

GENERÖS INGLASAD BALKONG

VISBY - SÖDER

Stenkumlaväg 53





FASTIGHETSMÄKLARE
Hjalmar Bertwig

MOBIL
0722-113300

E-POST
hjalmar@bertwig.se

Stenkumlaväg 53

Boarea:	66 kvm
Antal rum:	2 rok, varav 1 sovrum
Månadsavgift:	4 472 kr/mån
Utgångspris:	3 295 000 kr





Exklusiv tvårummare i gavelläge med generös inglasad balkong

Välplanerad tvåa i nyskick med genomtänkta materialval, generös takhöjd och fina ljusinsläpp. Planlösningen är social med kök och vardagsrum i öppen disposition. Fönster i två väderstreck tillsammans med stora fönsterpartier ger bostaden en ljus och luftig karaktär.

Den inglasade balkongen är väl tilltagen och fungerar som en naturlig förlängning av bostaden. Härifrån erbjuds en fin utsikt mot väster, med fri vy och utan direkt insyn. Kvällsljuset och solnedgångarna blir en fin del av upplevelsen. Även möjlighet att disponera ytan utanför bostaden mot öster, en perfekt plats för morgonkaffet.

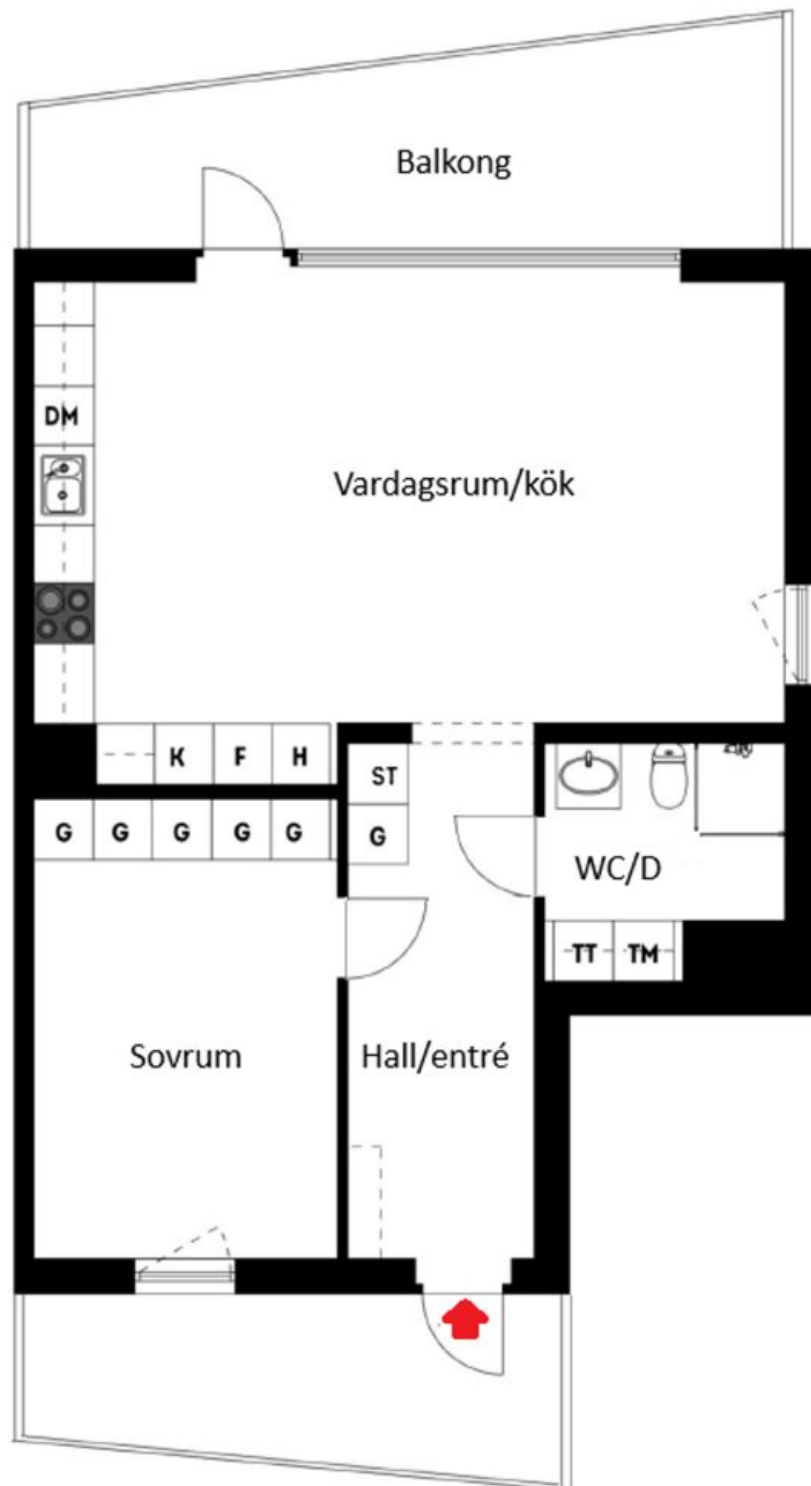
Sovrummet är rofyllt och har en generös garderobsvägg. Det helkaklade badrummet är stilrent utfört och utrustat med både tvättmaskin och torktumlare.

Lägenheten har använts som övernattningslägenhet och håller därmed mycket fint skick. Placeringen på fjärde våningen längst mot norr gör bostaden lugn och privat. Hiss finns.

Föreningen har välskötta gemensamma faciliteter med garage i källarplan, cykelrum och förråd. Den omsorgsfullt utformade innergården har även ett poolområde och nås via låsta grindar, vilket ger en lugn, avskild och trygg miljö.

Läget erbjuder närhet till butiker, restauranger och annan service, samtidigt som skola, förskola och Visbys centrala delar nås inom promenadavstånd.

PLANRITNING



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

INTERIÖR

Hall

Välkomnande hall med klinkergolv och plats för avhängning av ytterkläder. I den inre hallen finns två garderober och här ligger vitpigmenterad ekparkettgolv.

Sovrum

Rymligt sovrum med vitpigmenterat parkettgolv och målade väggar. Här finns gott om förvaringsutrymme med en skjutdörrsgarderob och plats för dubbelsäng.

Kök

Stilrent kök med grålaminerade skåpsluckor med gott om förvaring och stänkskydd av glas. Köket är utrustat med exklusiva vitavaron från Miele i form av kylskåp och frys i fullhöjd, induktionshäll, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn och integrerad diskmaskin.

Vardagsrum

Vardagsrum i öppen planlösning mot köket med ett fint ljusinsläpp från fönster åt väster och norr. De stora glaspartierna erbjuder ett högt och insynsskyddat läge med fin utsikt. Balkong är inglasad och har ett soligt västerläge där man kan njuta av enastående solnedgångar. Balkongen är väl tilltagen och här ryms både matbord och sittmöbler.

Badrum

Ett stilrent och helkaklat badrum med moderna materialval val och färger i grått och vitt. Badrummet är utrustat med vägghängd wc, handfat med kommod, spegelskåp och dusch bakom vikväggar av glas. Här finns både tvättmaskin (Miele) och torktumlare (Miele), en praktiskt bänkskiva och vägghängda skåp.

Förråd

Till lägenheten finns ett förråd i källaren som bekvämt nås via hiss.





BOSTADSAKTA

ADRESS

Stenkumlaväg 53, 6 21 49 Visby

LÄGENHETSNUMMER

31

LÄGENHETSNUMMER FOLKBOKFÖRING

1301

OMRÅDE

Visby - Söder

TYP

Bostadsrätt

STORLEK

Boarea 66 kvm.

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

2 rum, varav 1 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp Flerfamiljshus

Byggnadsår 2022

Fönster Treglasfönster isoler

Uppvärmning Fjärrvärme (vattenburen golvvärme)

Ventilation Mekanisk FTX

Våningsplan 4. Hiss finns.

Arealkälla Bostadsrättsföreningen

Övrigt Till lägenheten är det kodlås med tillhörande tag.

Övriga byggnader/utrymmen Förråd i källaren ingår i årsavgiften.

Gemensamt parkeringsgarage under föreningens byggnader, poolområde med soldäck och innergård. Intill parkeringsgaraget

finns också gemensamt cykelförråd. Det finns även möjlighet att hyra ett extra förråd förutom det som ingår till lägenheten.

EKONOMI

Utgångspris 3 295 000 kr

Månadsavgift 4 472 kr/mån Ink värme och renhållning. Vatten och el debiteras via föreningen efter förbrukning. Ungefärlig kostnad för detta har varit 2000 kr per år för nuvarande ägare.

Obligatoriskt tillägg om 221 kr vilket avser kabel-tv/bredband/telefoni.

Andel i föreningen 1,508 %

Andel av årsavgift 1,508 %

Bostaden är pantsatt Ja

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning 1 077 800 kr

Denna siffra visar hur stor del av bostadsrättsföreningens lån som belastar den specifika lägenheten, efter att man dragit av föreningens kassa och likvida medel. Beräkningen görs utifrån lägenhetens andelstal av kapital och föreningens senaste årsredovisning. Det är en teoretisk siffra och inget som betalas direkt av bostadsrättshavaren, men det ger en tydligare bild av föreningens ekonomiska status.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 120 kr/mån

Vatten/avlopp 55 kr/år

Summa 175 kr/mån

Säljarnas faktiska kostnader 2025. Har använt lägenheten som övernattningslägenhet.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2023-02-15)

Energiklass B

Energiprestanda 55 kWh/kvm/år

BOSTADSAKTA

BILPLATS

Parkeringsgarage med 70 stycken parkeringsplatser varav 3 handikapplatser. Hiss finns ner till garaget. P-plats finns att hyra från 650 kr/månad beroende på vilken variant som önskas, dvs vanlig plats alternativt lite bredare, handikapparkering, eller med tillhörande förråd. MC/mopedplats finns för 200 kr/mån.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Bredband Kabel-TV/bredband via Telia, obligatoriskt tillägg om 221 kr per månad.

FÖRENING

Namn BRF Ordboken 5 i Visby

Allmänt om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Organisationsform Bostadsrättsförening

Org.nummer 769636-5738

Föreningen äger marken? Ja

Äkta/oäkta förening? Äkta

Ekonomi Avgiften höjdes med 25% från 231101.

Antal lägenheter 62 st

Antal lokaler 3 st

TV/Bredband

Kabel-TV/bredband via Telia

Överlåtelseavgift 1533 kr

Pantsättningsavgift 573 kr

Tillåts delat ägande Ja

Övrigt Nyproduktionen utfördes i form av totalentreprenad som hanterades av Peab Sverige. Som medlem i föreningen hjälper man till med trädgård/pool skötsel och städning på gemensamhetsdagar eller styrelseuppdrag.

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

Hjalmar Bertwig

Mobil 0722-113300

E-post hjalmar@bertwig.se



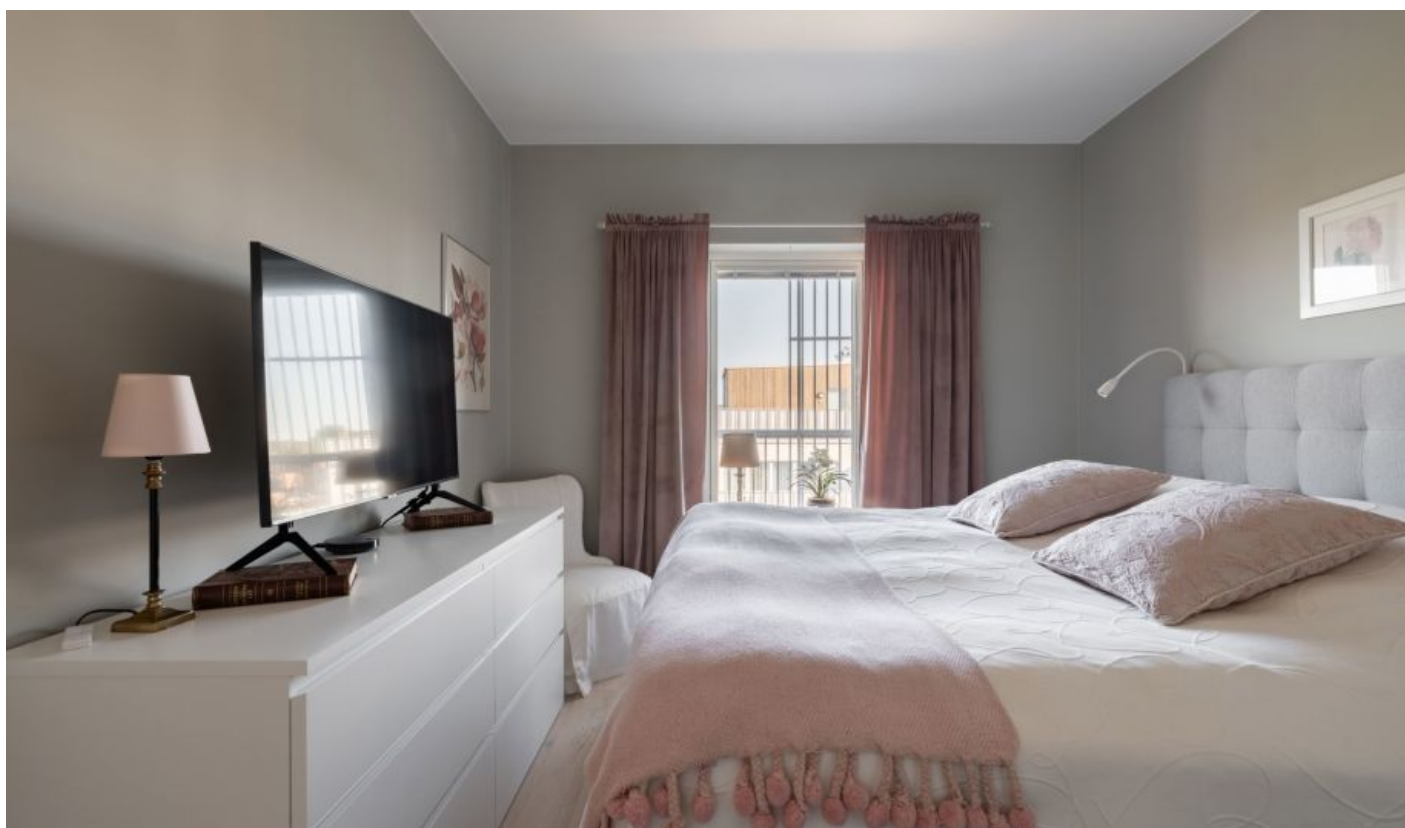
Stilrent kök med gott om förvaring och stänkskydd av glas. Köket är utrustat med exklusiva vitavaror från Miele.







Vardagsrum i
öppen planlösning
mot köket med
fint ljusinsläpp



Rymligt sovrum med vitpigmenterat parkettgolv, målade väggar och gott om förvaringsutrymme.



Ett stilrent och helkaklat badrum med moderna materialval och sobra färger. Här finns både tvättmaskin & torktumlare.





Läget erbjuder närhet till butiker, restauranger och annan service, samtidigt som skola, förskola och Visbys centrala delar nås inom promenadavstånd.



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

Hjalmar Bertwig

MOBIL

0722-11 33 00

E-POST

hjalmar@bertwig.se

Drivs av vinnarinstinkt och målsättningen att överträffa sina kunders förväntningar.

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)

