

# PAMPIG LÄGENHET

**VISBY INNERSTAD**

Wallérs plats 4, 2 tr





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Linus Edwardson

**MOBIL**  
0739-29 99 91

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

---

Wallérs plats 4, 2 tr

Boarea: 100.2 kvm  
Antal rum: 3 rok sovrum  
Månadsavgift: 7 848 kr/mån  
Utgångspris: 6 250 000 kr







## Pampig lägenhet mitt i Visby innerstad

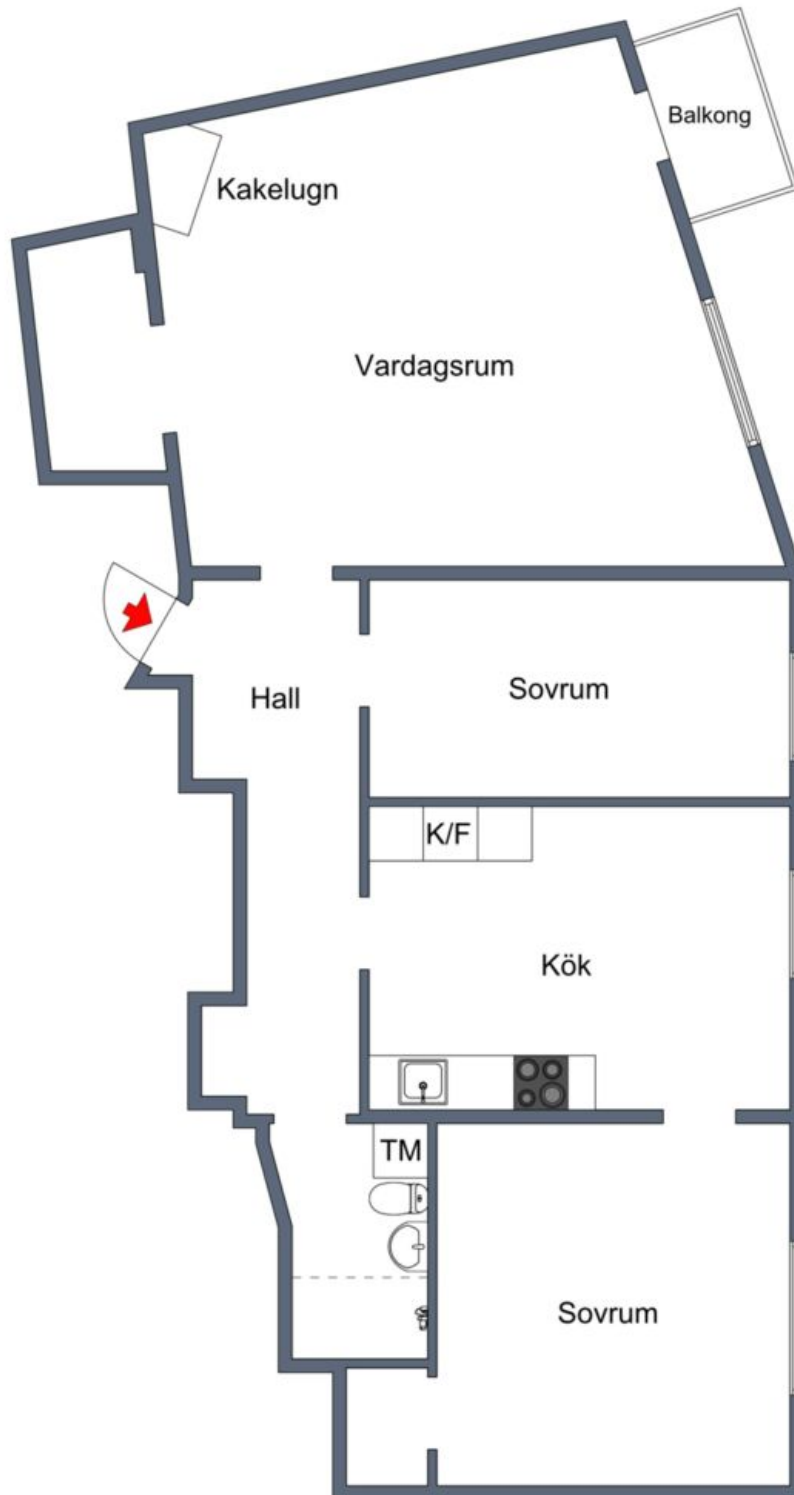
En fantastisk lägenhet mitt i centrala Visby innerstad om 100,2 kvm med 3,30 m i takhöjd och balkong åt sydväst. Huset är byggt 1905 och är byggnadsminnesmärket. I gatuplanets butiker kan man se de ursprungliga medeltida murarna.

Planlösningen inrymmer väl tilltaget vardagsrum med pampig och fungerande kakelugn samt utgång till balkong åt väster. Nyrenoverat kök -21 med plats för matbord, generöst sovrum med klädkammare samt ett mindre sovrum. Duschrum från 2017. Genomgående fiskbensparkett och med gotländsk kalksten i hallen.

Lägenheten ligger mycket centralt med charmiga Visby innerstad direkt utanför dörren med närhet till allt man kan önska sig i gamla Hansestaden såsom populära restauranger och medeltida byggnader, mysiga caféer eller en härlig promenad i Botaniska trädgården. Föreningen tillåter uthyrning juni, juli och augusti.

Här finns även möjlighet till att köpa alla inventarier så att inflyttningen blir så smidig som möjlig. Tillträde sker enligt önskemål.

# PLANRITNING



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

# INTERIÖR

## **Entré**

På golvet ligger ett vackert kalkstensgolv ifrån Gotland. Här finns plats för förvaring och avhängning.

## **Vardagsrum**

Väl tilltaget och luftigt vardagsrum med vacker fiskbensparkett och fungerade kakelugn. Från vardagsrummet nås balkong som vetter åt sydväst och Wallérs plats. I vardagsrummet finns det gott om plats för att umgås eller bara hänga framför den härliga kakelugnen. Här nås även ett rymligt lägenhetsförråd.

## **Sovrum/arbetsrum**

Det mindre sovrummet har plats för säng, förvaringsmöbel samt skrivbord. Inbyggda garderober till tak och på golvet ligger det fiskbensparkett.

## **Kök**

Välplanerat kök med goda arbetsytor och förvaring. Fiskbensparkett på golvet och nyrenoverat kök -21. I köket finns det plats för matbord vid fönster. Köket är utrustat vitvaror från Bosch med kyl och frys, vinkyl, diskmaskin, induktionshäll, varmluftsugn samt inbyggd mikro.

## **Sovrum**

Det stora sovrummet har en härlig rymd och har gott om plats för dubbelsäng och ytterligare förvaringsmöbler. Fiskbensparkett och stort härligt fönster. Rummet har även en klädkammare.

## **Badrum**

Renoverat 2017 med golvvärme, vägghängd toalett och genomgående lättskötta material. Oljad ek och klinker. Här finns även tvättmaskin samt bra förvaring.



Vacker  
fiskbensparkett  
och 3,30 m i  
takhöjd





# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Wallérs plats 4, 2 tr, 6 21 56 VISBY

## LÄGENHETSNUMMER

2

## OMRÅDE

Visby Innerstad

## TYP

Bostadsrättslägenhet

## STORLEK

**Boarea** 100.2 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

3 rum, varav sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** Flerbostadshus

**Byggnadsår** 1905

**Fönster** 2-glasfönster isoler

**Uppvärmning** Fjärrvärme

**Ventilation** Självdrag

**Våningsplan** 2 av 3. Hiss finns ej.

**Areakälla** Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

## EKONOMI

**Utgångspris** 6 250 000 kr

**Månadsavgift** 7 848 kr/mån inkl värme, va, Kabel TV basutbud.

**Andel i föreningen** 14,31 %

**Bostaden är pantsatt** Nej

**Nettoskuldsättning** 640 521 kr

## DRIFTSKOSTNADER

**El** 400 kr/mån

**Försäkring** 150 kr/mån

**Summa** 550 kr/mån

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd 2022-03-04

**Energiklass** E

**Energiprestanda** 121 kWh/kvm och år

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

**Bredband** Fiber

## FÖRENING

**Namn** Brf Krämarens 2

**Organisationsform** Bostadsrättsförening

**Org.nummer** 716405-0028

**Allmänt om föreningen** Föreningen godkänner sommaruthyrning, juni - augusti.

Huset byggdes 1905 och ombyggt till BRF 1989-90.

Huset är byggt på medeltida murar och huset från 1700-talet revs för att göra plats för nuvarande byggnad. Byggnadsminnesmärkt.

**Föreningen äger marken?** Ja

**Äkta/oäkta förening?** Äkta

**Ekonomi** Föreningen håller på att göra en översyn av andelstal. Eventuell förändring av avgifter i samband med detta.

**Antal lägenheter** 10 st

**Antal lokaler** 2 st

**TV/Bredband** Bredband via stadsnätet, var och en betalar själv.

TV - vi har fortfarande ComHem med ett basutbud som inte kräver bredband.

**Överlåtelseavgift** 1 433 kr

**Pantsättningsavgift** 573 kr

**Tillåts juridisk person?** Nej



# BOSTADSAKTA

**Renoveringar** Föreningen har renoverat fönster, ca 5 år sedan. Stammar spolade och filmade 2020.

Byggt 1905 och renoverat på 50-talet. Då byttes stammarna. Ombyggt till brf 1989-90. 1989 delades de stora lägenheterna in i mindre.

Då gjordes fasad, tak, ventilation och alla horisontella stammar. Fönster och dörrar. OVK är skött löpande senast för några år sedan.

Inga planerade större åtgärder. Föreningen kommer att göra en översyn av fönster, portar och dörrar. Stammar kommer eventuellt göras en relining på inom 7- 10 år.

Underhållsplan finns.

**Gårdsplats** Gemensam gård med utemöbler och sol större delen av dagen. Förvaring för cyklar finns på gården.

**Gemensamma utrymmen** Den gemensamma tvättstugan nås från gården. Här finns två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Maskinparken delvis förnyad 2021.

## 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

**Linus Edwardson**

**Mobil** 0739-29 99 91

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



---

En fungerande kakelugn pryder det pampiga vardagsrummet



























Lägenheten ligger mycket centralt med charmiga Visby innerstad direkt utanför dörren med närhet till allt man kan önska sig i gamla Hansestaden





# 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 GOTLAND



**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Linus Edwardson

**MOBIL**  
0739-29 99 91

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

Noggrann, ödmjuk och påläst har gjort honom till en mycket uppskattad och efterfrågad mäklare.



**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

