

1700-TALSFASTIGHET

VISBY INNERSTAD

Lybska gränd 4





FASTIGHETSMÄKLARE
Leif Bertwig

MOBIL
070-343 21 00

E-POST
leif@bertwig.se

Lybska gränd 4

Boarea: 129 kvm

Antal rum: 6 rok, varav 3 sovrum

Tomtarea: 192 kvm

Utgångspris: 5 500 000 kr



Karaktärsfull 1700-talsfastighet

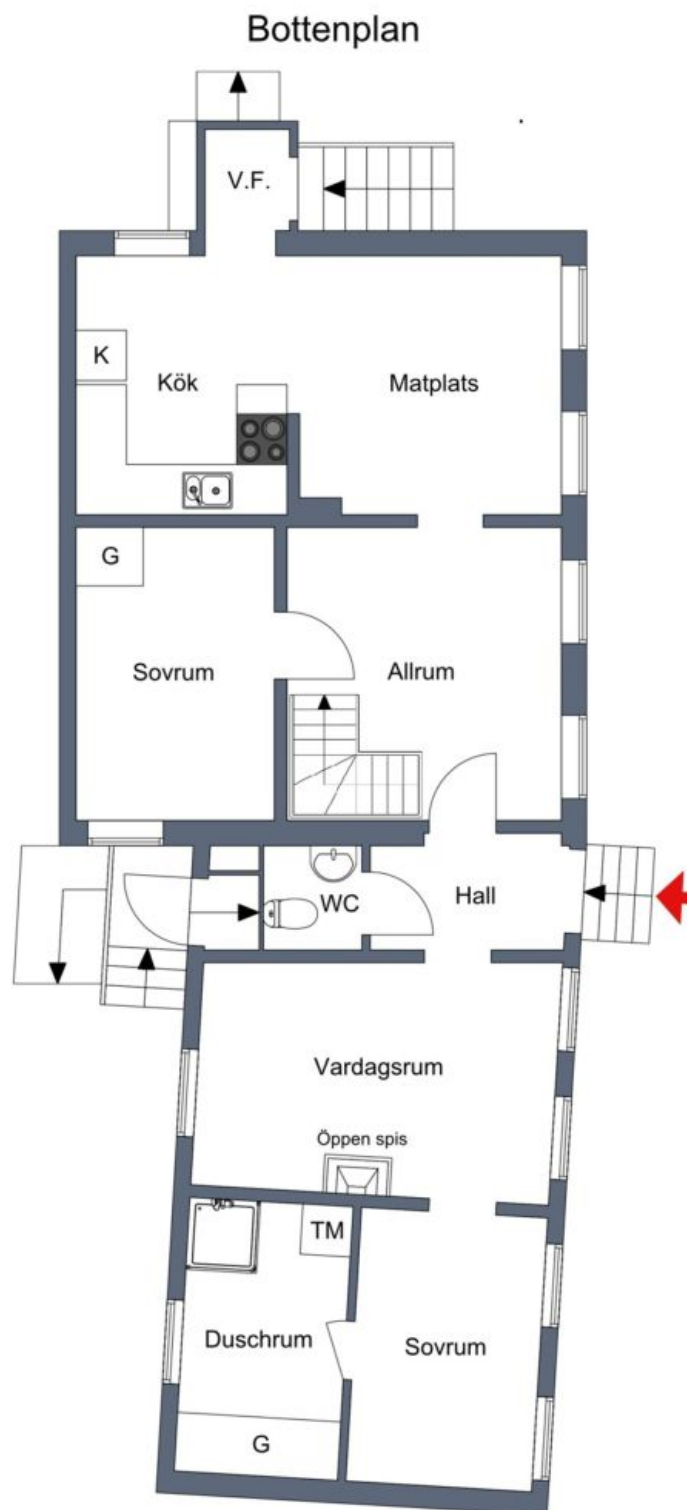
I unik medeltida miljö, en karaktärsfull 1700-talshus byggt på medeltida grundmurar hjärtat av Visby innerstad. Ursprungligen två äldre skiftesverkshus som byggts ihop till en sammanhållen huskropp. Belägen längs med Lybska gränd som är tvärgata/gränd mellan Strandgatan och Mellangatan

Interiört har bottenvåningen vardagsrum, två sovrum, kök, wc och duschrum. Övre plan har vardagsrum samt en mindre lägenhet med separat ingång från baksidan. Källare under del av bostaden som nås från trädgården vid köksentrén.

Tomten består av en stenlagd del och del gräsmatta. Här finns plats att köra in en bil. Bostadens skick och standard är av äldre datum och det är ett utmärkt tillfälle och spännande utmaning för byggnads- och renoveringsintresserad person/familj som har möjlighet att utveckla detta till en praktfull bostad med ett unikt historiskt läge.

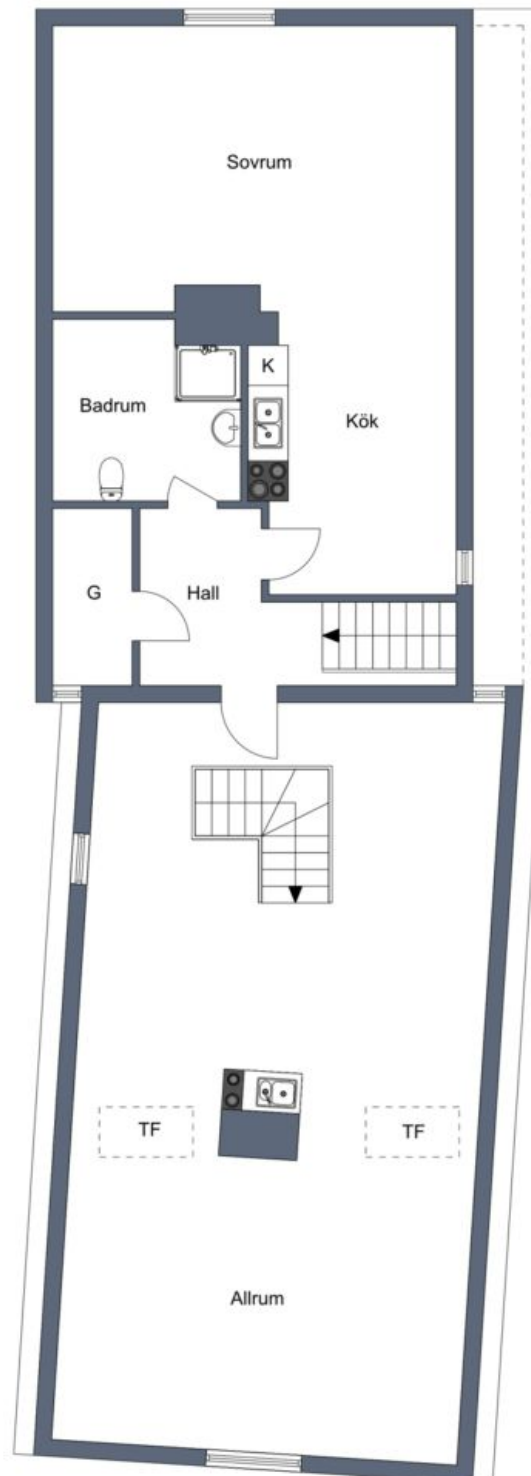
Nära Almedalen, Kruttorneriet och Strandpromenaden längs havet. Här finns ett mångsidigt utbud av restauranger, nöje och kulturliv.

PLANRITNING



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

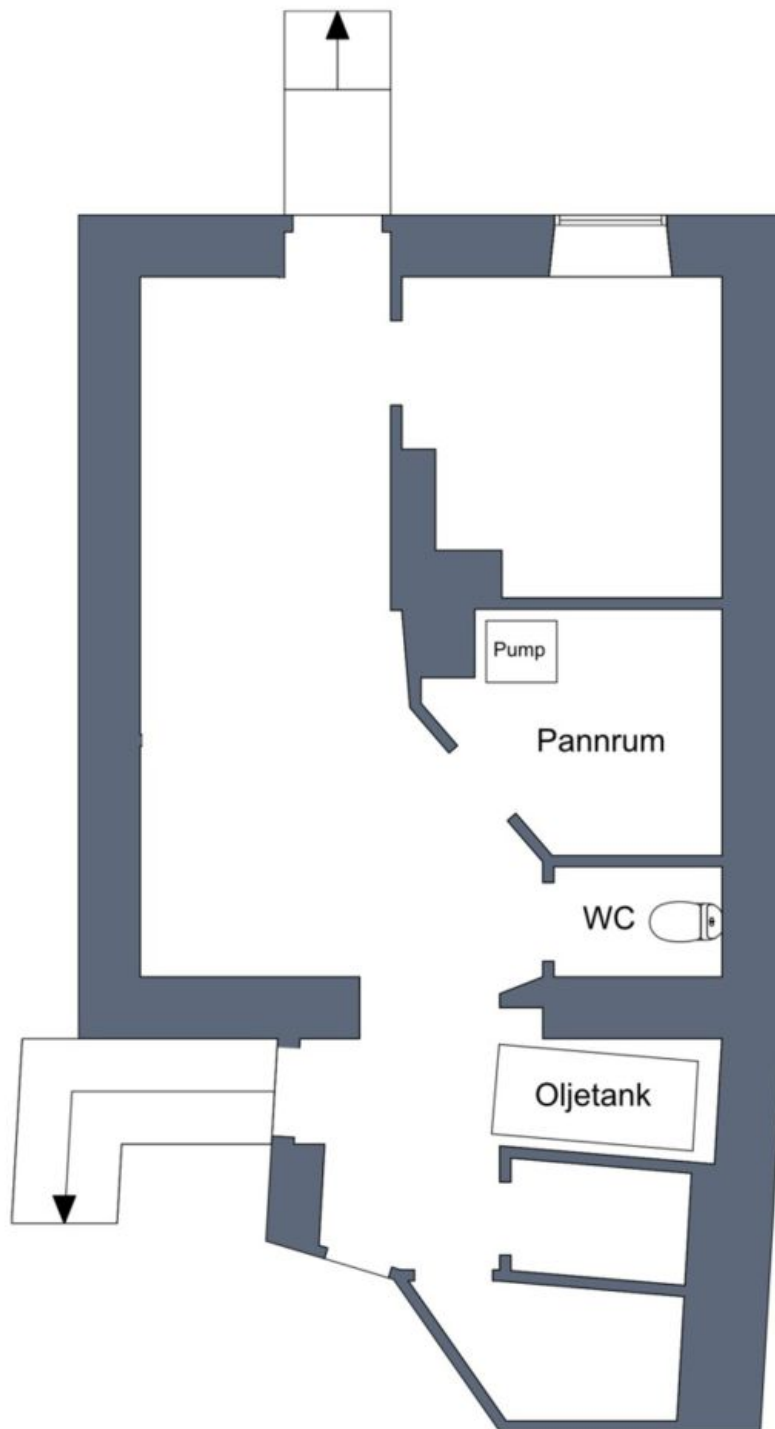
PLANRITNING



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

PLANRITNING

Källarplan



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

Övre plan har två sektioner. Ena delen nås via invändig trappa som leder upp till ett stort öppet rum som använts som allrum/ vardagsrum/sovrum. Mitt i rummet finns ett pentry med två kokplattor, diskbänk och en kyl. Två takfönster, ett fönster mot västra gaveln och ett mindre fönster mot öster. Trägol i denna del.

Den andra delen av övre plan nås via entré från baksidan av huset. Trappa upp här som leder upp i mindre hall med garderob i snedväggen. I den östra delen ligger ett sovrum som även i passagen mot hallen har spis med ugn, kyl och diskbänk. Plastmatta på golvet i denna del. Här finns även ett badrum med wc, handfat och dusch i duschkabin. Äldre ytskikt här med plastmatta på golvet och målade väggar.





BOSTADSAKTA

ADRESS

Lybska gränd 4, 621 56 Visby

FASTIGHETSBETECKNING

Visby Kompaniet 2

OMRÅDE

Visby innerstad

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 129 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt uppmätning
2024-05-06

Uppgifter enligt taxeringsuppgifterna 118 kvm

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

6 rum, varav 3 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 ½ plan med källare

Byggnadsår 1750

Fasad Puts

Stomme Skiftesverk/bulhus

Fönster 3-glasfönster/2-glasfönster

Bjälklag Trä

Grundmur Kalksten/cementsockel

Tak Plåt

Grund Källare

Uppvärmning Fjärrvärme, öppen spis

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Övrigt Bostadshuset har en reveterad skiftesverksstomme i en våning med inredd vind under papptäckt sadeltak.

Byggnaden består av två sammanbyggda skiftesverkshus, det västra något bredare än det östra. Sannolikt är dessa hus de samma som nämns i 1785 års husklassifikation. Den nuvarande långsträckta byggnaden har ut mot gatan en symmetriskt placerad dörr och kalkstens trappa flankerad av fyra fönster. Byggnaden har spritputsade fasader och en omvikt takgesims, slät mot norr och svagt profilerad mot söder. Mot södra gårdssidan är taket uppbrutet av en äldre putsad takkupa. Mot väster finns en mindre farstutillbyggnad av stående svartmålad panel med trätrappa. Uppgifter om när byggnaderna byggdes samman och fick sitt nuvarande exteriöra uttryck saknas, men troligen skedde detta omkring mitten av 1800-talet. Byggnaden är genom sin stomme och exteriör kulturhistoriskt värdefull och har även ett miljöskapande värde i gatubilden

RENOVERINGAR

Byggnaden och bostaden har ett stort underhålls- och renoveringsbehov.

TOMT

Tomtarea 192 kvm

Kompaniet 2 är en mindre långsmal fastighet belägen i kvarterets norra del, angränsande mot Lybska gränd. På 1697 års karta syns att nuvarande fastighet ingick i två tomter, nummer 196 och 197, vilka troligen nyttjades som kålgårdar. Idag är fastigheten bebyggd längs Lybska gränd, med ett boningshus, sannolikt uppfört som två skiftesverkshus vid mitten av 1700-talet. I fastighetens nordvästra hörn fanns fram till 1970-talets början ett mindre hus, även det uppfört under 1700-talet med långsidan utmed Lybska gränd. I huset hade tunnbindare N Hansson sin verkstad kring sekelskiftet 1900. Synliga spår av byggnaden

BOSTADSAKTA

finns i väster, på grannfastighetens husgavel. Fastigheten har två gårdsrum, ett smalt kalkstensbelagt utrymme norr om byggnadens östra del respektive en något större gräsbevuxen plats med rosor samt en biluppställningsplats väster om byggnaden. Fastigheten har genom sin äldre tomt- och bebyggelsestruktur samt det väl bevarade bostadshuset från 1700-talet ett stort kulturhistoriskt värde samt ett miljöskapande värde i gaturummet.

BILPLATS

Plats för bil på tomten.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 4 443 kr/år

Vatten/avlopp 9 988 kr/år

Uppvärmning 23 951 kr/år

Försäkring 3 816 kr/år

Summa 42 198 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 074 kr tillkommer)

Avser faktiska driftkostnader för 2023. I posten VA ingår även renhållning/sophämtning.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2024-05-27)

Energiprestanda 121 kWh/kvm/år

Energiklass D

EKONOMI

Utgångspris 5 500 000 kr

Taxeringsvärde 5 515 000 kr (fastställt avseende år 2021)

Taxeringsår 2021

Värdeår 1949

Byggnadsvärde 2 502 000 kr

Markvärde 3 013 000 kr

Skatt/avgift 10 074 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 7 st pantbrev om 947 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

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

TILLTRÄDE

Enligt överenskommelse

ÖVRIGT

Historien och miljön i denna del av Visby är påtaglig och man känner närvaron av medeltiden överallt.

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



Denna del är nyligen renoverad och har äldre detaljer bevarade så som en vacker plankvägg.







Trevligt
vardagsrum
med trägolv
och öppen spis





Interiört har
bottenvåningen
vardagsrum, två sovrum,
kök, wc och duschrum.



Övre plan har två sektioner. Ena delen nås via invändig trappa som leder upp till ett stort öppet rum, mitt i rummet finns ett pentry.



Den andra delen av övre plan nås via entré från baksidan av huset. Den inrymmer ett sovrum, köksdel samt ett badrum.





Nära Almedalen, Kruttornet och Strandpromenaden längs havet. Här finns ett mångsidigt utbud av restauranger, nöje och kulturliv.



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

