

# SPEKTAKULÄR ETAGEVÅNING

**VISBY INNERSTAD**

S:t Michaels gränd 3





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**  
0733-660 330

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

---

**S:t Michaels gränd 3**

**Boarea:** 135 kvm  
**Antal rum:** 4 rok, varav 2 - 3 sovrum  
**Månadsavgift:** 6 058 kr/mån  
**Utgångspris:** 6 950 000 kr



# Spektakulär etagevåning i Visby innerstad med utsikt över havet och takåsarna

Välkommen till ett boende utöver det vanliga och en sällsynt, rymlig etagevåning som upptar husets två översta våningsplan.

Våningen ligger i ett vackert jugendinspirerande hus från sekelskiftet och bostadens nedre plan präglas av vackra och välbevarade rum med fina originaldetaljer såsom parkettgolv, stora fönsterpartier, blyinfattat fönster och en fungerande öppen spis som ger både värme och stämning. Takhöjden är genomgående generös och skapar en härlig känsla av ljus, rymd och volym. Lägenheten har under senare år varsamt och smakfullt uppdaterats med nya ytskikt i hela bostaden, slipade golv, inbyggda stuccaturer, moderniserad eldragning med nya eluttag, dimmers och jordfelsbrytare. Köket har moderniserats och försetts med nytt golv. Här finns gott om plats i såväl allrum och de två sovrummen som i det generösa köket, och från balkongen får du en fin förlängning av bostaden under årets varmare månader. På detta våningsplan finns även ett moderniserat badrum med tvättmaskin och nyare torktumlare, en välplanerad walk-in-closet, klädkammare samt hall.

Det övre våningsplanet utgörs av ett stort, öppet rum med en alldeles egen karaktär. Snedtak och synliga takbjälkar skapar vackra skiftningar av ljus och skugga, och via flera tak- och gavelfönster öppnar sig en spektakulär utsikt mot havet och Visbys takåsar. Här erbjuds fantastiska sällskapsytor, samtidigt som den öppna planlösningen ger möjlighet för den som önskar att skapa fler rum. Även ovanvåningen har uppdaterats med nya ytskikt, slipade golv, ny golvmatta i trapp, samt en avskärmande vägg till en sovdal.

# INTERIÖR

## NEDRE PLAN

### HALL

Från innergården och ett gemensamt trapphus kommer man direkt in till lägenhetens välkomnande hall med plats för avhängning och förvaringsmöbel. Hallen har en härlig takhöjd vilket ger ett luftigt första intryck. På golvet ligger ett vackert parkettgolv.

### KÖK

Köket med tillhörande matplats är generöst tilltaget och det finns gott om plats att duka upp till stora middagar med många gäster. Köket, som är byggt i vinkel, har vita och släta luckor/lådor med bra förvaring. Bänkskivor i laminat och rostfritt stål samt platsbyggd glasintäckning av kakel som stänkskydd. Den maskinella utrustningen utgörs av spis med glaskeramikhäll och ugn, fläkt, diskmaskin samt kyl/frys. Nylagt trägolv och uppdaterad arbetsbelysning. Ett stort fönster vetter mot innergården och man har även ett fint blyinfattat fönster vid matplatsen.

### ALLRUM

En ljuvlig öppen spis, hög takhöjd, stuckaturer och ett stort fönsterparti sätter prägel på detta fina rum, som också pryds av ett vackert parkettgolv. Här har man ett härligt, inbjudande och lättmöblerat vardagsrum med plats för soffa, tv-möbel och gängse möblemang.

### SOVRUM I

I anslutning till allrummet ligger ett elegant och rofyllt sovrum som även det stoltserar med ett vackert parkettgolv och en härlig rymd. Här ryms såväl dubbelsäng samt förvaringsmöbel. Rummet har ett stort fint fönster mot S:t Michaels gränd och har även en walk-in-closet som sväljer det mesta i klädesväg.

### DUSCHRUM / WC

Duschrummet inrymmer duschkörna, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare. Här är väggarna helkaklade och golvet belagt med ett granitkeramikgolv med golvvärme.

### SOVRUM II

Sovrummet ligger mot den lugna innergården och har fönster och en glasad altandörr ut till balkongen. Rummet inrymmer en stor dubbelsäng och förvaringsmöbler och har även inbyggda garderober. Väggarna är målade och på golvet ligger ett fint trägolv. Även här finns vackra stuckaturer.

### BALKONG

Under sommarhalvåret utgör balkongen en underbar förlängning av sovrummet. Här njuter man av utsikten över innergården och takåsarna.

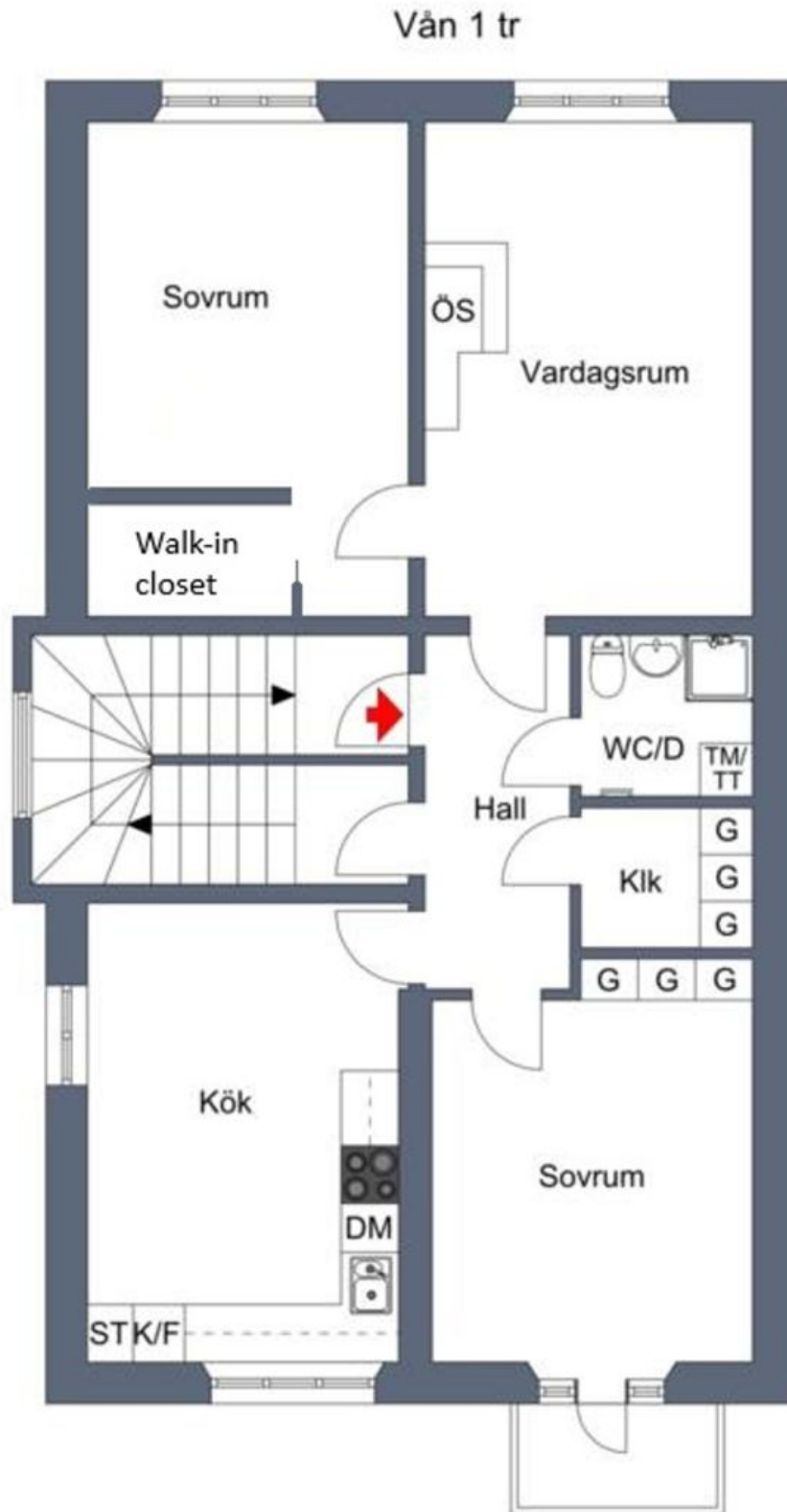
### KLÄDKAMMARE

Från hallen når man en klädkammare med bra förvaringsmöjligheter. Klädkammaren ligger intill badrummet och skulle eventuellt kunna ge plats för en utbyggnad av duschrummet och en extra toalett.

### ÖVRE PLAN

Från hallen leder en trappa upp till lägenhetens stora sällskapsrum som tack vare fönster i tre väderstreck badar i ljus. Takfönstren, bjälkarna och det brutna snedtaket skapar en mysig atmosfär och man har en spektakulär utsikt över takåsar och mot havet. Rummet erbjuder många möjligheter och kan användas som ett representativt sällskapsrum med matplats eller byggas om för att få fler sovrum.

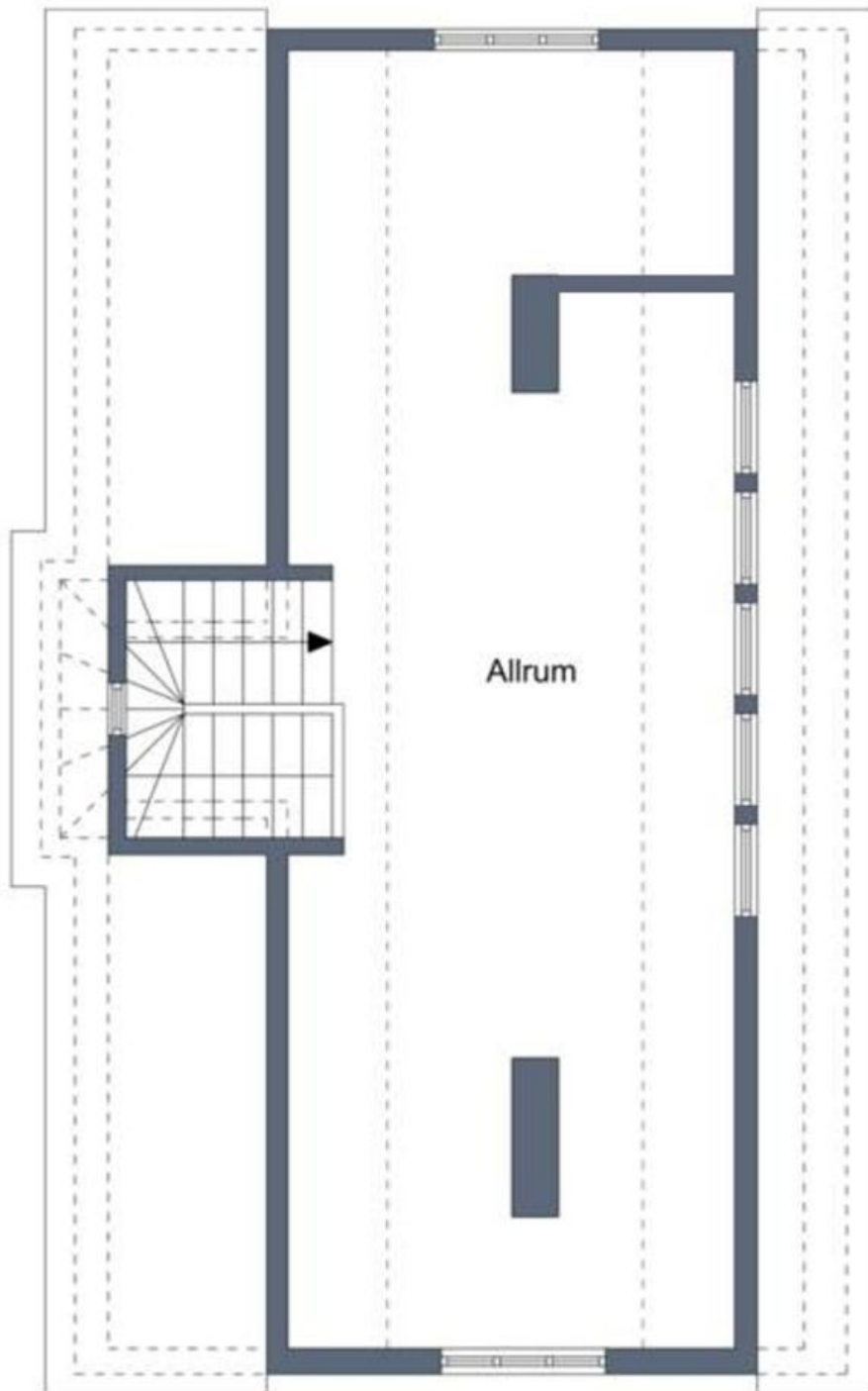
# PLANRITNING



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

# PLANRITNING

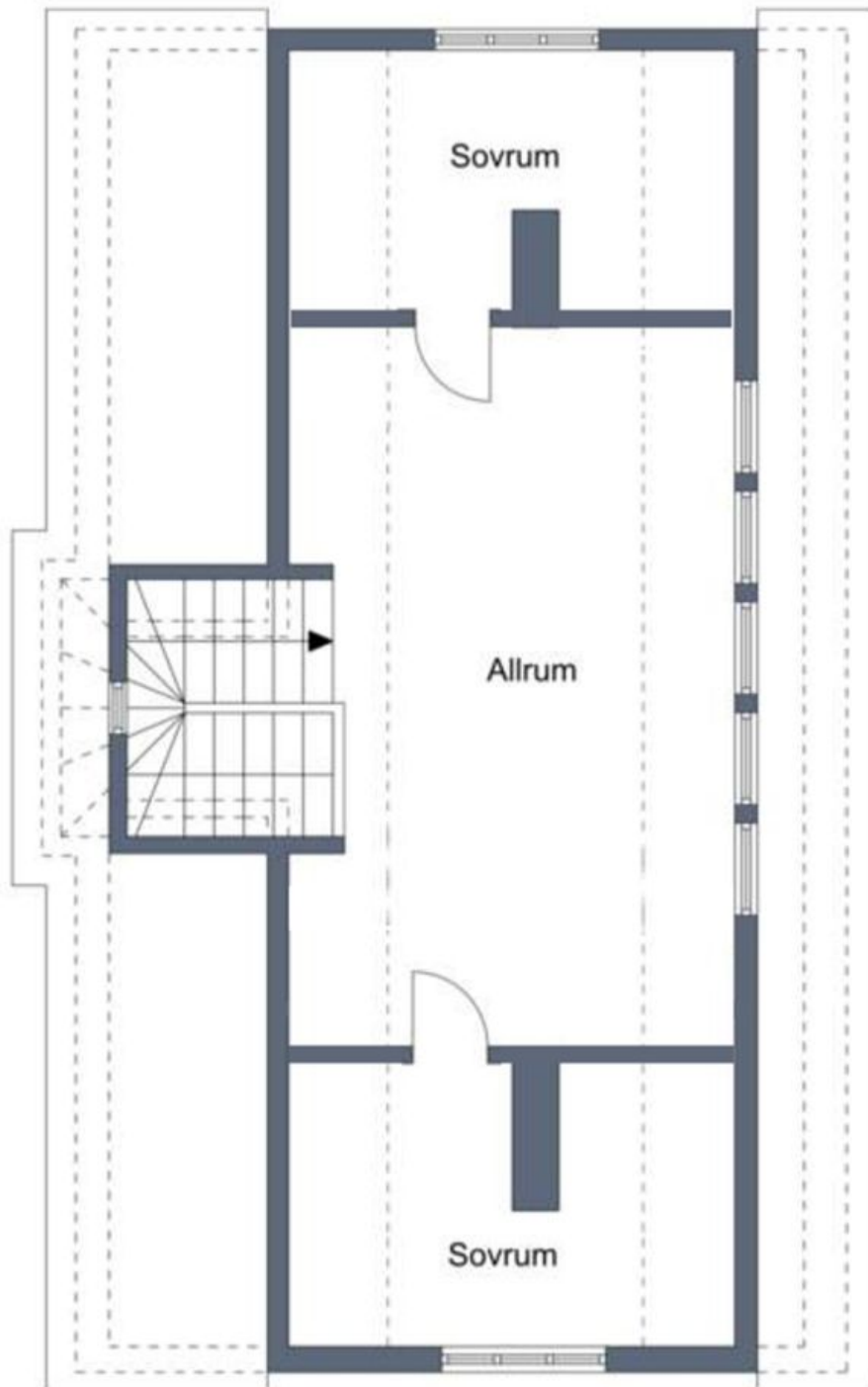
Vindsvåning



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

# PLANRITNING

## Alternativ planlösning vindsvåning



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

# BOSTADSAKTA

## ADRESS

S:t Michaels gränd 3, 6 21 57 VISBY

## LÄGENHETSNUMMER

17

## OMRÅDE

Visby innerstad

## TYP

Bostadsrätt

## STORLEK

**Boarea** 135 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

4 rum, varav 2 sovrum

## BALKONG

Trivsamt balkong på nedre våningsplanet som nås via det ena sovrummet.

## RENOVERINGAR

2021: nya ytskikt i hela lägenheten, moderniserat badrum, nytt golv i kök, klädskåp och trapphus, anlagt en walk-in-closet, slipat alla golv, moderniserat köket, moderniserat eldragning, nya eluttag och dimmers, installerat jordfelsbrytare, byggt in stuckaturer, ny torktumlare. Ny golvmatta till ovanvåning. Nytt golv i förråd i lägenheten.

## BYGGNAD

Byggnadstyp Flerfamiljshus  
Byggnadsår Tidigt 1900-tal  
Fönster 2-glasfönster  
Uppvärmning Fjärrvärme  
Våningsplan 2-3 av 3. Hiss finns ej.  
Övriga byggnader/utrymmen Lägenheten har ett mycket rymligt förråd i källaren om ca 20 kvm samt ett mindre förråd.

## EKONOMI

**Utgångspris** 6 950 000 kr

**Månadsavgift** 6 058 kr/mån inklusive värme, vatten och fiber

**Andel i föreningen** 7,6124 %

**Andel av årsavgift** 7,61229 %

**Bostaden är pantsatt** Ja

**Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning**  
249 313 kr

Underlaget för beräkningen har hämtats från årsredovisningen 2024 samt från förfrågningsunderlag från föreningen.

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 1 500 kr/mån

**Summa** 1 500 kr/mån

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2019-03-19)

**Energiklass** F

**Primärenergital** 171 kWh/kvm/år

## BILPLATS

Föreningen tillhandahåller carportplatser för 375 kr /mån.

# BOSTADSAKTA

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

**Bredband** TV: Fiber - Telia Triple Play (ingår i månadsavgiften) Internet: Fiber - Telia Triple Play (ingår i månadsavgiften)

## FÖRENING

**Namn** Riksbyggens Visbyhus 20

**Allmänt om föreningen** En bra och solid förening med god ekonomi. Föreningen har välhållna byggnader och innergårdar och en välfylld underhållsfond.

**Organisationsform** Bostadsrättsförening

**Org.nummer** 716404-9509

**Föreningen äger marken?** Ja

**Äkta/oäkta förening?** Äkta

**Ekonomi** Avgiftshöjning kommer ske men inte beslutat hur mycket då det är kopplat till kommande takbyte.

**Antal lägenheter** 18 st

**Antal lokaler** 2 st

**Överlåtelseavgift** 2072 kr

**Pantsättningsavgift** 888 kr

**Tillåts juridisk person?** Nej

**Tillåts delat ägande** Nej

**Renoveringar** Takbyte är beslutat. Projekt leds av Riksbyggen. Just nu i Förstudie/Offert-fas.

Ventilationsprojekt är under analys – kommer krävas investering framåt.

## 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



---

Ett ljust och elegant rum med öppen spis, hög takhöjd, stuckaturer, stora fönster och vackert parkettgolv.





---

Ett elegant och rofyllt  
sovrums rum intill allrummet,  
med vackert parkettgolv och  
luftig rymd.





---

The master bedroom har även en walk-in closet som sväljer det mesta i klädesväg.



---


Det andra sovrummet ligger mot den lugna innergården och har en glasad altandörr ut till balkongen.



---

Rymligt vinkelkök med matplats för många med stora fönster mot innergård och ett fint blyinfattat fönster vid matplatsen.





Pampig hall med  
härlig takhöjd  
vilket ger ett  
luftigt intryck





---

Smakfullt duschrum med både tvättmaskin och torktumlare. Väggarna är helkaklade och golvet pryds av granitkeramik.





---

En trappa upp finns lägenhetens stora sällskapsrum som tack vare fönster i tre väderstreck badar i ljus.



---

Takfönstren, bjälkarna och det brutna snedtaket skapar en mysig atmosfär och man har en spektakulär utsikt över takåsar och mot havet.





Läget är lugnt och trivsamt i hjärtat av Visby innerstad, med stadens charmiga butiker, restauranger och caféer alldeles runt hörnet.



# 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 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