

GÅRDSHUS I HJÄRTAT AV VISBY

VISBY INNERSTAD

Kanngjutaregränd 4B





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Kanngjutaregränd 4B

Boarea:	55.9 kvm
Antal rum:	3 rok, varav 2 sovrum
Månadsavgift:	4 514 kr/mån
Utgångspris:	3 995 000 kr



A photograph of a garden with red roses and a window of a house. The roses are in the foreground, and the window is in the background. The text is overlaid on the right side of the image.

Unikt eget gårdshus i hjärtat av Visby innerstad – i en stillsam och prunkande innerstadsmiljö

Mitt i en grönskande innergård, i hjärtat av Visby innerstad, väntar detta unika gårdshus – en vacker och pittoresk byggnad från 1870 som en gång uppfördes som magasin. Här möts historia och nutid i ett hem med karaktär och själ, perfekt både för en mindre familj att bo i året runt eller som ett lättskött fritidsboende att återvända till när andan faller på. Huset upplevs betydligt större än sina 55,9 kvadratmeter och sovrummen är mycket rymliga.

Utanför den egna entrén finns en uteplats med kalkstensflis, omsluten av grönska. Här ryms både sittgrupp och grill – en skyddad plats för långa sommarkvällar i stillhet, mitt i innerstaden men avskild från myllret.

Interiört bjuder bostaden på en social planlösning i markplan med inbjudande sällskapsrum och matplats mot gården, en hall, gäst-WC samt ett ljust kök med alla bekvämligheter. Övre planet rymmer två sovrum och ett badrum – ett välplanerat och harmoniskt hem där varje kvadratmeter tagits till vara. Utöver detta så disponerar man över källaren under huset som ger gott om förvaringsutrymmen och kanske framtida utveckling.

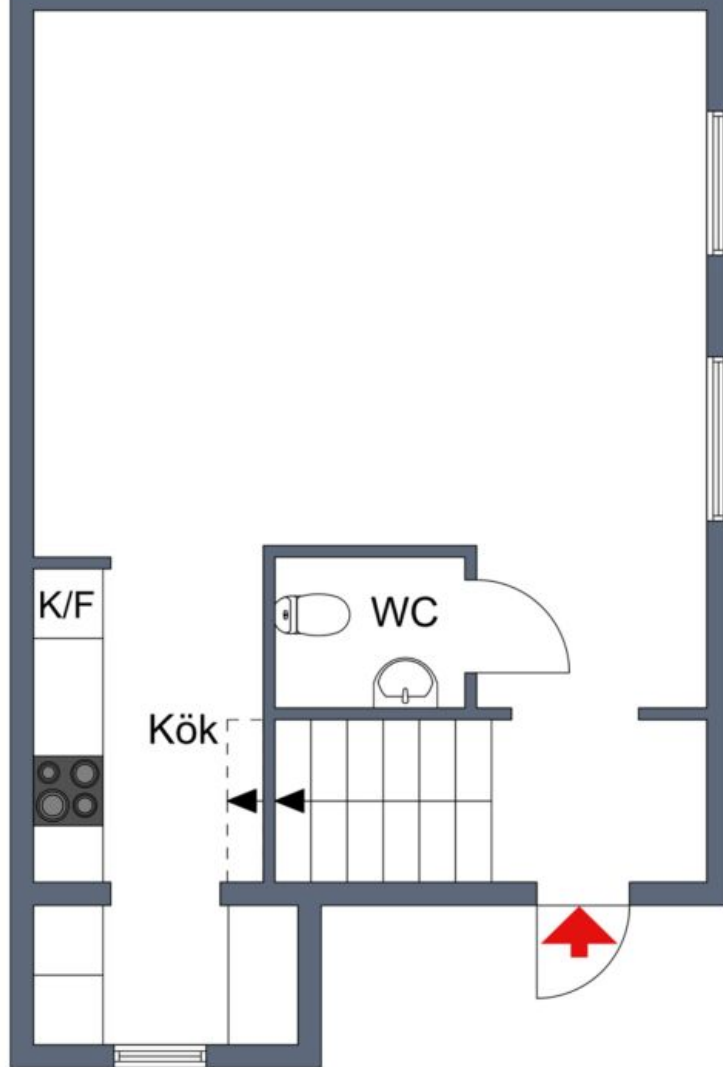
Gårdshuset är fridfullt placerat i föreningens lummiga trädgård – en oas som bjuder på rofylld atmosfär året om. Här kan du slå dig ner med en kopp kaffe på uteplatsen eller bara njuta av stillheten och grönskan, samtidigt som innerstadens puls finns runt hörnet.

Sommaruthyrning i andra hand är tillåten under juni, juli och augusti.

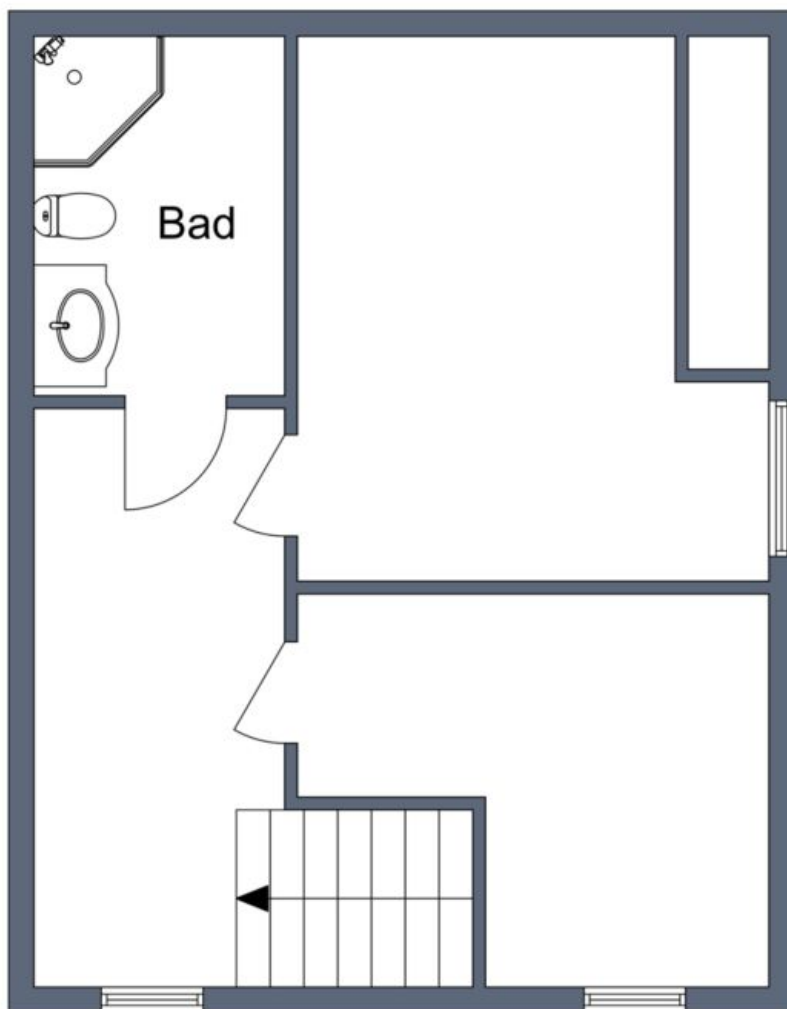
INTERIÖR

Via den egna entrén stiger man in i ett skraddarsytt hem där varje kvadratmeter är genomtänkt och utnyttjad. Entréplanet har öppen planlösning mellan kök, matplats och sällskapsdel och erbjuder en social tillvaro. Köket är utrustat med ljus skåpinredning och maskinell utrustning som utgörs av diskmaskin, håll, fläkt ugn och kyl/frys. I anslutning till hallen finns en gäst-WC.

En trappa från hallen leder upp till övervåningen som disponerar två rymliga sovrum samt ett badrum med klinker, kakel, duschplats, WC, tvättställ med kommod och ett takfönster.



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



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



Öppen planlösning
mellan kök,
matplats och
sällskapsdel



BOSTADSAKTA

ADRESS

Kanngjutaregränd 4B, 6 21 57 VISBY

LÄGENHETSNUMMER

B

OMRÅDE

Visby innerstad

TYP

Bostadsrätt

STORLEK

Boarea 55.9 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

3 rum, varav 2 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 ½ plan

Byggnadsår 1870

Fönster 2-glasfönster

Uppvärmning Fjärrvärme

Ventilation Självdrag

Våningsplan 0 av 2. Hiss finns ej.

Areakälla Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

Övriga byggnader/utrymmen Stor källare under huset med gott om förvaringsytor och kanske utveckling och integrering till lägenheten.

Tvättstuga finns i angränsande byggnad.

RENOVERINGAR

Hela nedervåningen 2016, nytt kök, vitvaror, nytt golv, målning. Badrum, hall och trappa 2014. Gästtoalett 2018. Ny diskmaskin 2024, ny ugn och spis 2023.

EKONOMI

Utgångspris 3 995 000 kr

Månadsavgift 4 514 kr/mån inklusive värme, vatten/avlopp och renhållning.

Andel i föreningen 10,77045 %

Andel av årsavgift 12,26405 %

Bostaden är pantsatt Ja

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning 196 889 kr

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

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 400 kr/mån

Summa 400 kr/mån

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2021-04-27)

Energiklass E

Primärtenergital 135 kWh/kvm/år

UTEPLATS/BALKONG

Direkt utanför den egna entrén finns en fantastisk uteplats. Här har nuvarande ägare njutit i många år av en varm och levande yta där man kan duka upp middag i kvällssolen eller bara avnjuta lugnet med en bok. Ytan är belagd med kalkstensflis och inrymmer en sittgrupp och grill. Uteplatsen är inte upplåten med bostadsrätten men nyttjas av bostadsrättshavaren och man har rätt att ställa upp sina utemöbler där.

BOSTADSAKTA

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Bredband Fiber med öppet nät.

FÖRENING

Namn Gjutaren 5

Allmänt om föreningen Liten förening med väl underhållna byggnader och väl skött tomt. Medlemmarna i föreningen hjälps åt med underhåll i gemensamma ytor.

Organisationsform Bostadsrättsförening

Org.nummer 716404-9699

Föreningen äger marken? Ja

Äkta/oäkta förening? Äkta

Ekonomi Inga planerade eller beslutade förändringar av månadsavgifterna. Föreningen siktar på att kunna hyra ut innergården under Almedalsveckan 2026 vilket skulle ge ett tillskott.

Antal lägenheter 7 st

TV/Bredband Öppen fiber

Överlåtelseavgift 1470 kr

Pantsättningsavgift 588 kr

Tillåts delat ägande Ja

Renoveringar Inget beslut om större kommande renoveringar finns.

Gjorda renoveringar

2024: Målning av fönster och dörrar

2023: Nytt expansionskärl

2022: OVK

2019: Nytt avhärdningsfilter

2017: Anslutning till fibernätet

2013-2023: Målningsarbeten

UPPGIFTER

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

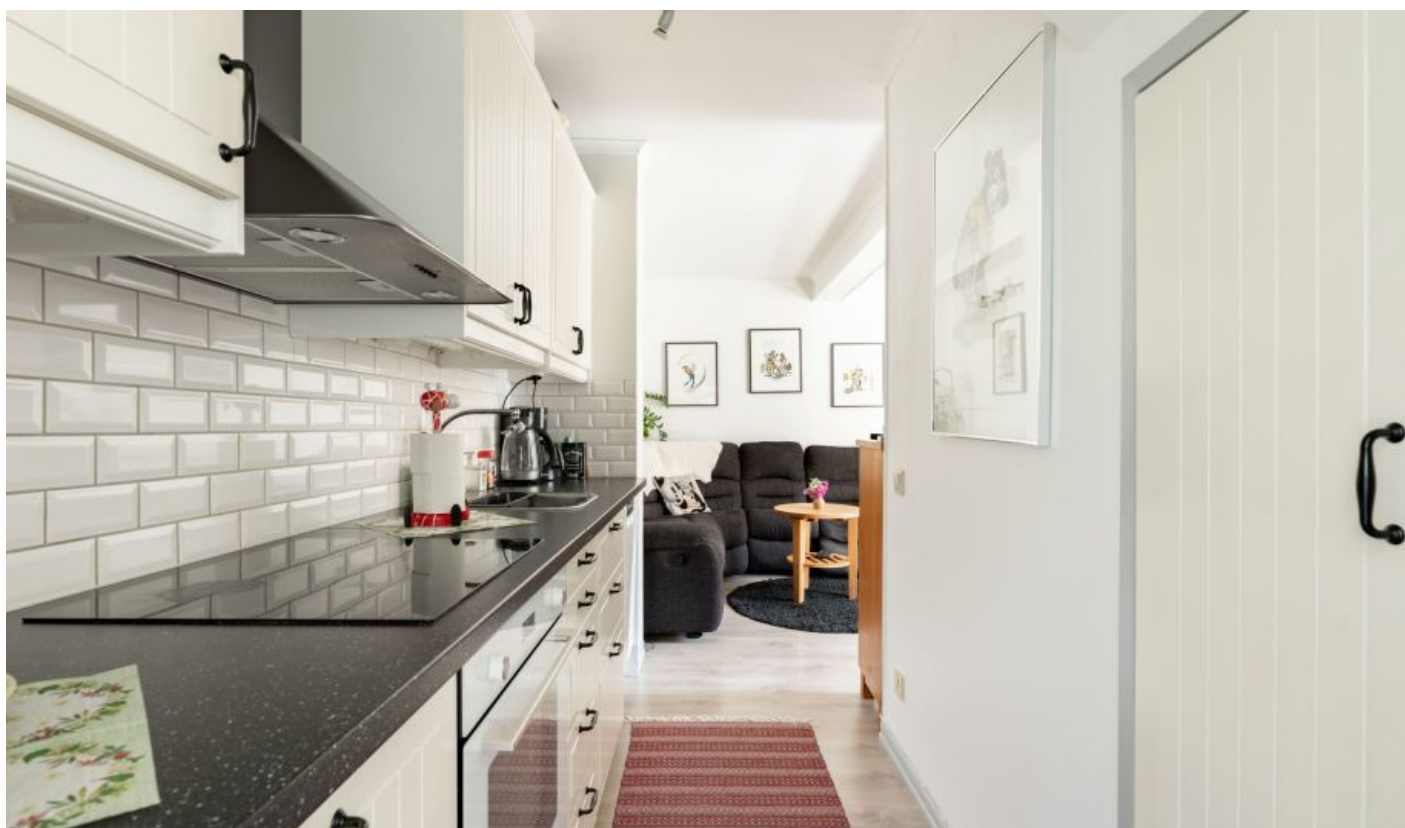
Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, ta kontakt med ansvarig mäklare.

ANSVARIG MÄKLARE

Nicklas Ivarsson

Mobil 0733-660 330

E-post nicklas@bertwig.se



Ljust och trevligt kök från
2016



Rymligt och ljust
sovrum







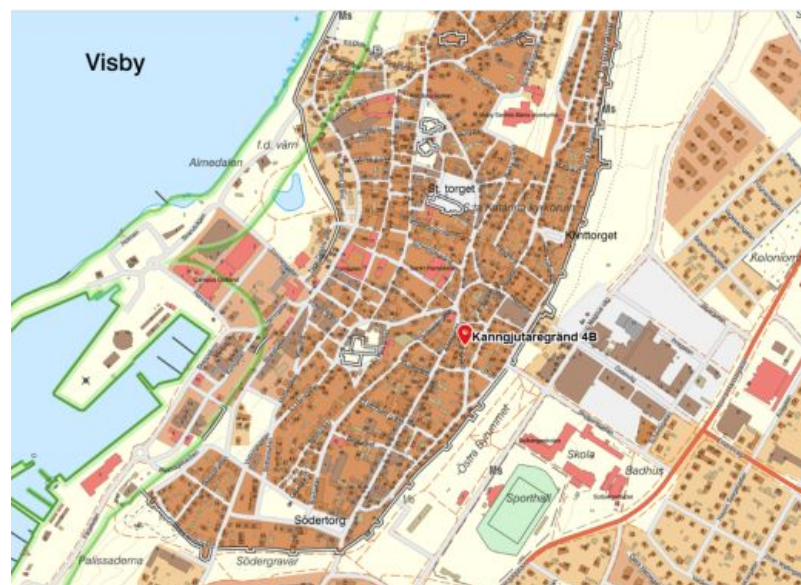
Övervåningen inrymmer två stora sovrum samt ett badrum med dusch







Här bor du i ett av innerstadens mest eftertraktade kvarter. Wallers plats, Adelsgatan och Östercentrum ligger alldeles intill, med ett rikt utbud av restauranger, butiker och service – i en miljö som andas kultur, historia och liv



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