

# VÄLSKÖTT HYRESFASTIGHET

**VISBY - CENTRALT - LÄNNA**

Säves väg 17-19





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**  
0733-660 330

**E-POST**  
nicklas@bertwig.se

---

Säves väg 17-19

**Boarea:** 384 kvm  
**Biarea:** 80 kvm  
**Antal lägenheter:** 10 st  
**Tomtarea:** 1 108 kvm  
**Utgångspris:** 16 800 000 kr

# Välskött hyresfastighet med 10 lägenheter och 5 parkeringsplatser i centralt läge på Länna

Hyresfastighet med 10 st lägenheter och 5 st parkeringsplatser belägen på ett lugnt läge i centrala Visby - på Länna - med gångavstånd till skolor, centrum, livsmedelsaffär, natur och service.

Byggnaden uppfördes ursprungligen 1940 som äldreboende och byggdes om till hyreshus 1970. Två ytterligare lägenheter inreddes i källaren 1996. Huset omfattar två plan, stor oinredd vind samt källare och rymmer idag en total uthyrningsbar yta på 464 m<sup>2</sup>. Byggnaden ligger med långsidan mot gång- och cykelvägen och har två entréer, nummer 17 och 19, med vackra trapphus.

Flera större renoveringar är gjorda i närtid såsom takbyte, installation av solceller och nya fönster.

# BESKRIVNING

## Ekonomiska nyckeltal

Hysesintäkter 2026:	942 276 kr/år
Parkeringsintäkter 2026:	13 200 kr/år
Elproduktion 2025:	6 227 kr/år
Hysesintäkt per m <sup>2</sup> :	2 030 kr/år
Uthyrningsbar yta:	464 m <sup>2</sup>
Driftnetto:	783 208 kr/år
Driftnetto per m <sup>2</sup> :	1 686 kr/år
Avkastning:	4,66 %

## Lägenhetsfördelning:

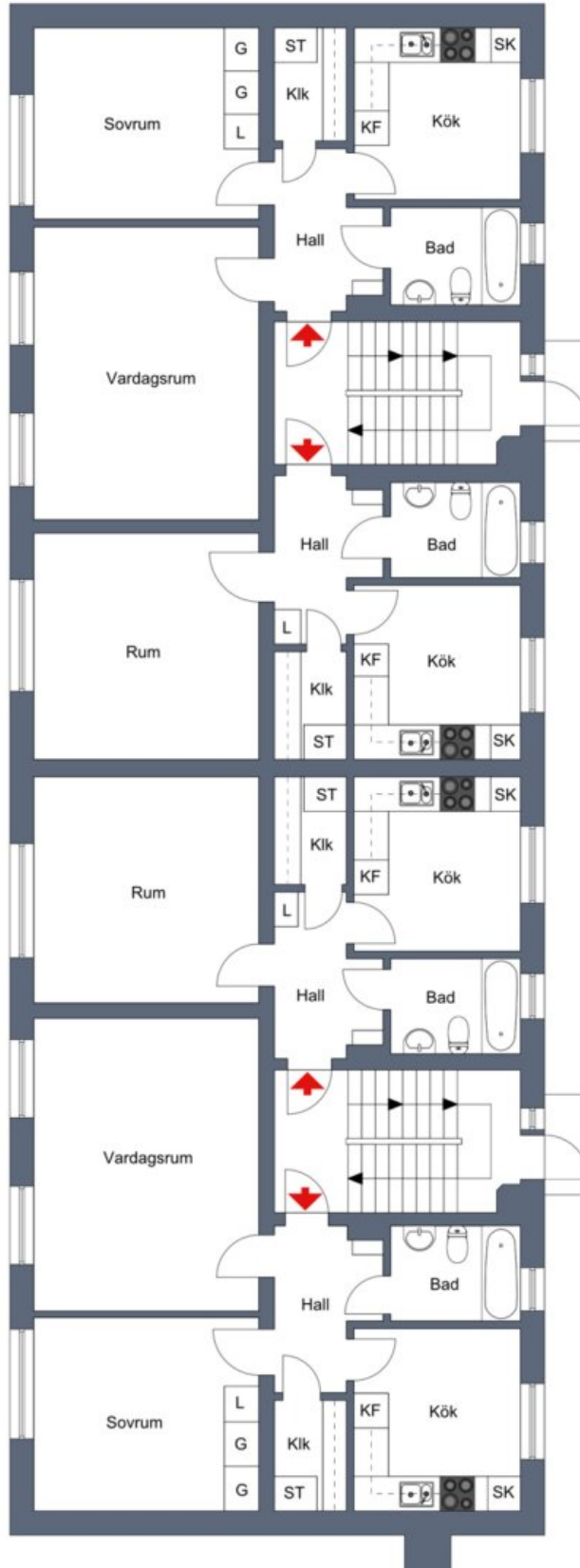
- 5 st 1 rok om 38 m<sup>2</sup>
- 1 st 2 rok om 42 m<sup>2</sup>
- 4 st 2 rok om 58 m<sup>2</sup>

Samtliga lägenheter har tillgång till gemensam tvättstuga med torkrum och cykelförråd i källaren. På vinden finns ett större inhägnat förråd per lägenhet. Hyresgästerna har dessutom tillgång till en gemensam trädgård med planteringar som de själva vårdar, vilket ger en trivsam boendemiljö. På fastighetens gavel finns 5 parkeringsplatser som hyrs ut separat.

Fastighetens storlek gör den lättförvaltd och hanterbar – ett perfekt instegsobjekt för den som vill bygga upp en passiv inkomst, gå ihop med några vänner och investera tillsammans eller för ett företag med kapital som vill placera i en trygg och stabil hyresfastighet i Visby utan allt för mycket åtaganden och med extremt låg hyresomsättning.

Den stora vinden och delar av källaren kan eventuellt erbjuda möjlighet till förädling och utökning med ytterligare bostadsyta. Sedvanlig bygglovsprocess krävs och inga garantier lämnas av säljaren, men möjligheten till framtida värdeökning finns.

# PLANRITNING



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





---

Huset omfattar två plan,  
stor oinredd vind samt  
källare och rymmer idag en  
total uthyrningsbar yta på  
464 m<sup>2</sup>





En gemensam  
trädgård ger en  
trivsamt  
boendemiljö

# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Säves väg 17-19, 6 21 46 VISBY

## FASTIGHETSBECKNING

Visby näckrosen 5

## OMRÅDE

Visby - Centralt - Länna

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 384 kvm

**Biarea** 80 kvm

**Areakälla** Areauppgifter enligt säljaren

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** Flerfamiljshus

**Byggnadsår** 1940

**Fasad** Puts

**Stomme** Tegel

**Fönster** 3-glasfönster

**Bjälklag** Trä

**Tak** Tegel

**Grund** Källare

**Uppvärmning** Luft- vattenvärmepumpar samt elpatroner

**Vatten/avlopp** Kommunalt

**Ventilation** Självdrag

## RENOVERINGAR

Inkommande v/a-ledning samt dränering på gavel: 2023

Badrum 2001-2023

Fönster: 2022

Tak: 2022

Solceller: 2022

Målning trapphus och källare: 2021

Uppfräschning kök: 2012-2018

Golv i 2:or: 2016-2018

Entré- och källardörrar med

inpasseringssystem: 2019

Allmänbelysning: 2020

## TOMT

**Tomtarea** 1 108 kvm

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

En fiberanslutning som försörjer lägenheterna trådlöst via WI-FI

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 84 000 kr/år

**Vatten/avlopp** 64 545 kr/år

**Renhållning** 3 622 kr/år

**Försäkring** 11 328 kr/år

**Underhåll** 15 000 kr/år

**Summa** 178 495 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 20 268 kr tillkommer)

Posten fastighetsel avser även uppvärmning.

Posten VA avser även sophämtning från Region Gotland.

Posten renhållning avser hämtning av återvinning från Ragn Sells.

# BOSTADSFAKTA

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2023-05-25)  
**Energiförbrukning** 198 kWh/kvm/år  
**Primärenergital** 101 kWh/kvm/år  
**Energiklass** G

## EKONOMI

**Utgångspris** 16 800 000 kr  
**Taxeringsvärde** 6 756 000 kr (fastställt avseende år 2025)  
**Taxeringsår** 2025  
**Värdeår** 1970  
**Byggnadsvärde** 5 800 000 kr  
**Markvärde** 956 000 kr  
**Skatt/avgift** 20 268 kr  
**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 6 st pantbrev om 8 051 000 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

**Planbestämmelser**  
Vattenskyddsområde (2015-03-30)  
Tomtindelning (1938-12-31) Stadsplan  
(1934-03-29)

## ÖVRIGT

Observera att fastigheten är fullt uthyrd och bebos av hyresgäster. Vi ber samtliga spekulanter att respektera deras boendemiljö och integritet. Det är inte tillåtet att kontakta, fotografera eller på annat sätt störa hyresgästerna i samband med försäljningsprocessen. All kontakt ska ske genom ansvarig fastighetsmäklare.

## UPPGIFTER

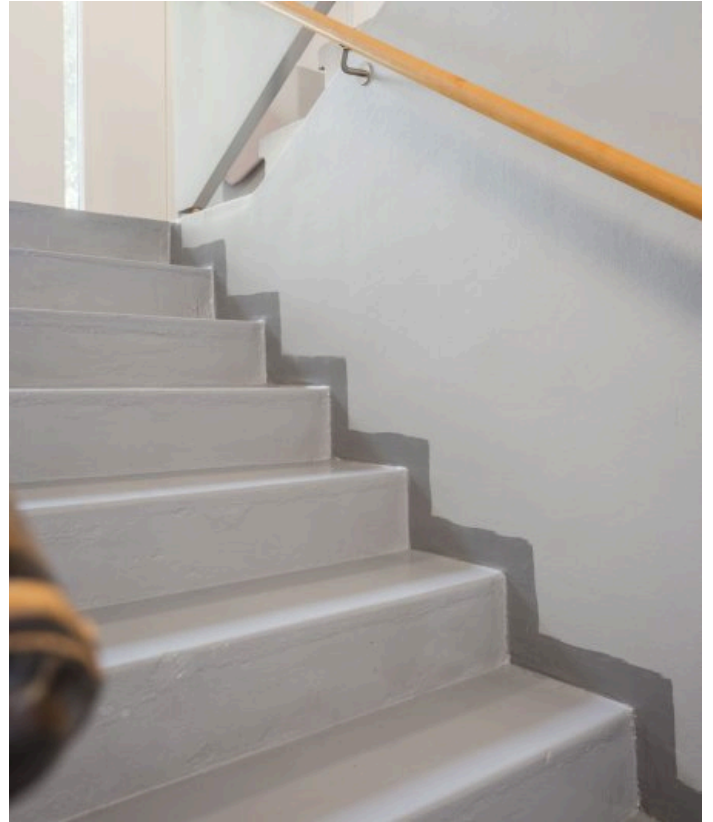
Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

## 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



---

Byggnaden uppfördes  
ursprungligen 1940 som  
äldreboende och byggdes  
om till hyreshus 1970





---

Den stora vinden och delar av källaren kan eventuellt erbjuda möjlighet till förädling och utökning med ytterligare bostadsyta







Länna är ett lugnt och familjevänligt bostadsområde som ligger i den sydöstra delen av Visby, cirka 3–4 km från stadskärnan. Området är känt för sin naturnära känsla, med närhet till grönområden, promenadstigar och cykelvägar.



# 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 på fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs 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](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 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](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 GOTTLAND



**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