

# CHARMIG 30-TALSVILLA

**VISBY - SÖDER**

Romagatan 11





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**  
0733-660 330

**E-POST**  
[nicklas@bertwig.se](mailto:nicklas@bertwig.se)

---

Romagatan 11

Boarea: 132 kvm

Biarea: 54 kvm

Antal rum: 8 rok, varav 6 - 7 sovrum

Tomtarea: 805 kvm

Utgångspris: 5 000 000 kr



## Charmig 30-talsvilla i lugnt och eftertraktat villakvarter

Denna trivsamma och rymliga villa från 30-talet ligger mitt i Södervärnsområdets villaidyll och erbjuder ett boende med stora renoveringar gjorda och med en flexibel planlösning som passar flera olika familjekonstellationer eller för uthyrning.

Man kan med fördel nyttja husets samtliga fyra våningsplan till boende - källaren är dränerad år 2022. Totalt disponerar huset hela 8 rum och kök med två duschar och tre WC. Har man inte behov av samtliga rum kan man ta ett rum i anspråk för ytterligare ett stort duschrum på övre plan. Trots husets moderna standard så finns den gamla charmen och känslan kvar med vackra originaldetaljer som brädgolv, trösklar och spegeldörrar.

Populära Södervärnsområdet erbjuder ett centralt boende i barnvänlig miljö med närhet till det mesta. Skolor för alla åldrar nås på behändigt gångavstånd och till Söderport och Visby innerstad är det knappt 1,5 km.



# BESKRIVNING

## Hall

Hallen binder samman större delen av entréväningen, och härifrån når man även trapporna upp till överväningen och ner till källaren. Det är en välkomnande entré med plats för avhängning och skor.

## Vardagsrum

Från hallen leder en dörr in till husets vardagsrum. Rummet, som tack vare fönster i två olika väderstreck blir härligt ljust på dagen, har plats för soffa och TV-möbel.

## Kök och matrum

Ett ljust och trivsamt kök från IKEA med gott om såväl förvaring som bänkyta. Den maskinella utrustningen utgörs av häll, ugn, micro, kyl/frys och diskmaskin. Ett fönster mot trädgården gör att man har uppsikt över barnen och skulle kunna bli en perfekt utgång till trädgården eller e

n altan. Matrummet som ligger i anslutning till köket är rymligt, och här kan man duk

a upp till trevliga middagar med många gäster.

## WC

På entréväningen, i hallen, finns även en gäst-WC med klinker, kakel och tvättställ.

## Sovrum I, II och III

Husets överväning disponerar totalt tre sovrum och en mindre hall. Ett av sovrummen är något större och passar som ett föräldrasovrum. Sam

tliga rum har fina brädgolv och vitmålade väggar.

## Sovrum IV / Allrum

Husets inredda vind ger huset en extra dimension och kan fungera som ett extra stort sovrum med kontorsplats eller ett allrum. Centralt i rummet står murstocken som natu

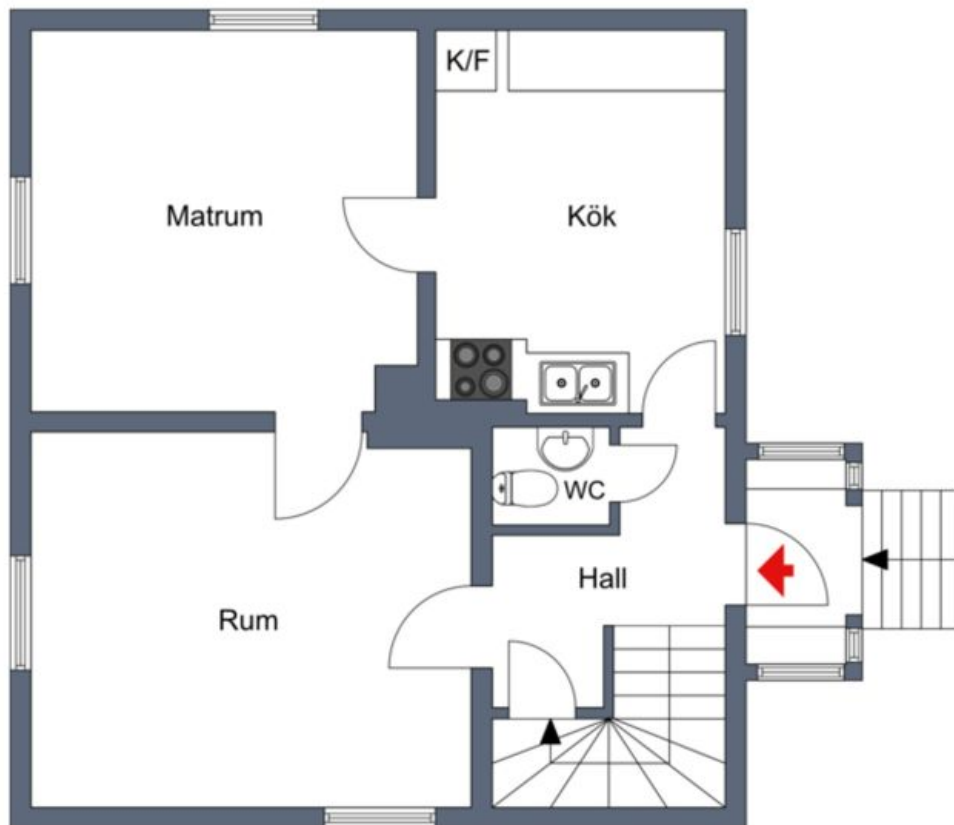
rligt delar av rummet. Rummet har fönster i vardera gavel, takfönster samt en takkupa.

## Källare

Husets källare når man från hallen samt utifrån trädgården och disponerar två sovrum, två duschrum, två WC och två kombinerade tvättmaskiner. Perfekta rum till hobby, hemmagym, gäster på besök eller till uthyrning. Källaren dränerades år 2022.

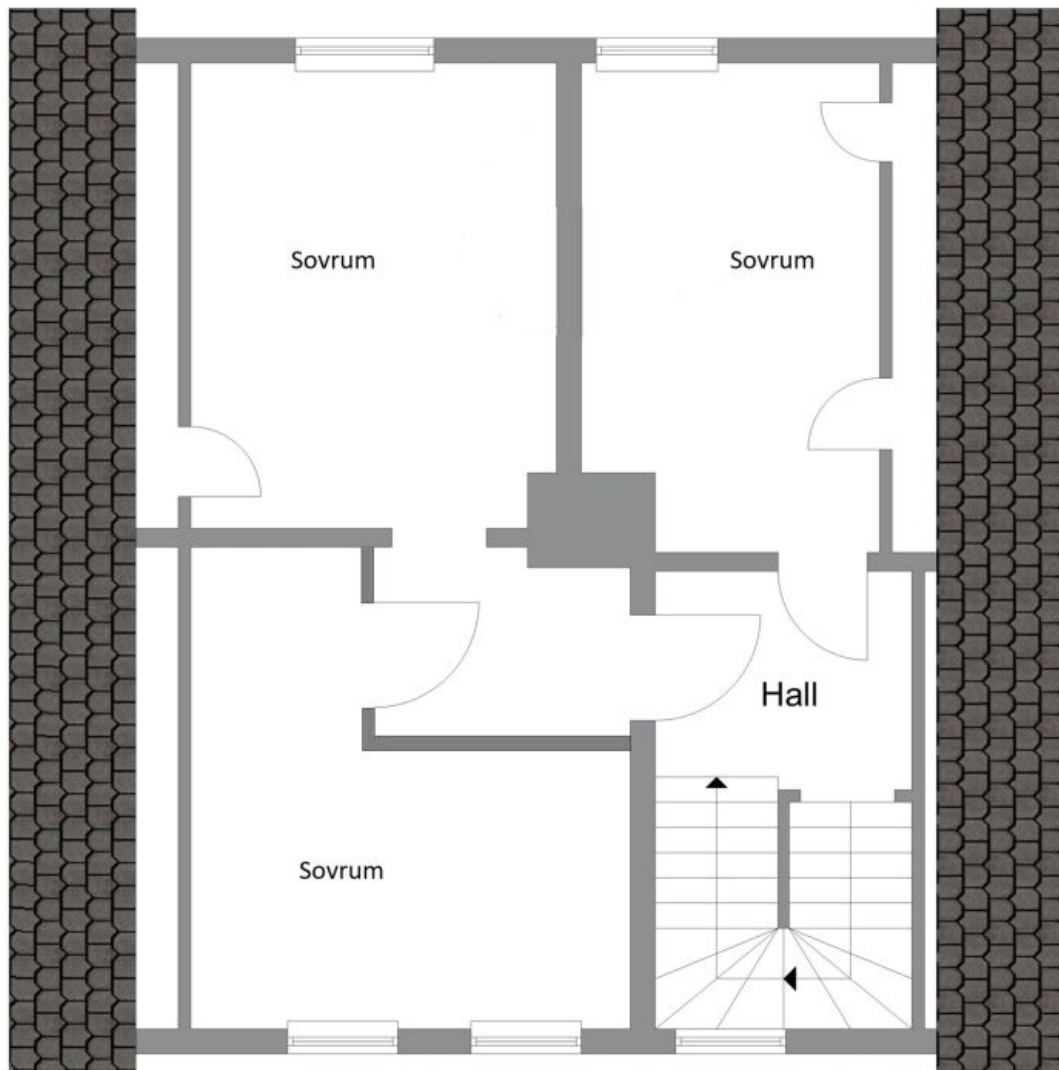
# PLANRITNING

## Entréplan



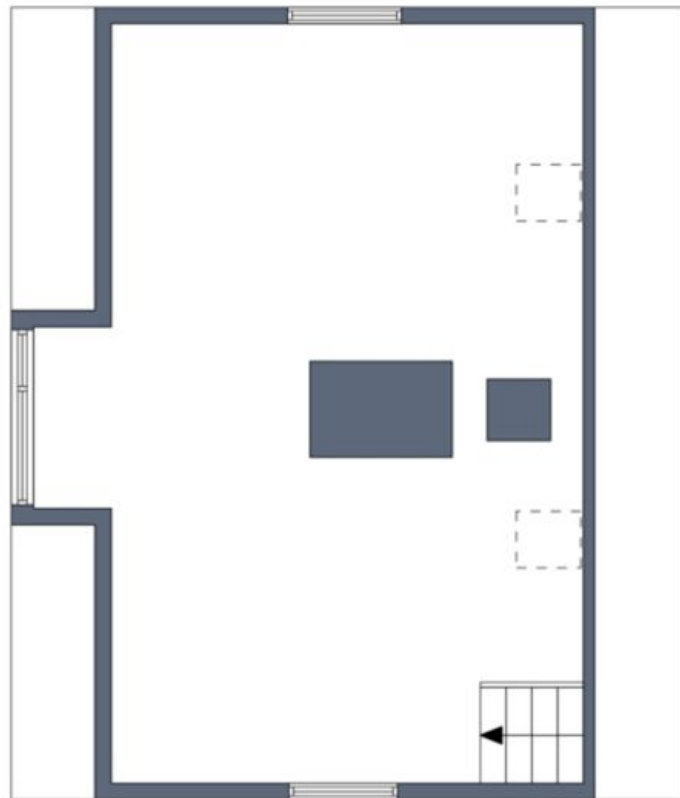
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

# PLANRITNING



# PLANRITNING

## Vindsvåning



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



# PLANRITNING





Ett ljust och  
trivsamt kök med  
gott om förvaring  
och bänkyta



# BOSTADSAKTA

**ADRESS**

Romagatan 11, 621 46 Visby

**FASTIGHETSBECKNING**

Visby Linnéan 3

**OMRÅDE**

Visby - Söder

**UPPLÅTELSEFORM**

Friköpt

**STORLEK**

**Boarea** 132 kvm

**Biarea** 54 kvm

**Areakälla** Areauppgifter enligt mätning  
Avviker från taxerad boarea om 100 kvm

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**

8 rum, varav 6-7 sovrum

**BYGGNAD**

**Byggnadstyp** 1 ½ plan med vind och källare

**Byggnadsår** 1932

**Fasad** Puts

**Stomme** Trä

**Fönster** Treglas isolerfönster

**Bjälklag** Trä

**Plåtarbete** Plåt

**Tak** Tegel

**Grund** Källare

**Uppvärmning** Luft/Vattenvärmepump med vattenburet system

**Vatten/avlopp** Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

**Ventilation** Självdrag

**TOMT**

**Tomtarea** 805 kvm

Stor trädgårdstomt som bjuder in till lek och sommarkalas. Trädgården är bestående av öppen gräsmatta och fullvuxna fruktträd med flera goda äppelsorter och två fina päronträd. I ena hörnet av trädgården står en förvaringsbod.

**BILPLATS**

Grusad uppfart med plats för 2 bilar

**ÖVRIGA BYGGNADER**

Förrådsbyggnad

**TV- OCH INTERNETANSLUTNING**

Fastigheten är ansluten till fiber

**DRIFTSKOSTNADER**

**Uppvärmning** 43 750 kr/år

**Vatten/avlopp** 11 533 kr/år

**Renhållning** 4 040 kr/år

**Försäkring** 6 371 kr/år

**Summa** 65 694 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

Fastigheten har varit bebodd av 7 st studenter med servrar och it-utrustning vilket innebär att driftskostnaderna inte speglar en vanlig familjs förbrukning. Posten uppvärmning inkluderar hushållsel. Posten försäkring inkluderar försäkring för uthyrning.

**ENERGIDEKLARATION**

**Status** Utförd (2017-06-09)

**Energiförbrukning** 126 kWh/kvm och år

**Energiklass** F

# BOSTADSAKTA

## EKONOMI

**Utgångspris** 5 000 000 kr

**Taxeringsvärde** 4 012 000 kr (fastställt avseende år 2024)

**Taxeringsår** 2024

**Värdeår** 1932

**Byggnadsvärde** 1 860 000 kr

**Markvärde** 2 152 000 kr

**Skatt/avgift** 9 525 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 9 st pantbrev om 3 000 000 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Planbestämmelser

Vattenskyddsområde (2015-03-30)

Stadsplan (1934-03-29)

Tomtindelning (1911-10-27)

## 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



---

Matrummet som ligger i anslutning till köket är rymligt, och här kan man duka upp till trevliga middagar med många gäster.





Husets vind kan fungera som ett extra stort sovrum eller ett allrum.









---

Husets övervåning disponerar totalt tre sovrum och en mindre hall. Samtliga rum har fina brädgolv och vitmålade väggar.





Populära Södervärnsområdet erbjuder ett centralt boende i barnvänlig miljö med närhet till det mesta. Skolor för alla åldrar nås på behändigt gångavstånd och till Söderport och Visby innerstad är det knappt 1,5 km.



# JAG ÄR INTRESSERAD! VAD HÄNDER EFTER VISNINGEN?

Är du intresserad av fastigheten 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 enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

## Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens-stock. Om du som köpare själv inte är kunnig så rekommenderar vi att du anlitar en besiktningsman eller annan sakkunnig för att undersöka fastigheten innan du köper.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens 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 föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller

borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

## Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som denne har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där säljaren vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han



faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

## Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

## Avtalsfrihet

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

## 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 mäklar företag 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 GOTLAND



**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  
Österväg 3b  
621 45 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/bertwigfast](https://facebook.com/bertwigfast)

**INSTAGRAM** @bertwig

