

# 1,5:A MED INNERSTADSLÄGE

**VISBY - CENTRALT - INNERSTAN**

Södra kyrkogatan 2B







**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**  
0733-660 330

**E-POST**  
[nicklas@bertwig.se](mailto:nicklas@bertwig.se)

---

Södra kyrkogatan 2B

Boarea: 50.5 kvm  
Antal rum: 1.5 rok  
Månadsavgift: 4 343 kr/mån  
Utgångspris: 2 850 000 kr







## Kvadratsmart 1,5:a med centralt innerstadsläge nära restauranger och butiker

På Södra kyrkogatan i Visby innerstad finner vi denna fina 1,5:a i genomgående gott skick. Kvadratmetrarna är på de rätta ställena, och den avskilda sovalkoven har plats för en dubbelsäng och upplevs som ett separat sovrum. Vardagsrummet rymmer både soffgrupp och matbord, och i köket finns gott om plats för matlagning och skåpsförvaring.

Här bor man på en mycket populär del av innerstan intill Stora Torget med närhet till det rika utbudet av såväl shopping, mysiga caféer, restauranger, barer och livsmedelsaffär. Så snart man kliver ut på gatan gör de historiska vingslagen sig påminna och de vackra gränderna, de kullerstenbelagda gatorna och den charmfullt bevarade arkitekturen bidrar till känslan av att du befinner dig i en annan tid.

Föreningen är välskött, ansluten till Riksbyggen och har en innergård, tvättstuga samt fem kommersiella lokaler i markplan som ger intäkter till föreningen.

# PLANRITNING



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

# INTERIÖR

## **VARDAGSRUM**

Lägenhetens vardagsrum bjuder in till umgänge, och det finns plats för både soffgrupp och matbord. Det stora fönstren mot Södra kyrkogatan fyller rummet med ljus. Rummets väggar är målade i vitt och golvet belagt med täcklackat parkettgolv.

## **SOVALKOV**

Lägenheten passar lika bra för en singel som ett par, och den mysiga sovalkoven har plats för en dubbelsäng. Här finns också en avskild och rymlig garderob med skjutdörrar som sväljer det mesta i klädesväg. Golvet är belagt med täcklackad parkett och väggarna målade i vitt med en grå fondvägg.

## **KÖK**

Köket är lika funktionellt som snyggt, och utrymmet tas till vara för bänkyta och förvaring på allra bästa sätt. Köksbänkarna är i mörk och tålig laminat, och skåpen har gråa luckor och lådor med handtag. Partiet ovanför spisen och bänkarna är klätt med vitt kakel. Den maskinella utrustningen utgörs av diskmaskin, kyl/frys, induktionshäll och ugn. Kökets väggar är vitmålade och golvet belagt med vitlaserad laminat.

## **DUSCHRUM**

Duschrummet ger ett fräscht intryck och inrymmer duschhörna, tvättkommod, spegelskåp och WC. Väggarna är helkaklade i vitt och golvet belagt med svart och vitt klinker med golvvärme.

## **HALL**

Hallen har utrymme för jackavhängning, och förvaringsmöjligheter i garderob. Väggarna är vitmålade och golv av vitlaserad laminat.

## **FÖRRÅD**

Lägenheten har förråd i angränsande byggnad.







Lägenhetens  
vardagsrum fylls  
av ljus med stora  
fönster

# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Södra kyrkogatan 2B, 6 21 56 VISBY

## LÄGENHETSNUMMER

233224001-0006

## OMRÅDE

Visby - Centralt - Innerstan

## TYP

Bostadsrätt

## STORLEK

**Boarea** 50.5 kvm

**Areakälla** 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 rok

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** Flerfamiljshus

**Byggnadsår** 1987

**Fönster** 2-glasfönster

**Uppvärmning** Fjärrvärme

**Ventilation** Mekanisk frånluft

**Våningsplan** 1. Hiss finns.

**Övriga byggnader/utrymmen** Tvättstuga på entréplan strax intill lägenheten. Cykelställ på gården och cykelförråd i intilliggande byggnad. Förråd.

## EKONOMI

**Utgångspris** 2 850 000 kr

**Månadsavgift** 4 343 kr/mån.

Utöver månadsavgiften tillkommer en obligatorisk avgift om 136 kr/mån för bredband, TV och telefoni genom Telia Triple Play

**Andel i föreningen** 3,4487 %

**Andel av årsavgift** 3,4487 %

**Bostaden är pantsatt** Ja

**Nettoskuldsättning** 186 456 kr

Underlaget för beräkningen har hämtats från årsredovisningen 2023 samt från utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsregister.

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 350 kr/mån

**Försäkring** 125 kr/mån

**Summa** 475 kr/mån

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2018-10-12)

**Energiklass** E

**Primärtenergital** 127 kWh/kvm och år

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

**Bredband** Utöver månadsavgiften tillkommer en obligatorisk avgift om 136kr/mån för bredband, TV och telefoni genom Telia Triple Play



# BOSTADSAKTA

## FÖRENING

**Namn** Riksbyggens Visbyhus 24

**Organisationsform** Bostadsrättsförening

**Org.nummer** 716404-9632

**Allmänt om föreningen** Föreningen har  
välhållna byggnader, lokaler och en trivsamt  
innergård.

**Föreningen äger marken?** Ja

**Äkta/oäkta förening?** Äkta

**Ekonomi** Inga planerade avgiftshöjningar

**Antal lägenheter** 21 st

**Antal lokaler** 5 st

**TV/Bredband** Telia Triple Play.

**Överlåtelseavgift** 1 470 kr (betalas av köpare)

**Pantsättningsavgift** 588 kr

**Tillåts juridisk person?** Nej

**Tillåts delat ägande** Ja

**Renoveringar** Fasadputsning 2008-2009

Målning av fönster 2010

Installationer 2015

Huskropp utvändigt 2015

Gemensamma utrymmen 2016

Målning portar 2017

Byte balkonggolv 2017

Fönstermålning 2018-2019

OVK- Obligatorisk ventilationskontroll 2020

Tvättmaskin 2023

Tjärstrykning av korsvirkesgavel samt underhåll  
plåtdetaljer 2023

## 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](mailto:nicklas@bertwig.se)



---

Köket är lika funktionellt  
som snyggt, och utrymmet  
tas till vara för bänkyta och  
förvaring på allra bästa sätt.











Lägenheten är  
yteffektiv och i  
genomgående gott  
skick







---

Lägenheten passar lika bra för en singel som ett par, och den mysiga sovalkoven har plats för en dubbelsäng.

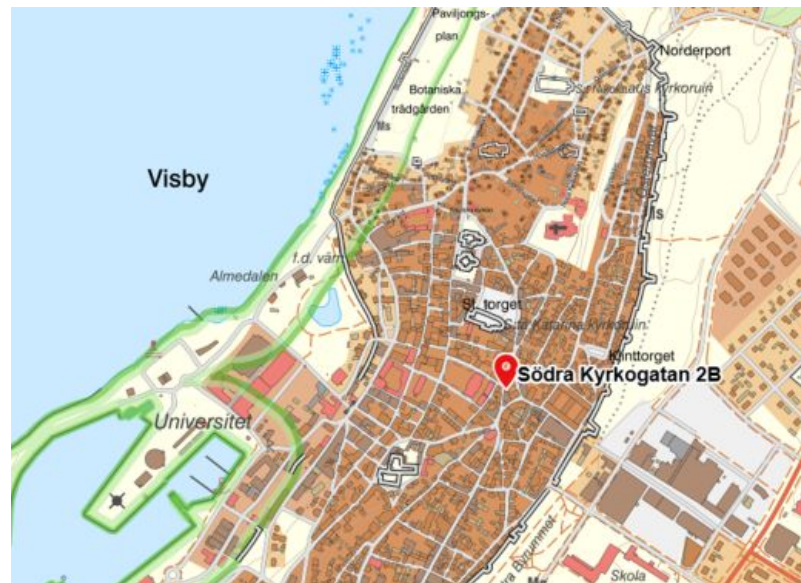








Här bor man på en mycket populär del av innerstan intill Stora Torget med närhet till det rika utbudet av såväl shopping, mysiga caféer, restauranger, barer och livsmedelsaffär.





# 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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://www.bertwig.se).

# HEMMA PÅ GOTLAND

**FASTIGHETSMÄKLARE**

Nicklas Ivarsson

**MOBIL**

0733-660 330

**E-POST**

[nicklas@bertwig.se](mailto: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](mailto:info@bertwig.se)  
**HEMSIDA** [www.bertwig.se](http://www.bertwig.se)  
**FACEBOOK** [facebook.com/bertwigfast](https://facebook.com/bertwigfast)  
**INSTAGRAM** [@bertwig](https://instagram.com/bertwig)



  
**Bertwig**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING