

EXKLUSIV 2:A

VISBY INNERSTAD

Nygatan 1F





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Nygatan 1F

Boarea:

52 kvm

Antal rum:

2 rok, varav 1 sovrum

Månadsavgift:

3 123 kr/mån

Utgångspris:

3 495 000 kr

Exklusiv 2:a i Visby innerstad

Exklusiv och tilltalande lägenhet belägen i hjärtat av Visby innerstad som totalrenoverades 2015. Med sin optimala planlösning, fönster i tre väderstreck och genomgående påkostade materialval i sobra toner andas lägenheten stil och elegans. Vardagsrum och kök med köksö ligger i en öppen planlösning som ger en social och trivsamt miljö. Ett stort och rogivande sovrum ligger mot innergården och vidare finner man ett fräscht duschrum med tvättmaskin och torktumlare. Lägenheten ligger bekvämt - endast en halvtrappa upp och och det finns även ett förråd som hör till lägenheten i angränsande byggnad.

Utanför lägenheten finns en stor härlig innergård med sittplats direkt utanför bostaden. Det finns även en kalkstensbegrädd gemensam uteplats med utsikt mot havet och Visbys takåsar. Medlemmarna har förfogande över ett mycket trevligt gästrum som kan hyras för en mindre summa per natt när man får gäster på besök.

Bostadsrättsföreningen innefattar sjutton lägenheter och tre lokaler som ger bra hyresintäkter till föreningen.



INTERIÖR

Rumsbeskrivning på hela bostaden om ca 52 m².

Vardagsrum

Lägenhetens vardagsrum och kök ligger i en öppen planlösning som bjuder in till umgänge och plats finns för både soffa och matbord. Rummet har en härligt luftig atmosfär, och ljuset strömmar in genom stora fönster i djupa nischer från två väderstreck, Rummets golv är belagt med ett furugolv som tröskelfritt löper vidare i köket och hallen. Den fina takbjälken som minner om husets historia ger rummet ytterligare karaktär.

Kök

I köket finns det gott om arbetsyta och den rejäla köksön som skiljer av mot vardagsrummet passar även perfekt som serveringsbord under middagsbjudningarna. Bänkskivorna är i gotländsk kalksten från Norrvange vilket ger köket ett exklusivt intryck tillsammans med det vita kaklet i halvförband. Det är väl tilltaget med förvaring, och de stilrena köksskåpen har vita luckor och lådfronter. Den maskinella utrustningen utgörs av induktionshäll, flätkåpa, integrerad varmluftsugn och mikro, integrerad vinkyl samt kyl/frys. Ett fönster finns mot innergården och ger ett naturligt ljusinsläpp samtidigt som det finns infälld belysning i taket.

Sovrum

Sovrummet ligger mot föreningens innergård och här sover man ostört natten igenom. En dubbelsäng ryms lätt och ledigt eller varför inte två breda våningssängar som nuvarande ägare valt att möblera med. Garderobsförvaringen sväljer det mesta i klädesväg.

Duschrum och WC

Lägenhetens duschrum totalrenoverades samtidigt som resterande delar av lägenheten år 2015 och inrymmer duschkörna, tvättkommod, spegelskåp och WC. Det finns även tvättmaskin och torktumlare. Golvet är belagt med vårumsmatta och väggarna kaklade. Taket har infälld belysning som ger en bra och behaglig belysning.

Hall / Entré

Hallen binder samman lägenheten, och härifrån når man kök med vardagsrum, duschrum samt sovrum. Det är en välkomnande entré med plats för förvaring, sittbänk och skrivbord. I taket finns infälld belysning.





BOSTADSAKTA

ADRESS

Nygatan 1F, 6 21 56 VISBY

LÄGENHETSNUMMER

108

STORLEK

Boarea 52 kvm.

Areakälla Areauppgifter enligt säljaren och 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 1800-talet

Fönster 2-glasfönster

Uppvärmning Fjärrvärme

Ventilation Mekanisk frånluft i kök och duschrum

Våningsplan 1. Hiss finns ej.

Övriga byggnader/utrymmen Ett förråd finns till lägenheten som ligger i angränsande byggnad.

Renoveringar 2015 så utfördes en totalrenovering av lägenheten.

Övrigt Fastigheten, som är byggnadsminnesmärkt, utgör en av Visbys största handelsgårdar från 1800-talet, där det fanns möjlighet till inkvartering för landsbygdsfolk på stadsbesök.

Huvudbyggnaden utgörs av ett bostads- och magasinshus i kalksten i två våningar, vilket ersatte ett antal äldre byggnader vid uppförandet år 1856-1858. Huset har en utpräglad empirekaraktär, med symmetriska rader av stora fönster och breda frontoner på huvudfasaderna.

Bebyggelsen är placerad kring en kullerstensbelagd innergård som nås via ett portlider. Fastighetens gårdsrum avskärmas i övrigt genom brädplank mot öster och väster. I fastighetens sydvästra del finns ett lågt staket av järnsmide.

KÄLLA: Visby innerstad - en bebyggelseinventering. Del 2. (2003). Huvudred. Hansson, Joakim. C O Ekblad & Co, Västervik. ISBN: 91-88036-53-7

EKONOMI

Utgångspris 3 495 000 kr

Månadsavgift 3 123 kr/mån I avgiften ingår värme, v/a och renhållning

Andel i föreningen 5,13508 %

Bostaden är pantsatt Ja

Nettoskultsättning 376 818 kr. Baseras på ÅR 2023

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 300 kr/mån

Försäkring 200 kr/mån

Summa 500 kr/mån

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2021-12-21)

Primärtenergital 156 kWh/kvm/år

Energiklass F

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Bredband Fiber med öppet nät

BOSTADSAKTA

FÖRENING

Namn BRF Sjömansskolan

Organisationsform Bostadsrättsförening

Org.nummer 769624-7076

Allmänt om föreningen I bostadsrättsföreningen finns det 3 lokaler och 17 lägenheter fördelat på 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen ser gärna att en köpare bör skriva sig för ett permanentboende.

Föreningen äger marken? Ja

Äkta/oäkta förening? Äkta

Ekonomi Styrelsen har diskuterat en framtida höjning av månadsavgifterna men avser att först utreda intresset för frivilligt kapitaltillskott. Ränteutvecklingen i höst får stor betydelse.

Antal lägenheter 17 st

Antal lokaler 3 st

Överlåtelseavgift 1 433 kr (betalas av köpare)

Pantsättningsavgift 575 kr

Tillåts juridisk person? Nej

Tillåts delat ägande? Ja

Renoveringar Utförda renoveringar

Genomgång av samtliga element/termostater 2022

Åtgärdat större tegelskada på tak efter storm 2022

Byggnation av soprum och cykeltak 2022

Energideklaration 2021

OVK 2021

Säkerhetsdörrar, 2 lägenheter 2020

Löpande och akut underhåll av Gotlands Energikonsult 2020

Löpande och akut underhåll av Gotlands Energikonsult 2019

Renovering och målning av fasader 2019

Takrenovering "Stallet" 2019

Reparation av tackläcka på huvudbyggnaden 2018

Uppdaterat bygglovsritningar 2018

Bygglovsritningar 2017

Golvläggning lokal 2017

Löpande och akut underhåll av Energikonsult 2017

Målning av tvättstuga och ny maskinpark 2016

Byte av kommersiella fönster 2016

Byte av takpannor och renovering av vindsfönster efter blåsten 2016

Planerade renoveringar

Renovering av trapphus och uppfräschning av källare/tvättstuga, byte av tre balkongdörrar och inom loppet av några år behöver alla fönster renoveras och målas om.

Gemensamma utrymmen Gemensam tvättstuga med 2 st tvättmaskiner och torktumlare. Uthyrningsrum rum som man kan få hyra till förmånligt pris. (100kr/dygn lågsäsong och 200 kr/dygn högsäsong)

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



Med sin optimala planlösning, fönster i tre väderstreck och genomgående påkostade materialval i sobra toner andas lägenheten stil och elegans.







Ljuset strömmar
in genom
stora fönster
i djupa nischer





Ett stort och rogivande sovrum ligger mot innergården och vidare finner man ett fräscht duschrum med tvättmaskin och torktumlare.





Utanför lägenheten finns en stor härlig innergård med sittplats direkt utanför bostaden. Det finns även en kalkstensbeklädd gemensam uteplats med utsikt mot havet och Visbys takåsar. Medlemmarna har förfogande över ett mycket trevligt gästrum som kan hyras för en mindre summa per natt när man får gäster på besök.



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
Österväg 3b
621 45 Visby

TELEFON 0498-21 79 20

E-POST info@bertwig.se

HEMSIDA www.bertwig.se

FACEBOOK [facebook/bertwigfast](https://facebook.com/bertwigfast)

INSTAGRAM @bertwig

