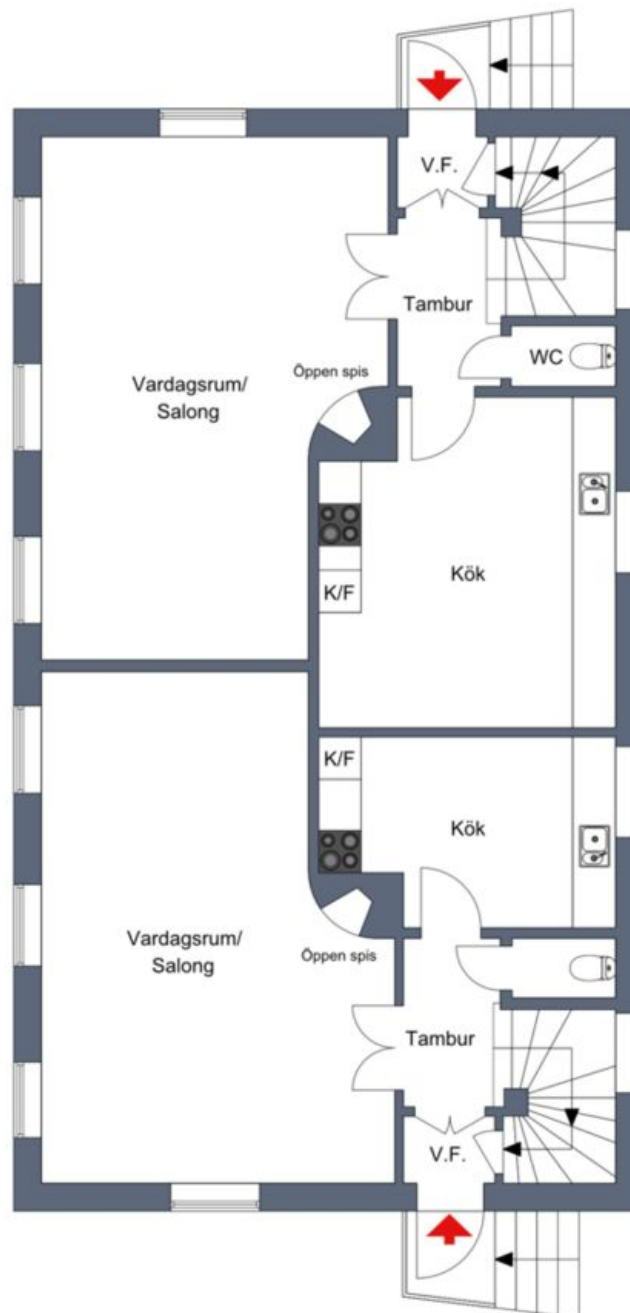
Silverhättan, finaste och lugnaste läget i världsarvstaden Visby innanför murarna. Med Strandpromenaden, Botaniska och Nordergravar inpå knuten. Här har man möjligheten att inreda ett stort exklusivt boende i ett hus som kan disponeras på många olika sätt. Allt för egen del, eller med lönsam sidouthyrning eller varför inte som delat boende över generationsgränserna? Valet är fritt.

BESKRIVNING

Byggnaden uppfördes som tvåfamiljsbostad i början av 1930-talet, då med två till planlösningen identiska bostäder (med 132 kvm boarea och 70 kvm biarea vardera) i två plan med var sin vinds- och källardel, över och under respektive lägenhet. Balkong finns på vardera gaveln. Under tidens gång har bostäderna öppnats upp mot varandra och brukats och bebotts av samma familj. Därför har planlösningen ändrats: Vinden nås numer endast via en (1) trappa. Källaren har fortfarande två nedgångar men med åtkomst från båda håll. En källarutgång till tomten, finns i den östra delen. Det lämnar en frihet för ny ägare att välja disposition, antingen till en enda stor och elegant bostad, avdela mindre del till lönsam sidouthyrning eller kanske anpassa till delat boende, med bekanta eller över generationsgränserna. Valfriheten är stor. Fördelning Boarea: 130 kvm entréplan, 116 kvm övre plan och 18 kvm inredd vind. Biarea: 121 kvm källarplan och 20 kvm inredd vind (mätprotokoll finns att ta del av). Fastigheten har även besiktigats av säljaren (2024) som spekulant/köpare kan få ta del av, på begäran. Det påpekas dock, att spekulant/köpare har en långtgående undersökningsplikt och bör därför innan köp, själv noggrant undersöka fastigheten.

PLANRITNING

Bottenplan



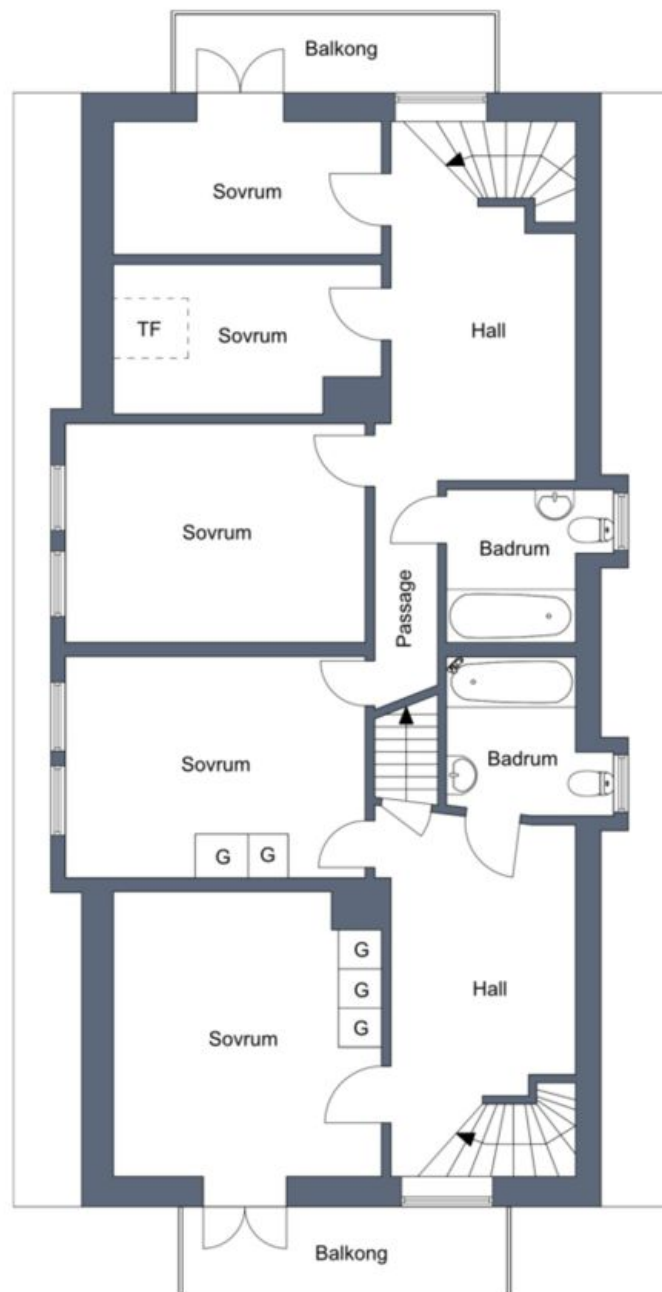
0 1 2 3 4 5m



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

PLANRITNING

Övre plan



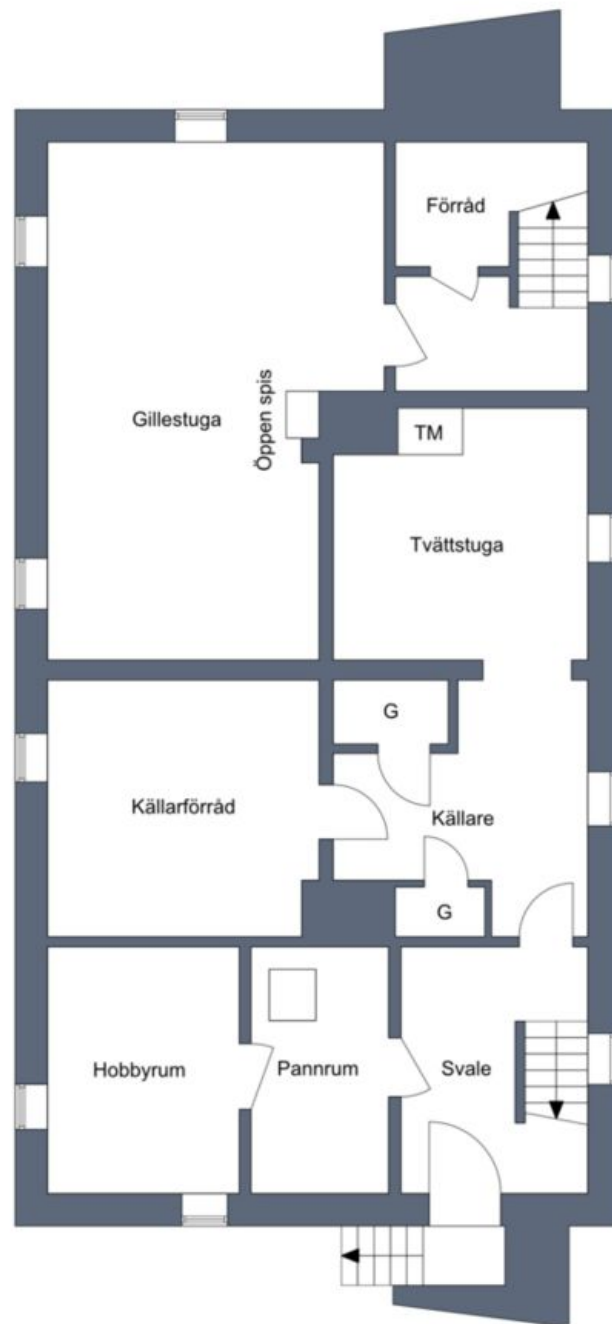
0 1 2 3 4 5m



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

PLANRITNING

Källarplan



0 1 2 3 4 5m



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



Nordergravar i
förgrunden med
S:t Göransporten
till höger







BOSTADSAKTA

ADRESS

Silverhättan 10, 621 55 Visby

FASTIGHETSBETECKNING

Visby Flora 8

STORLEK

Boarea 264 kvm

Biarea 141 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt mätning
Boareauppmätning har skett den 2024-01-11
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

7 rum, varav 5 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 2 plan med källare

Byggnadsår 1929

Fasad Puts

Stomme Tegel

Fönster Kopplade fönster

Bjälklag Trä

Grundmur Murar till berg

Tak Tegel

Grund Betong

Uppvärmning Bergvärme

Vatten/avlopp Kommunalt vatten & avlopp.

Ventilation Självdrag

Övrigt Byggnaden uppfördes som tvåfamiljsbostad i början av 1930-talet, då med två till planlösningen identiska bostäder i två plan med var sin vinds- och källardel, över och under respektive lägenhet. Balkong finns på vardera gaveln.

Likt flera andra hus i kvarteret är detta en stilhistorisk hybrid. Exteriört är den klassicerande takgesimsen av tegel

iögonfallande på den annars släta fasaden med modernistisk ton. Taket är i liv med fasaden på traditionellt vis. Hall- och matrumsväggarna löper samman stora, rundade öppna spisar i bottenvåningen. Serveringsgången som fanns mellan kök och matrum, togs bort omkring 1956. Köket i husets östra del har moderniserats och gjorts mindre på senare tid. Ett av de övre rummen upplåts till den västra lägenheten.

Byggnaden har ett stort arkitektoniskt värde. Ett visst autenticitetsvärde kan även tillskrivas interiören. Huset är representativt för kvarterets karaktär och är i sin gestalt av stor 30-talsvillan därför identitetsskapande för detsamma.

RENOVERINGAR

Under 1970-talet ändrades planlösningen så att den östra delen fick ett mindre kök i bottenvåningen på bekostnad av den västra lägenheten. Samtidigt öppnades valv/dörr mellan de båda källardelarna. Likaså tog en vindstrappa bort till den övre vinden när man öppnade upp mellan de båda sovavdelningarna på övre plan. Detta möjliggör att i framtiden fritt ändra planlösningen, kanske till att återställa ursprunglig planlösning (om två familjer vill dela fastigheten, eller om man vill hyra ut) eller att öppna upp för en enda stor bostad. Variationen och valmöjligheterna är många.

TOMT

Tomtarea 591 kvm

Denna hörnfastighet mellan Silverhättan och Svartbrödragatan strax innanför norra ringmuren avstyckades från före detta Mays handelsträdgård 1929. Tomten omgärdas i öst och nord av en ljust grå slätputsad mur med tegelavtäckning. I murens södra del finns en låg träport/-grind. Gränsen mot Flora 9 utgörs av

BOSTADSAKTA

ett plank med horisontellt liggande brädor. Vid grinden i tomtens västra del står en pyramidek, synlig från havet. I övrigt är trädgården runt huset öppen, med blomrabatter längs murar och hus, samt träd, bland annat valnöt och mandel. I muren finns två svarta smidesgrindar mot Silverhättan samt en bred, tvåbladig och fiskbenspanelad infartsport mot Svartbrödragatan. Mot Flora 7 finns ett trästaket med rundade spjälor, ca 1,8 m högt. Trästaketet är sammanbundet med en putsad och tegeltäckt mur. I väster finns ett trästaket av liggande bräder i stolpar ("honnstuck") på gjuten sockel. Staketet är ca 1,3 m högt. Fastigheten är en god representant för kvarteret samtidigt som den egna karaktären är arkitektoniskt värdefull. Gårdsbeläggning: Gräsmatta, kalkstensgångar

BILPLATS

Bilinfart från Svartbrödragatan. Plats för 2-3 bilar.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fastigheten är ansluten till fast fibernät

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 10 702 kr/år
(17 800 kWh/år)

Vatten/avlopp 10 000 kr/år

Sotning 2 398 kr/år

Uppvärmning 22 321 kr/år

Renhållning 3 666 kr/år

Försäkring 6 057 kr/år

Summa 55 144 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 074 kr tillkommer)

BESIKTNING

Bostaden är besiktigad

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2024-02-09)

Energiprestanda 96 kWh/kvm/år

Energiklass D

EKONOMI

Utgångspris 16 900 000 kr

Taxeringsvärde 13 000 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1929

Byggnadsvärde 6 600 000 kr

Markvärde 6 400 000 kr

Skatt/avgift 10 074 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 2 st pantbrev om 750 000 kr.

PLANBESTÄMMELSER

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

TILLTRÄDE

Efter överenskommelse

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

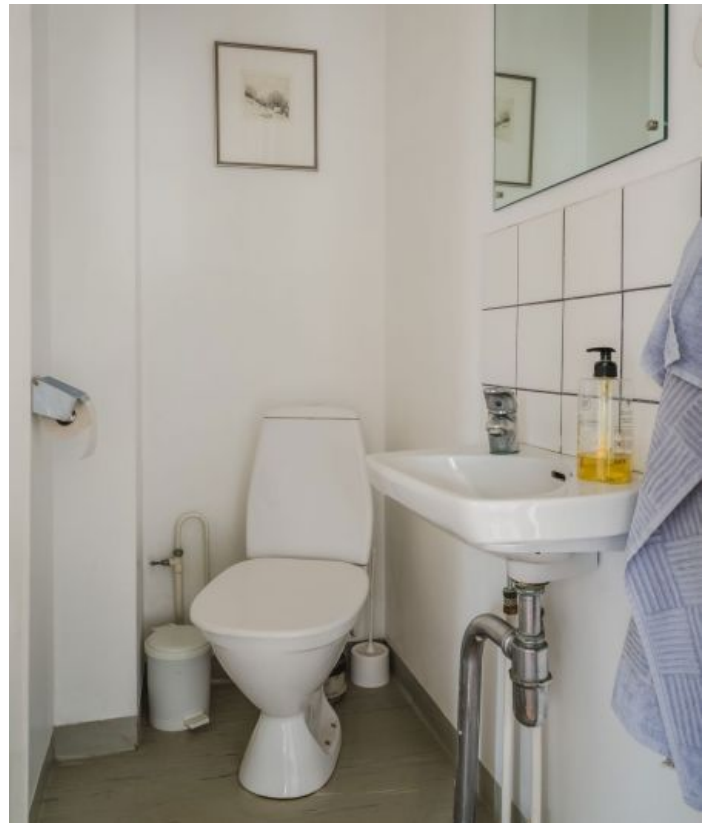
Leif Bertwig

Mobil 070-343 21 00

E-post leif@bertwig.se



Västra lägenheten,
bottenplan, med vackert
vardagsrum med öppen
spis.



Bottenplanet i västra lägenheten inrymmer även ett funktionellt och ljust kök samt en toalett.



På övre plan i västra lägenheten finns 3 sovrum varav det ena med balkong samt ett badrum med badkar.





Övre plan, sovrums med
förbindelse mellan de båda
bostäderna.



Östra lägenheten,
bottenplan, stort
vardagsrum med öppen
murad spis och vackert
parkettgolv.



Den östra lägenhetens kök är mindre än i den andra lägenheten eftersom väggen flyttats. Härifrån har du en fin utsikt över Silverhättan.



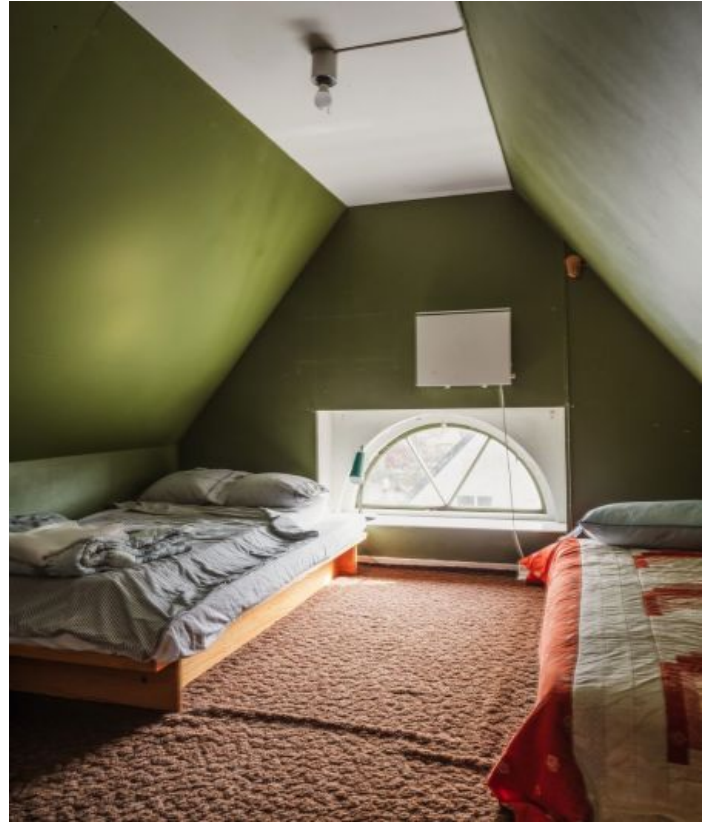
T.v. toalett på bottenplan.

Östra lägnheten, övre plan
har en stor möblerbar hall.

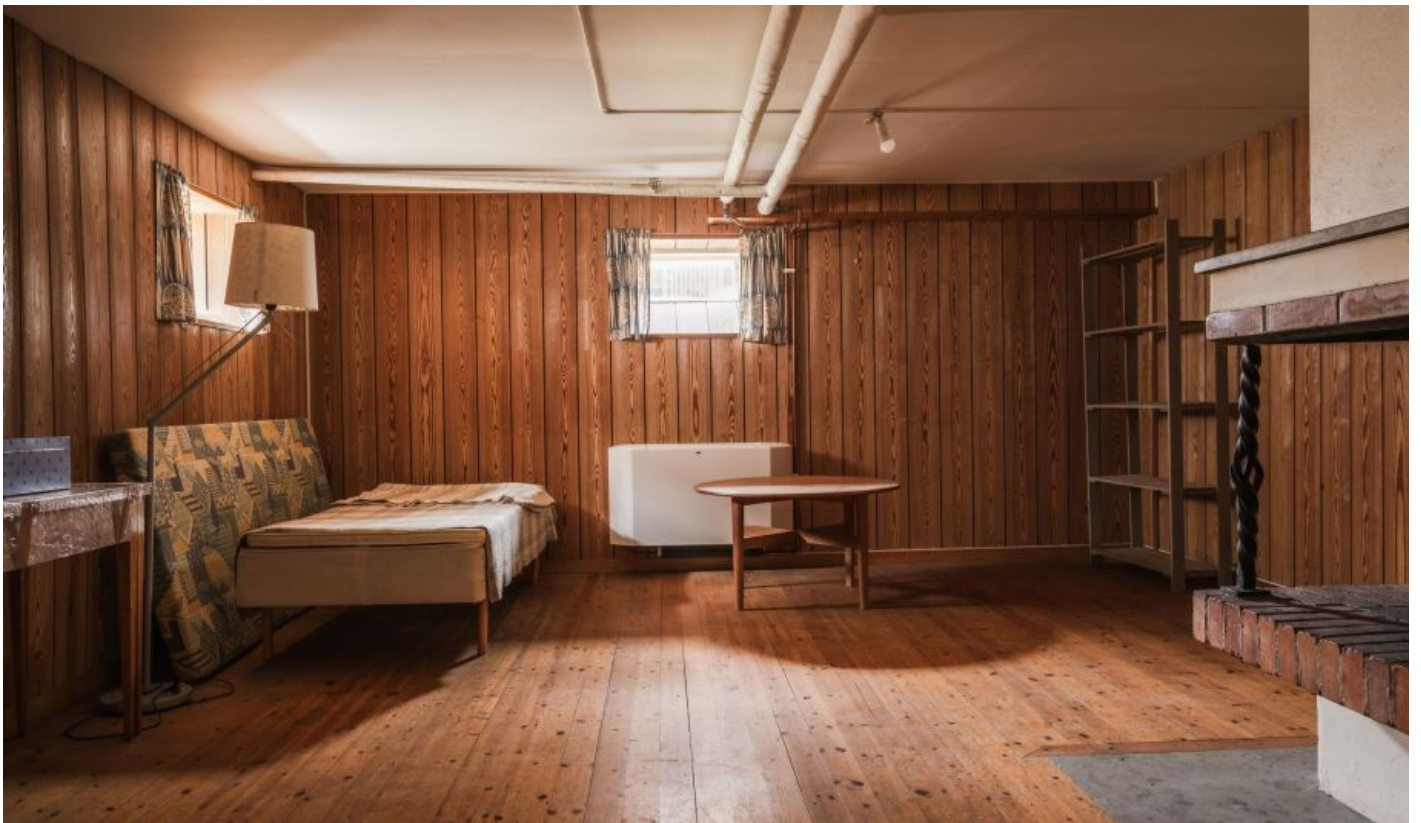


Östra lägnheten, övre plan,
har två stora sovrum varav
det en med balkong med
slående utsikt. Här finns
även ett badrum med dusch.





Vinden har två inredda små sovrum i vardera gavel med spröjsade halvmånefönster. Mellan dessa rum finns kallvind med garderober.



Källaren, här finns
förrådsutrymmen,
pannrum, tvättstuga ett
stort inrett rum med öppen
spis.



Norra Tullgränd

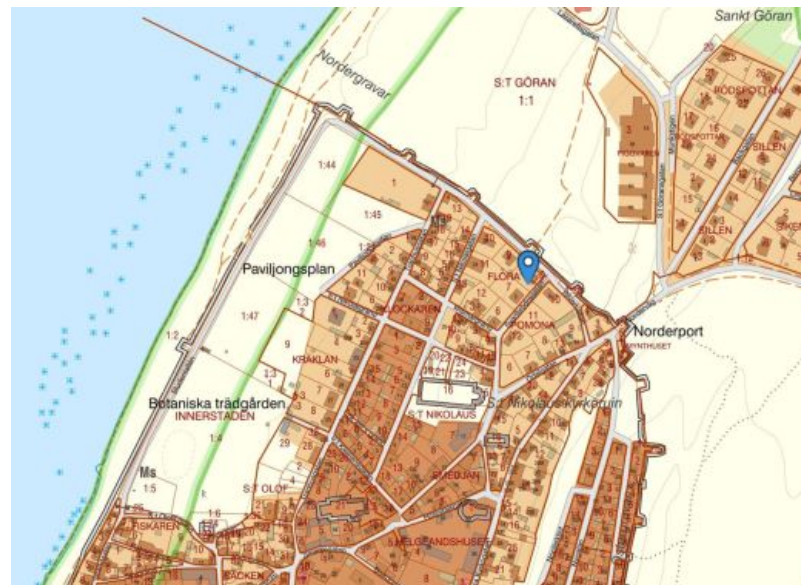
P
2 tim
9-18
(10-14)
Längre
40-2 tim
Avgift
9-18
(10-14)
Taxa A







Silverhättan, finaste och lugnaste läget i världsarvstaden Visby innanför murarna. Strandpromenaden, Botansiska och Nordergravar inpå knuten.



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**

Leif Bertwig

MOBIL

070-343 21 00

E-POST

leif@bertwig.se

Erfarenhet och passion är
kanske det som bäst fångar
Leif person och ambition.

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
INSTAGRAM @bertwig

