

CENTRALT BELÄGEN TVÅA

VISBY

Tjelvarvägen 1A





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Tjelvarvägen 1A

Boarea:	43 kvm
Antal rum:	2 rok, varav 1 sovrum
Månadsavgift:	3 312 kr/mån
Utgångspris:	1 900 000 kr



Centralt belägen tvåa i Visby med balkong och sovloft

Välplanerad och ljus bostad med en öppen och social planlösning som skapar en luftig och inbjudande atmosfär. Den generösa takhöjden och takfönstret ger ett rikligt ljusinsläpp och en fin känsla av rymd i bostadens centrala delar. Från vardagsrummet nås balkongen i soligt söderläge, som under årets varmare månader blir en naturlig förlängning av bostaden.

Entrén välkomnar med parkettgolv, goda förvaringsmöjligheter i flera garderober samt ett praktiskt loft ovanför, lämpligt som extra sovplats eller förvaring.

Kök och vardagsrum ligger i öppen planlösning med plats för både soffgrupp och matbord. Köket är funktionellt utrustat med kyl och frys, spishäll, ugn, fläkt, mikrovågsugn och diskmaskin. Intill fönstret finns en trivsamt matplats med fint ljusinsläpp.

Sovrummet är rymligt och har plats för säng och förvaring. Ovanför rummet finns ytterligare ett loft som ger värdefull extra yta och kan användas som förvaring eller kompletterande sovplats.

Det helkaklade duschrummet är modernt och praktiskt utrustat med dusch, handdukstork samt en egen tvättavdelning med både tvättmaskin och torktumlare.

PLANRITNING



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

INTERIÖR

Välplanerad och ljus bostad med en öppen planlösning som skapar en luftig och inbjudande känsla. Den generösa takhöjden tillsammans med takfönster ger ett härligt ljusinsläpp och en fin rymd genom hela den sociala delen av bostaden. Från vardagsrummet nås den soliga balkongen i söderläge som blir en naturlig förlängning av bostaden under årets varmare månader.

Entrén välkomnar med parkettgolv, goda förvaringsmöjligheter i flera garderober och ett praktiskt sovloft ovanför. Köket är funktionellt utrustat med kyl/frys, spishäll, ugn, fläkt, mikro och diskmaskin. En trivsamt matplats finns intill fönster. Sovrummet är rymligt och erbjuder ytterligare förvaringsmöjligheter via ett loft.

Det helkaklade duschrummet är modernt utrustat med dusch, handdukstork samt egen tvättavdelning med både tvättmaskin och torktumlare.





BOSTADSAKTA

ADRESS

Tjelvarvägen 1A, 6 21 43 VISBY

LÄGENHETSNUMMER

1103 A

OMRÅDE

Visby

TYP

Bostadsrätt

STORLEK

Boarea 43 kvm.

Areauppgifter enligt bostadsföreningen 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

2 rum, varav 1 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp Bostadsrätt i i flerfamiljshus

Byggnadsår 2012

Fönster 3-glasfönster

Uppvärmning Fjärrvärme

Ventilation Mekanisk till- och frånluft

Våningsplan 2 av 2. Hiss finns ej.

Areakälla Areauppgifter enligt bostadsföreningen

Övriga byggnader/utrymmen Förråd ute i annat hus ca 2,5 kvm

EKONOMI

Utgångspris 1 900 000 kr

Månadsavgift 3 312 kr/mån Inklusive värme v/a och renhållning. Tillkommer gör ett obligatoriskt tillägg om 250 kr/mån för fiber.

Andel i föreningen 10,32 %

Andel av årsavgift 10,32 %

Bostaden är pantsatt Ja

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning 466 432 kr

Underlaget för beräkningen har hämtats från bostadsrättsföreningens uppgifter, dels från årsredovisningen 2025 dels från utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsregister.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 516 kr/mån

Summa 516 kr/mån

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd

UTEPLATS/BALKONG

Balkong i söderläge. Eluttag finns, elgrill får användas.

BILPLATS

6 parkeringsplatser. Till parkeringsplatsen är det separat kö. 6 parkeringsplatser, till dem är det separat kö.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Bredband Fiber finns. Obligatoriskt tillägg om 250 kr/mån.

BOSTADSAKTA

FÖRENING

Namn BRF Ärlan i Visby

Allmänt om föreningen Föreningen Visby Ärlan består av 8 lägenheter. Ett flerfamiljshus i ett plan med lokaler under som tillhör annan fastighet.

Organisationsform Bostadsrättsförening

Org.nummer 769624-8264

Föreningen äger marken? Ja

Äkta/oäkta förening? Äkta

Antal lägenheter 8 st

Ekonomi Inga beslutade avgiftshöjningar men man följer ränteläget och övergången till K3.

TV/Bredband

Fiber finns anslutet, IP Only.

Överlåtelseavgift 1480 kr

Pantsättningsavgift 592 kr

Tillåts juridisk person? Nej

Tillåts delat ägande Nej

Renoveringar Inga planerade underhåll

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.

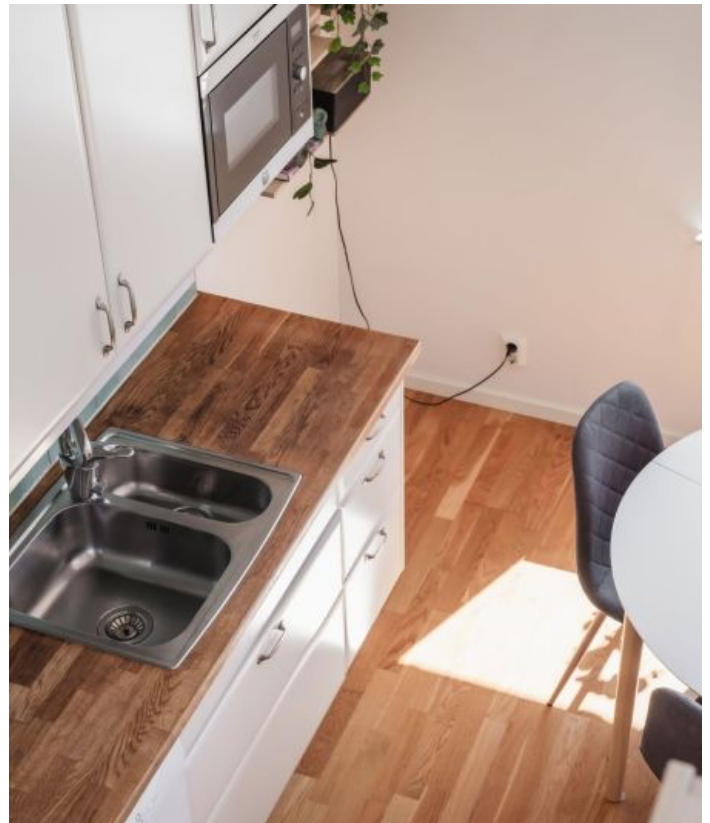
ANSVARIG MÄKLARE

Nicklas Ivarsson

Mobil 0733-660 330

E-post nicklas@bertwig.se





Den generösa takhöjden
tillsammans med takfönster
ger ett härligt ljusinsläpp
och en fin rymd.







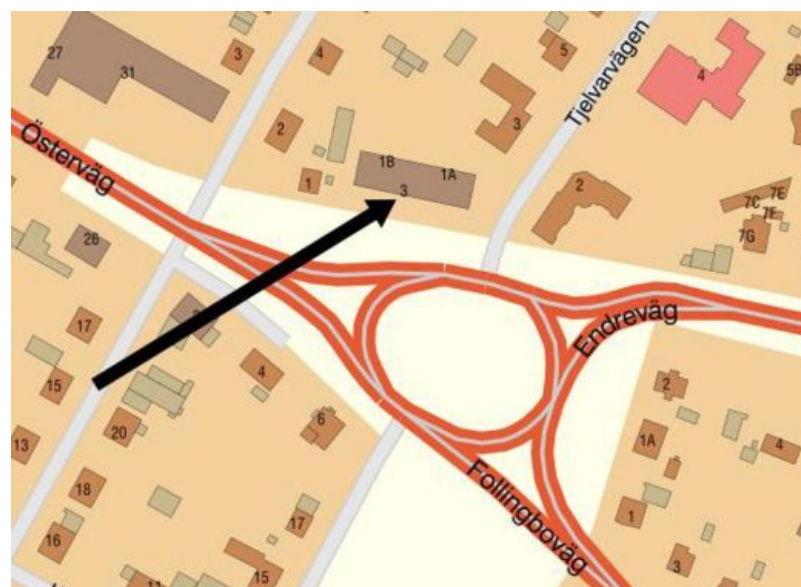
Ljust och rymligt sovrum
med plats för dubbelsäng.







Trivsamt läge med närhet till service, grönområden och Visbys centrala utbud. Här finns mataffär, restauranger och träningsmöjligheter inom bekvämt avstånd, samt fina promenadstråk och närhet till havet.



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