

# MODERN 4:A MED BALKONG

**VISBY - SÖDER**

Stenkumlaväg 53







**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Catrine Löfkvist

**MOBIL**  
073 803 39 00

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

---

Stenkumlaväg 53

Boarea:	80 kvm
Antal rum:	4 rok, varav 3 sovrum
Månadsavgift:	6 549 kr/mån
Utgångspris:	3 495 000 kr







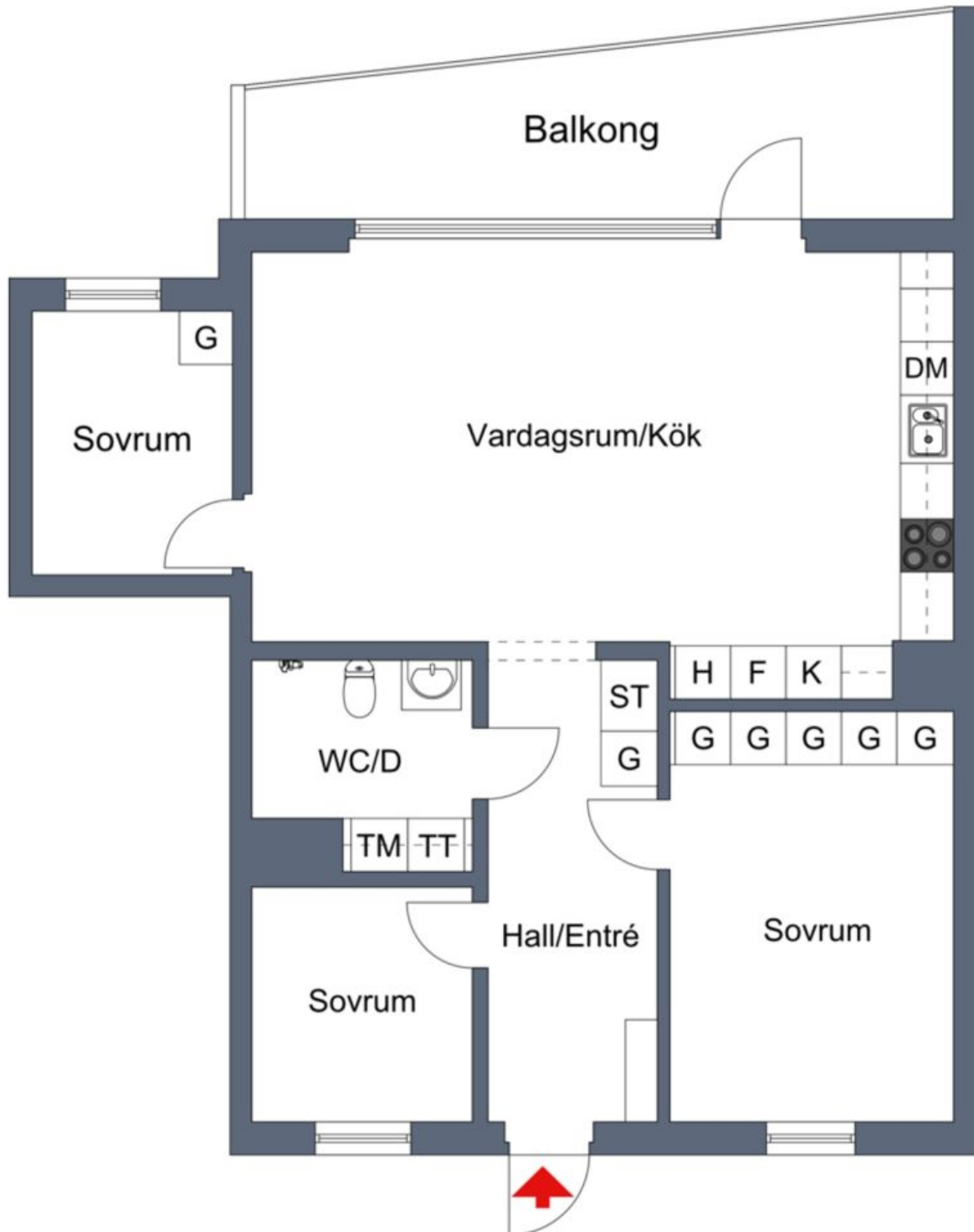
## Modern 4:a med balkong och tillgång till pool

Modern och stilren 4:a om 80 kvm med inglasad balkong i västerläge.

Lägenhetens entré är via loftgång med utsikt över föreningens innergård och poolområde. Här finns även plats för ett litet cafébord och stolar. Lägenheten inrymmer hall med plats för avhängning, helkaklat badrum med tvättmaskin och torktumlare, fullutrustat kök med köksmaskiner från Miele, i öppen planlösning mot vardagsrum och tre sovrum.

Föreningen har tilltalande bekvämligheter som garage under huset, kodlås och taggar, golvvärme samt fina gemensamma ytor på innergården med pool.

# PLANRITNING



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

# INTERIÖR

Entré med klinkergolv och plats för avhängning.

Hall med parkettgolv, garderob och städsåp.

Sovrum 1 med parkettgolv och garderobsvägg med skjutsdörrar.

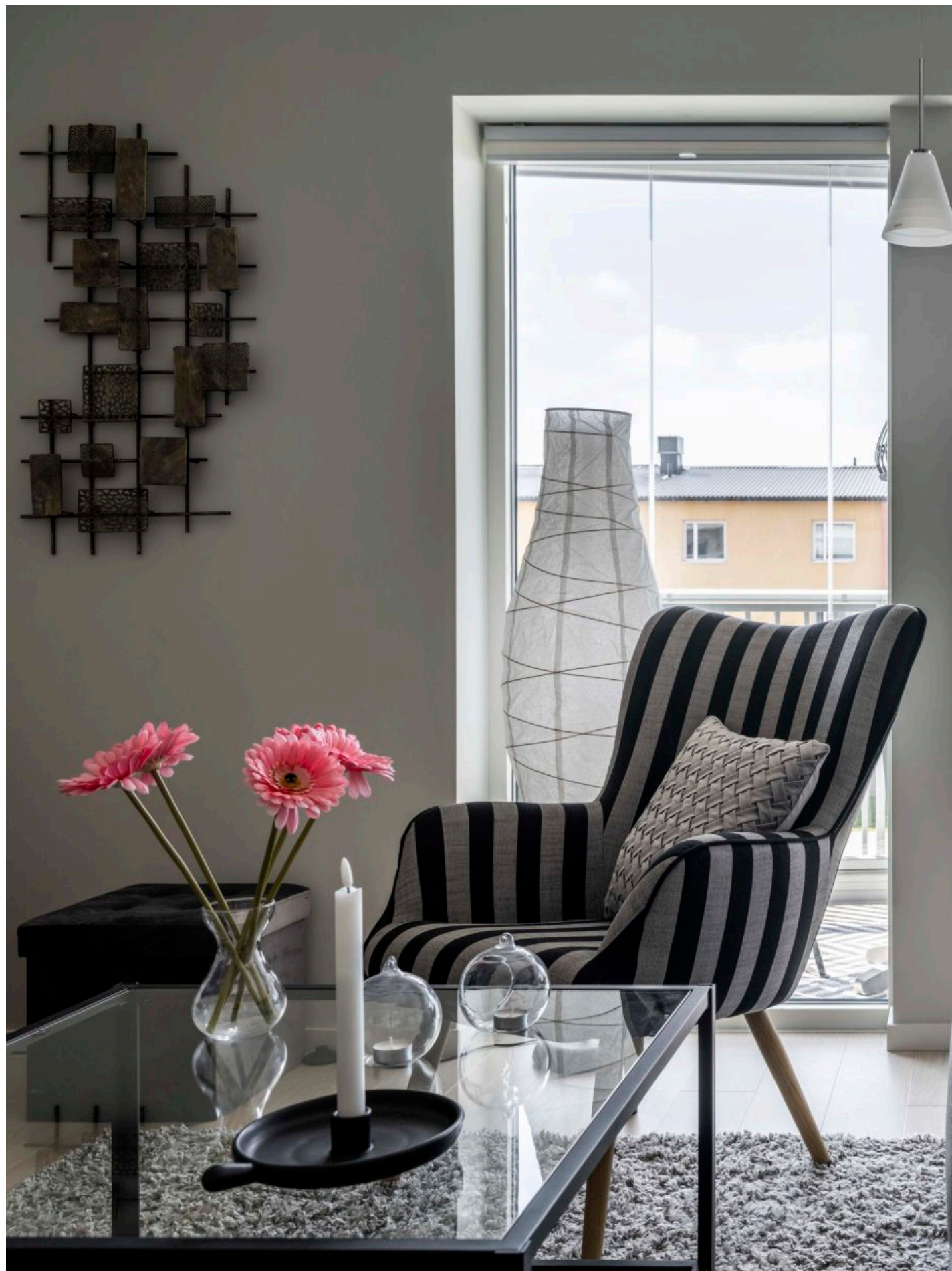
Sovrum 2 med parkettgolv.

Helkaklat badrum med dusch, vägghängd toalett, handfat med kommod, spegelskåp, skåpsförvaring, tvättmaskin och torktumlare.

Vardagsrum och kök i öppen planlösning med stora glaspartier ut mot den inglasade balkongen, parkettgolv, trevlig matplats mellan kök och vardagsrumsdel. Köket är fullutrustat med kyl, frys, spishäll, köksfläkt, ugn, mikro, diskmaskin och vinkyl.

Sovrum 3 med parkettgolv och garderob.









Vardagsrum och  
kök i öppen  
planlösning med  
stora glaspartier

# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Stenkumlaväg 53, 6 21 49 VISBY

## LÄGENHETSNUMMER

25

## OMRÅDE

Visby - Söder

## TYP

Bostadsrättslägenhet

## STORLEK

**Boarea** 80 kvm.

**Areakälla** 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** 2022

**Fönster** 3-glasfönster

**Uppvärmning** Fjärrvärme (vattenburen golvvärme)

**Ventilation** Mekanisk FTX

**Våningsplan** 3 av 4. Hiss finns.

**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 cykel förråd. Det finns även möjlighet att hyra ett extra förråd förutom det som ingår till lägenheten.

## EKONOMI

**Utgångspris** 3 495 000 kr

**Månadsavgift** 6 549 kr/mån. Inklusive värme och renhållning. Vatten och el debiteras via föreningen efter förbrukning. Obligatoriskt tillägg om 221kr vilket avser kabel-tv/bredband/telefoni.

**Andel i föreningen** 1,894 %

**Andel av årsavgift** 1,89 %

**Bostaden är pantsatt** Nej

**Nettoskuldsättning** 1 394 931 kr

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 70 kr/mån

**Vatten/avlopp** 50 kr/år

**Övrigt** 221 kr/mån

**Summa** 341 kr/mån

Säljarna har bott väldigt lite i lägenheten och därav har elkostnaden varit cirka 60-70 kr per månad och kostnaden för vatten cirka 50 kr per månad. Man betalar bara för sin förbrukning, föreningen svarar för abonnemanget som ingår i hyran. Posten övrigt avser obligatoriskt tillägg för bredband/kabel-TV.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2023-02-15)

**Energiklass** B

**Primärtenergital** 55 kWh/kvm och år



# BOSTADSAKTA

## UTEPLATS/BALKONG

Inglasad balkong i västerläge.

## BILPLATS

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

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

**Bredband** Kabel-TV/bredband via Telia

## FÖRENING

**Namn** BRF Ordboken 5 i Visby

**Organisationsform** Bostadsrättsförening

**Org.nummer** 769636-5738

**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.

**Ekonomi** Avgiften höjdes med 25% från 231101

**Föreningen äger marken?** Ja

**Äkta/oäkta förening?** Äkta

**Antal lägenheter** 62 st

**Antal lokaler** 3 st

**TV/Bredband** Kabel-Tv/bredband via Telia

**Överlåtelseavgift** 1 533 kr (betalas av säljare)

**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

**Catrine Löfkvist**

**Mobil** 073 803 39 00

**E-post** [catrine@bertwig.se](mailto:catrine@bertwig.se)



---

Köket är fullutrustat med kyl, frys, spishäll, köksfläkt, ugn, mikro, diskmaskin och vinkyl.













Gemensamt  
poolområde med  
soldäck och  
innergård









---

Samtliga sovrum har parkettgolv. Sovrum 1 har även garderobsvägg med skjuddörrar och i sovrum 3 finns garderob.

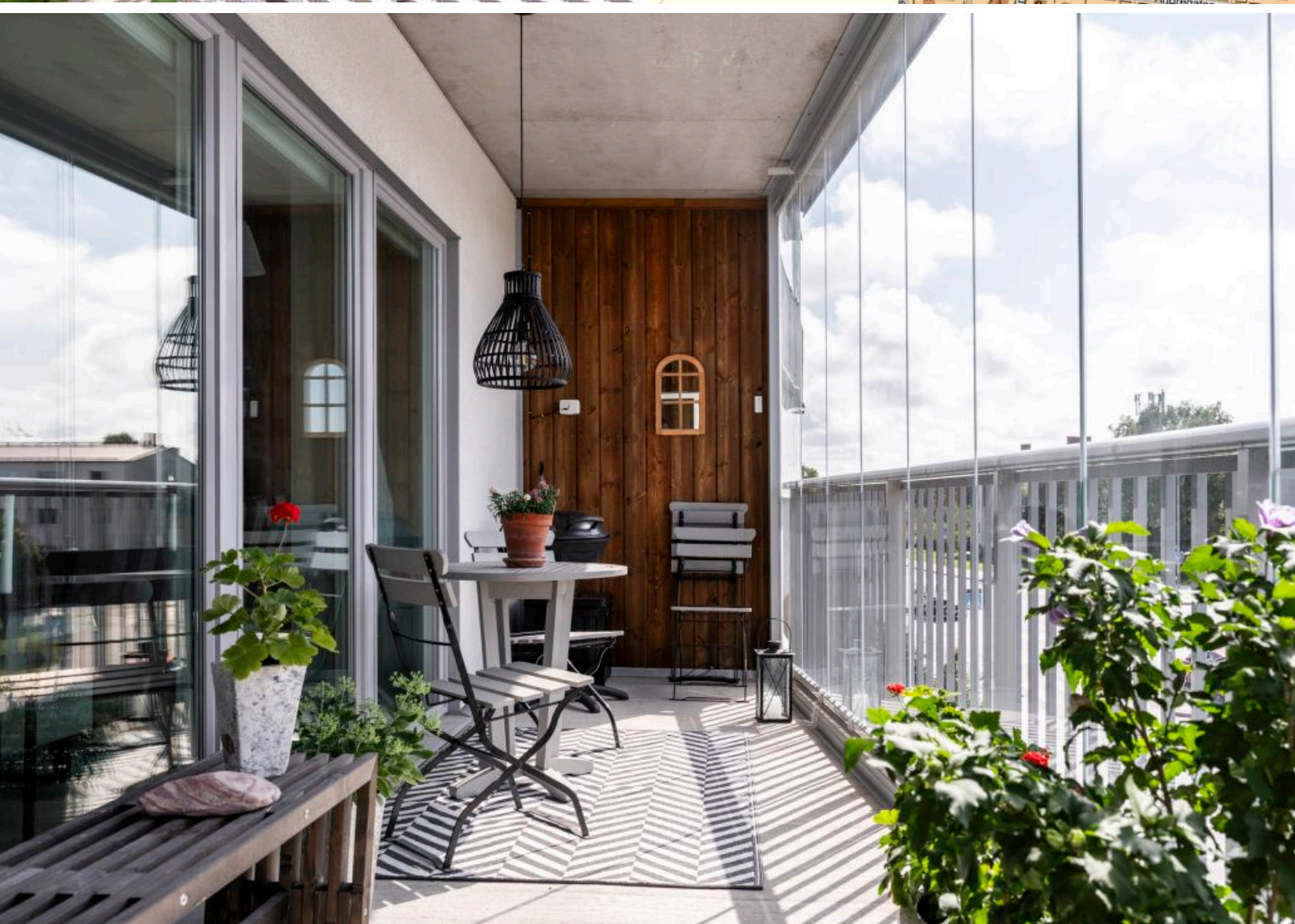








Gemensamt parkeringsgarage under föreningens byggnader, poolområde med soldäck och innergård. Intill parkeringsgaraget finns också gemensamt cykel förråd.





# 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](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 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](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 GOTTLAND



**FASTIGHETSMÄKLARE**

Catrine Löfkvist

**MOBIL**

0738-03 39 00

**E-POST**

catrine@bertwig.se

Jobbar målmedvetet med hög närvaro för säljare och spekulanter med ett härligt driv och känsla för detaljer.



**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  
**INSTAGRAM** @bertwig

