# STORSLAGEN VINDSVÅNING

**VISBY INNERSTAD**

Smittens Backe 3






**FASTIGHETSMÄKLARE**
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**
0733-660 330

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


Smittens Backe 3

| | |
|---|---|
| Boarea: | 90,5 kvm |
| Antal rum: | 4 rok, varav 3 sovrum |
| Månadsavgift: | 7 470 kr/mån |
| Utgångspris: | 5 995 000 kr |



# Storslagen vindsvåning i Visby innerstad med havsutsikt, kakelugn och bevarad 1800-talskaraktär

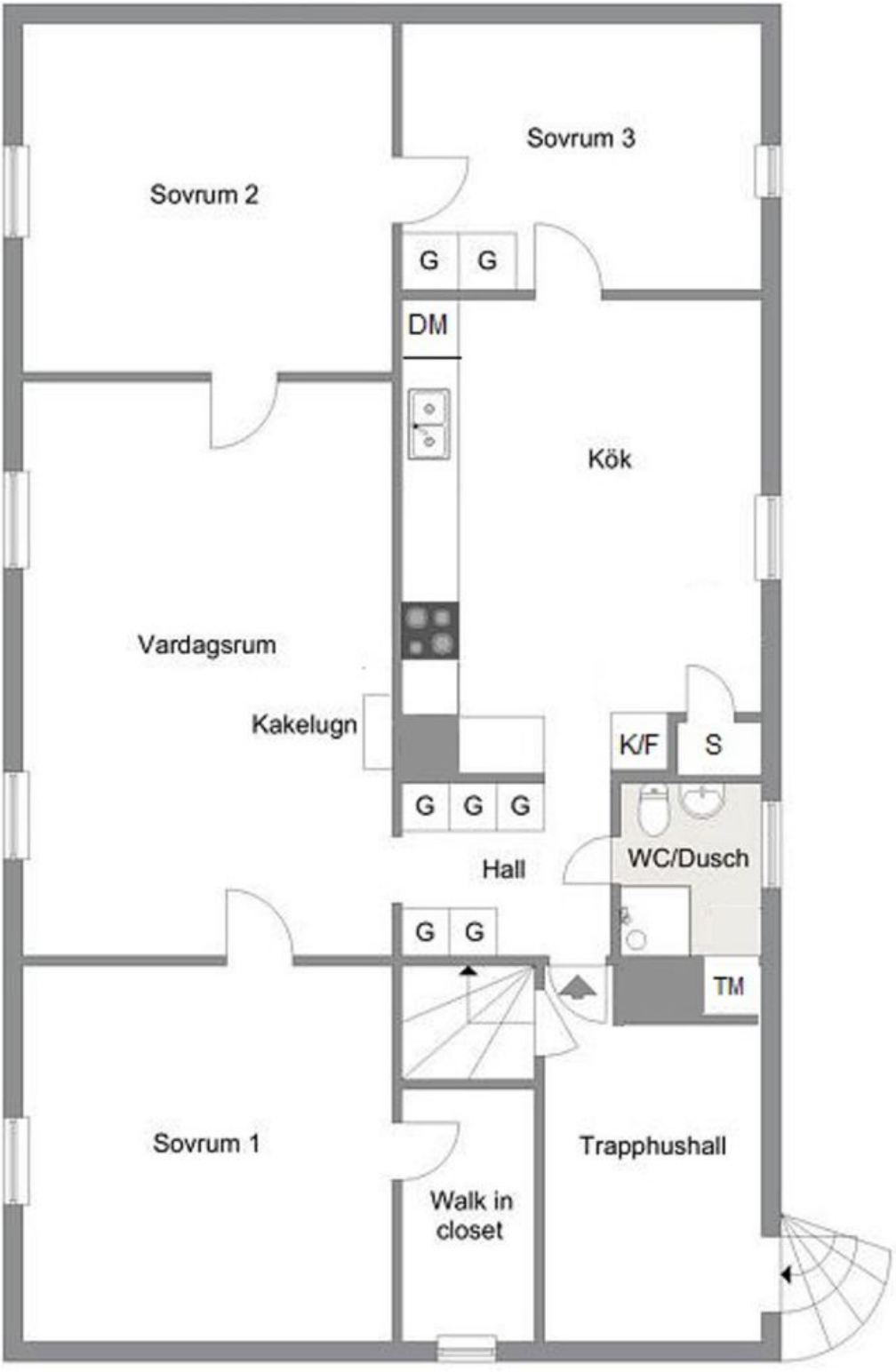
Mitt i Visby innerstad, högst upp i ett vackert 1700-talshus, väntar denna karaktärsfulla vindsvåning som inreddes på 1800-talet. Här bor man högt och fritt, helt utan grannar på samma våningsplan, med en hänförande utsikt över Visbys takåsar och vidare ut mot havet.

Direkt när man kliver innanför tröskeln så slås man av våningens unika drag och härliga känsla. Bevarade detaljer som spegeldörrar, fungerande kakelugn, höga fotlister och det gamla skafferiet möter uppdaterade ytskikt där nuvarande ägare har målat och tapetserat bostaden. Under senare tid har även elsystemet förnyats med ny jordad el i lägenheten. Vardagsrum och två av sovrummen ligger i fil och binds samman av vackra spegeldörrar och den rundgående planlösningen bidrar till lägenhetens härliga atmosfär. Från takkuporna i väster öppnar sig utsikten över stadens takåsar och havet, med ett fint ljus under eftermiddagen och kvällen.

Våningen ligger högst upp i huset utan grannar på samma våningsplan och läget är det bästa tänkbara med ett myller av kaféer, restauranger och butiker utanför lägenheten. Samtidigt som man bor intill pulsen så har man tillgång till hemmets lugna vrå högst upp i huset.

Föreningen är välskött, har låg skuldsättning och har en mycket trivsam innergård, tvättstuga samt fem kommersiella lokaler i markplan som ger intäkter till föreningen. Riksbyggen tillhandahåller ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

# PLANRITNING



# INTERIÖR

Vardagsrum
Två takkupor i väster med utsikt över takåsarna och havet fyller vardagsrummet med ljus och fångar eftermiddags- och kvällssolen. Den fungerande kakelugnen utgör rummets naturliga blickfång och förstärker våningens historiska karaktär. Här finns generösa ytor för såväl soffgrupp som övrigt möblemang. Rummet har vitvaxat trägolv och uppdaterade ytskikt. Genom de vackra spegeldörrarna fortsätter rumsfilen vidare mot två av bostadens sovrum.

Sovrum I med walk-in-closet alt barnrum
Ett generöst sovrum med takkupa och utsikt över Visbys takåsar och havet. Här ryms dubbelsäng med nattduksbord och ytterligare möblemang. I direkt anslutning finns ett eget rum med fönster som idag disponeras som walk-in-closet men som även kan användas exempelvis som mindre barnrum eller arbetsrum.

Sovrum II / Matsal / Kontor
Ett vackert rum i fil med vardagsrummet och utsikt genom takkupan mot havet. Rummets proportioner och placering gör det flexibelt och det kan disponeras som sovrum, matsal eller arbetsrum. Vaxat trägolv och uppdaterade ytskikt

Kök
I köket strömmar ljuset in genom en stor takkupa mot öster och det finns plats för att duka upp till middagar i goda vänners lag. Köket har gott om arbetsyta och köksbänkarna är i gotländsk kalksten. Ovanför bänkskivan och vid anslutande väggar letar sig vitt kakel hela vägen upp till taket och skapar karaktär med den frilagda murstocken. Det är tilltaget med förvaring i lådor samt öppna hyllsystem samtidigt som skafferiet ger köket en extra dimension. Den maskinella utrustningen utgörs av spis med ugn och induktionshäll, diskmaskin, stor fläktkåpa samt kyl/frys.

Sovrum III
Från köket och det ena sovrummet når man det tredje sovrummet. Ett lugnt och tyst sovrum med takfönster, vitmålat trägolv och väggar. Plats finns för enkelsäng eller soffa med nattduksbord.

Duschrum
Våningens duschrum inrymmer duschhörna med vikväggar i klarglas, tvättställ med kommod, spegelskåp, WC och tvättmaskin. Väggarna är helkaklade i vitt och golvet är belagt med grått klinker med golvvärme. Takkupan skänker ljus och ger rummet karaktär.

Tambur
Den rymliga tamburen bildar en välkomnande entré och öppnar sig vidare mot både vardagsrum och kök. Här finns gott om förvaring i fyra garderober och plats för sittbänk. Utanför entrédörren ligger den övre trapphallen som bostaden disponerar ensam, eftersom det inte finns någon ytterligare lägenhet på våningsplanet.

Förråd
Lägenheten har vindsförråd i samma trapphus.




Två takkupor i
väster fångar
eftermiddags- och
kvällssolen

# BOSTADSFAKTA

ADRESS
Smittens Backe 3, 6 21 56 VISBY

LÄGENHETSNUMMER
5

OMRÅDE
Visby Innerstad

TYP
Bostadsrätt

STORLEK
**Boarea** 90,5 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 3 sovrum

BYGGNAD
**Byggnadstyp** Flerfamiljshus
**Byggnadsår** 1700-tal.
**Fönster** 2-glasfönster
**Uppvärmning** Fjärrvärme
**Våningsplan** 2 av 2. Hiss finns ej.
**Areakälla** Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen
**Övriga byggnader/utrymmen** Tvättstuga på entréplan på Södra kyrkogatan 2B. Cykelställ på gården och cykelförråd i intilliggande byggnad. Vindsförråd.

RENOVERINGAR
2024–2026
– Invändiga ytskikt har uppdaterats genom målning och tapetsering.
– Elinstallationerna i lägenheten har förnyats och jordad el har dragits i bostaden.

EKONOMI
**Utgångspris** 5 995 000 kr
**Månadsavgift** 7 470 kr/mån. Utöver månadsavgiften tillkommer en obligatorisk avgift om 221 kr/mån för kabel-tv/bredband
**Andel i föreningen** 5,9326 %
**Andel av årsavgift** 5,9326 %
**Bostaden är pantsatt** Nej
**Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning** 283 844 kr
Underlaget för beräkningen har hämtats från bostadsrättsföreningens uppgifter, dels från årsredovisningen 2025 dels från utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsregister.

DRIFTSKOSTNADER
**Hushållsel** 550 kr/mån
**Summa** 550 kr/mån
Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring

ENERGIDEKLARATION
**Status** Utförd (2018-10-12)
**Energiklass** E
**Primärtenergital** 127 kWh/kvm/år

UTEPLATS/BALKONG
Gemensam uteplats på föreningens gröna, terrasserade innergård med tre olika sittgrupper för att möjliggöra optimalt utnyttjande av ljuset under sommarmånaderna.

# BOSTADSFAKTA

## BILPLATS
Det finns möjlighet för personer som är folkbokförda och fast boende i Visby innerstad att lösa boendeparkeringstillstånd. Gällande taxa för boendeparkering är för närvarande 3.400 kr inklusive moms per år. Mer information finns på Region Gotlands hemsida.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING
**Bredband** Kollektiv anslutning till bredband och TV. Lägenhetsinnehavaren betalar en fast kostnad om 221 kr /mån utöver månadsavgiften.

## FÖRENING
**Namn** Riksbyggens Visbyhus 24
**Allmänt om föreningen** Föreningen har välhållna byggnader, lokaler och en trivsam innergård.
**Organisationsform** Bostadsrättsförening
**Org.nummer** 716404-9632
**Föreningen äger marken?** Ja
**Äkta/oäkta förening?** Äkta
**Ekonomi** Inga beslut men eftersom alla utgifter går upp så är en höjning förestående.
**Andrahandsuthyrningspolicy** 2a hands uthyrning skall alltid anmälas och godkännas av styrelse. Föreningen förbehåller sig rätten att ta ut % för uthyrning.
**Antal lägenheter** 21 st
**Antal lokaler** 5 st
**TV/Bredband** Telia Triple Play
**Försäkring** Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring
**Överlåtelseavgift** 1480 kr
**Pantsättningsavgift** 592 kr
**Tillåts juridisk person?** Nej
**Tillåts delat ägande** Ja

**Renoveringar**
Utförda
Fasadputsning 2008-2009
Målning av fönster 2010
Installationer 2015
Huskropp utvändigt 2015
Gemensamma utrymmen 2016
Målning portar 2017
Byte balkonggolv 2017
Fönstermålning 2018-2019
OVK- Obligatorisk ventilationskontroll 2020
Tvättmaskin 2023
Tjärstrykning av korsvirkesgavel samt underhåll plåtdetaljer 2023
Dränering innergård 2024
Gesims 2024
Planerade
Inga beslut. Underhållsplanen följs och avsättning sker regelbundet till denna. Snart behöver styrelsen fatta beslut om ev stambyte.

## 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





Generöst sovrum med utsikt över Visbys takåsar och havet. Intilliggande rum används idag som walk-in-closet.










NOBELFESTEN







Ett vackert rum i fil med vardagsrummet och utsikt genom takkupan mot havet. Kan användas som sovrum, matsal eller arbetsrum.







Från köket och det ena sovrummet når man det tredje sovrummet. Ett lugnt och tyst sovrum med takfönster.




Gott om plats för
att duka upp till
middagar i goda
vänners lag





Kök med gott om arbetsyta, köksbänkar i gotländsk kalksten och vitt kakel som framhäver den frilagda murstocken.

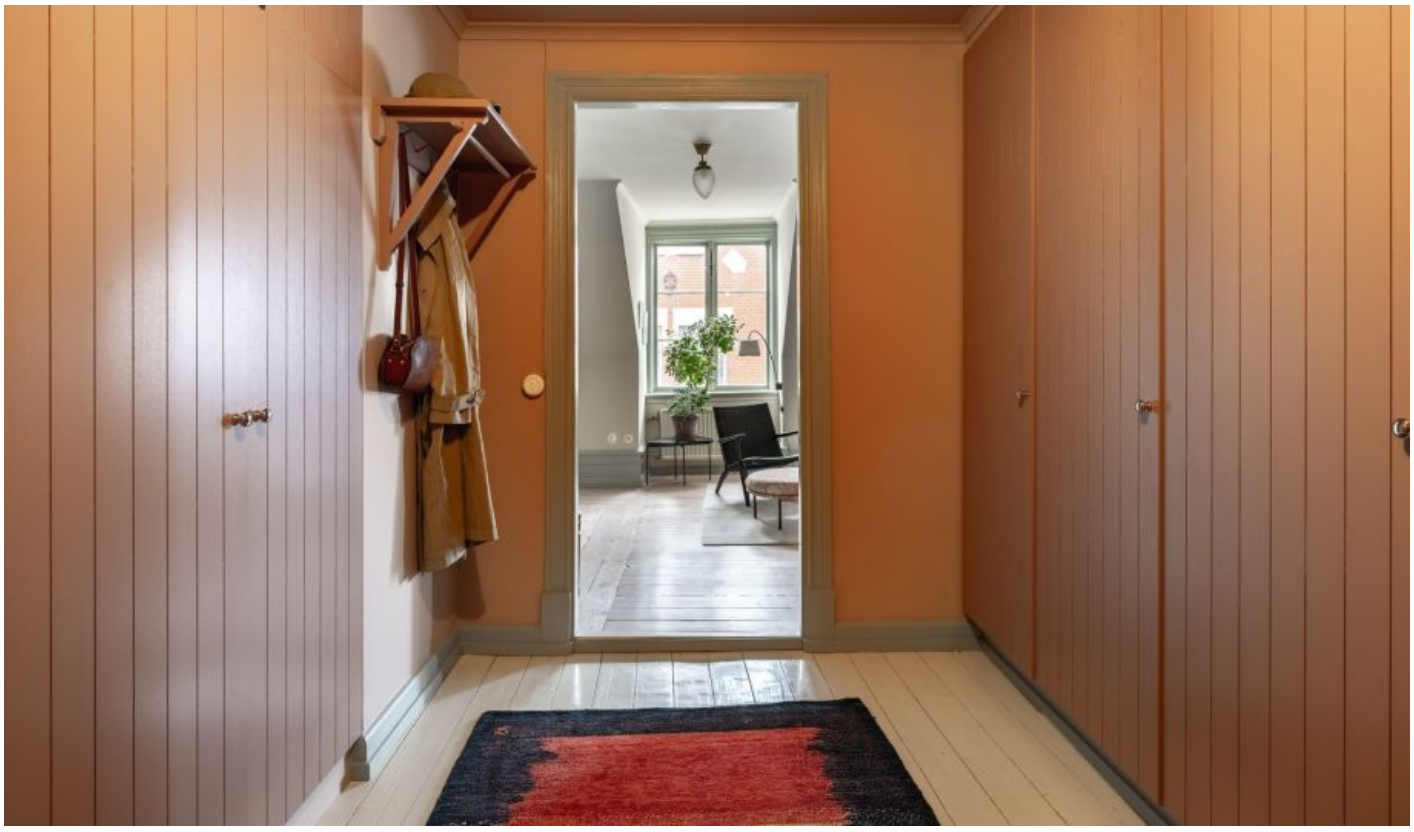












Den rymliga tamburen bildar en välkomnande entré och öppnar sig vidare mot både vardagsrum och kök.


SECOND–
HAND
VINTAGE





Trots det centrala läget är bostaden påtagligt avskild. Här uppe råder ett lugn samtidigt som restauranger, caféer, handel och hela innerstadens utbud finns direkt utanför porten.






# 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 bostadsrättsföreningen 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/bertwigfast
**INSTAGRAM** @bertwig


MÄKLARSAMFUNDET

Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING