

VÄLPLANERAD MED BALKONG

VISBY - LASARETTSSOMRÅDET

S:t Göransgatan 1J





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

S:t Göransgatan 1J

Boarea:	55 kvm
Antal rum:	2 rok, varav 1 sovrum
Månadsavgift:	4 003 kr/mån
Utgångspris:	2 595 000 kr

Optimalt planerad 2-rumslägenhet med balkong

Varmt välkommen till denna exklusiva tvåa från 2017 i ett av Visbys bästa lägen - Strandgärdet.

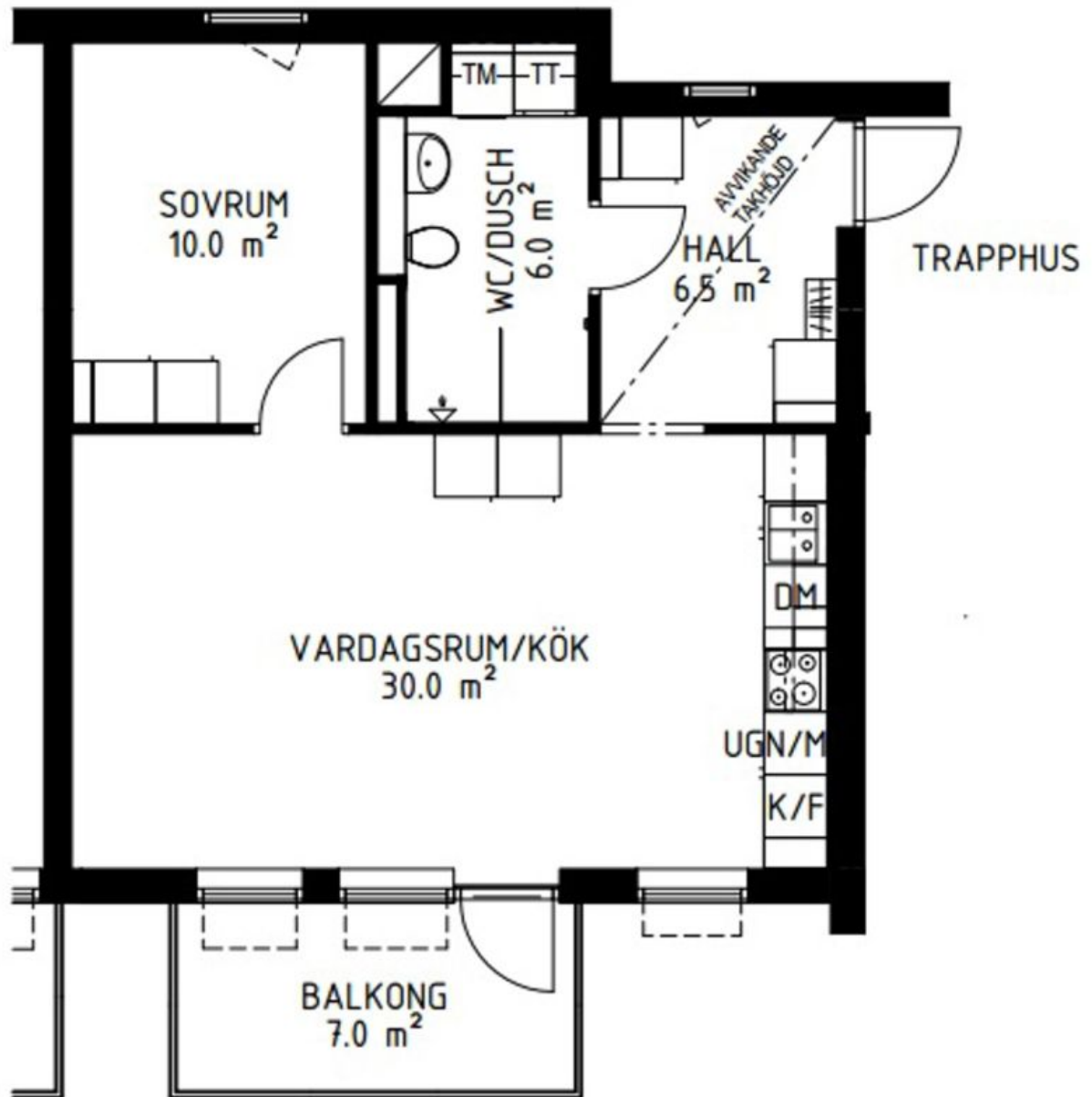
Lägenheten ligger i huskroppen närmast ringmuren vilket gör att man har en fantastisk utsikt mot Strandgärdets parkmiljö från balkongen och fönstren. Här erbjuds man en optimal planlösning med väl avvägda rum, stora sociala ytor, hög takhöjd (2,6 m) och flertalet generösa fönsterpartier.

Lägenheten färdigställdes 2017 och har flera fina attribut med ljus färgsättning, Gotländsk kalksten i kök samt duschrum och vitvaror från Miele. På balkongen, mot väster, får man plats med en mindre sittgrupp och har den fantastiska parkmiljön precis utanför.

Föreningen är mycket välskött och det finns även en gästlägenhet som hyrs ut av föreningen till medlemmarna för en mindre summa, vilket möjliggör besök av släkt och vänner. Det finns inget krav på mantalsskrivning vilket innebär att du kan äga och nyttja lägenheten som en fritidsbostad. Veckouthyrning är tillåtet under utvalda högsommarveckor. Parkering mot avgift finns intill fastigheten, alternativt på närliggande gator.

Strandgärdet i Visby är ett mycket vackert och unikt parkområde som sträcker sig längs med den norra delen av Visby ringmur, precis ovanför Strandpromenaden. Längs med Strandpromenaden finns flera bra badplatser vid Kallis, Norderstrand, Gustafsvik och Snäck. Kvällspromenaden avslutas med fördel genom att njuta av solnedgången i havet.

PLANRITNING



INTERIÖR

HALL / ENTRÉ

Entrén har ett fint kalkstensgolv som övergår i ekparkett. Hallen har vitmålade väggar och tak och det finns även en garderob och städskåp i ek.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet ligger i öppen planlösning mot köket med ljusinsläpp från fönster och glasad altandörr. Här inryms med lätthet en soffa, fåtölj, TV-möbel samt ett matbord.

Vardagsrummet har ekparkettgolv, vitmålade väggar och tak. Från vardagsrummet når man den härliga balkongen som blir det förlängda vardagsrummet under sommarhalvåret. Läget mot väster gör att man får fin kvällssol och utsikt mot parken.

KÖK

Köket, från Marbodal, är av hög kvalitet med bra förvaring i över- och underskåp. Underskåpen har släta ekluckor och överskåpen släta luckor i ljus beige ton. Bänkskivor och stänkskydd är av Gotländsk kalksten. Kombinerad kyl/frys, rostfri diskbänk, diskmaskin, induktionshäll, inbygggnadsugn och integrerad mikrovågsugn i högskåp. Vitvaror och maskiner håller en hög kvalitet och kommer från Miele.

BADRUM

Badrummet har kalkstensgolv med golvvärme och vitkaklade väggar. Mycket exklusiv känsla med vägghängd WC, spegelskåp samt tvättmaskin och torktumlare från Miele. Dusch med avgränsande duschvägg i glas samt draperistång. Vitt porslinshandfat och kommod i ek. Infällda spotlights i taket.

SOVRUM

Trivsamt sovrum med plats för dubbelsäng. Här finns även bra förvaring i två garderober.

Genomgående för lägenheten är att socklar, dörrfoder och innerdörrar är i ek.

Fönsterbänkarna är av kalksten. Lägenheten har även en generös takhöjd om 2,6 m.





Öppen planlösning
med ljusinsläpp
från fönster och
glasad altandörr

BOSTADSAKTA

ADRESS

S:t Göransgatan 1J, 621 55 VISBY

LÄGENHETSNUMMER

A34

OMRÅDE

Visby - Lasarettsområdet

TYP

Bostadsrätt

STORLEK

Boarea 55 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

2 rum, varav 1 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp Flerfamiljshus

Byggnadsår Tidigt 1960-tal / 2017

Fönster 3-glasfönster med energiglas i innerrutan.

Uppvärmning Fjärrvärme

Ventilation FTX, till- och frånluftsventilation med värmeåtertv

Våningsplan 2 av 2. Hiss finns ej.

Areakälla Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

Övriga byggnader/utrymmen I källaren finns ett rymligt förråd som hör till lägenheten, en gemensam tvättstuga och cykelförråd och barnvagnsrum.

EKONOMI

Utgångspris 2 595 000 kr

Månadsavgift 4 003 kr/mån.

Obligatoriskt tillägg om 229 kr vilket avser kabel-tv/bredband

Andel i föreningen 1,39797 %

Bostaden är pantsatt Ja

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning 552 131 kr.

Underlaget för beräkningen har hämtats från bostadsrättsföreningens uppgifter, dels från årsredovisningen 2024 dels från utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsregister.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 850 kr/mån

Summa 850 kr/mån

Lägenheten betalar sin elförbrukning via avläsning från undermätare och detta faktureras tillsammans med månadsavierna

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2018-12-10)

Energiklass C

Primärtenergital 105 kWh/kvm/år

BALKONG

Balkong om ca 7 kvm i västläge.

BILPLATS

Garageplats: Går att hyra för 1 300 kr/mån.

Parkeringsplats: Går att hyra för 550 kr/mån.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Bredband Fiber via kollektiv anslutning till Telia. Kostnaden uppgår till 229 kr/mån.

BOSTADSAKTA

FÖRENING

Namn Brf Piggvaren 3 i Visby

Allmänt om föreningen Trivsamt förening från 2017 med 56 lägenheter. Föreningen är ansluten till Riksbyggen som sköter ekonomisk och teknisk förvaltning.

Organisationsform Bostadsrättsförening

Org.nummer 769629-5067

Föreningen äger marken? Ja

Äkta/oäkta förening? Äkta

Ekonomi Inga planerade eller diskuterade förändringar av avgifterna.

Antal lägenheter 56 st

TV/Bredband

Telia Triple Play, obligatoriskt tillägg om 229 kr/mån.

Överlåtelseavgift 1 470 kr (betalas av köpare)

Pantsättningsavgift 588 kr

Tillåts juridisk person? Nej

Tillåts delat ägande Ja

Renoveringar Inga planerade renoveringar. Lägenheterna färdigställdes år 2017.

Övrigt Nuvarande regler möjliggör andrahandsuthyrning veckovis under Almedalsveckan, Medeltidsveckan och ytterligare två veckor under sommarsäsongen vecka 22 till och med vecka 35 men ej under vecka 29.

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



Köket, från Marbodal, är av hög kvalitet med bra förvaring i över- och underskåp.



CITRONLAX MED MANGO- KOMPOTT





Läget mot väster
gör att man får fin
kvällssol och
utsikt mot parken





Badrummet har kalkstensgolv med golvvärme och vitkaklade väggar.





Strandgärdet i Visby är ett mycket vackert och unikt parkområde som sträcker sig längs med den norra delen av Visby ringmur, precis ovanför Strandpromenaden.



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
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.com/bertwigfast
INSTAGRAM [@bertwig](https://instagram.com/bertwig)




Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING