

# SPEKTAKULÄR ETAGEVÅNING

VISBY INNERSTAD

Smittens Backe 5







**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**  
0733-660 330

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

---

**Smittens Backe 5**

**Boarea:** 39 kvm  
**Antal rum:** 2 rok, varav 1 sovrum  
**Månadsavgift:** 3 002 kr/mån  
**Utgångspris:** 3 595 000 kr



# Spektakulär etagevåning i medeltida packhus med utsikt över takåsarna och mot havet

På Smittens backe intill Stora torget ligger detta fantastiska medeltida hus, som en gång i tiden verkat som packhus, bryggerhus och mejeri. Huset har genomgått ombyggnader och renoveringar under 1600-, 1800- och 1900-talet vilket har gett våningen en fantastisk känsla och karaktär med flera tidstypiska drag från medeltiden och fram till sekelskiftet. Kraftiga ytterväggar av kalksten med djupa nischer, takbjälkar med originalmålningar från Johan Bartsch den yngre, spetsbågiga tunnvalv, gediget brädgolv och en skiljevägg i köket av kraftiga bulplank gör våningen till en unik kulturskatt mitt i världsarvstaden Visby.

Huset är byggnadsminnesförklarat sedan 1987 genom byggnadens synnerligen höga kulturhistoriska värde. Våningen har under de senaste åren med stor precision restaurerats och förvaltats med hänsyn till husets karaktär och känsla till ett smakfullt boende i en historisk miljö med proportioner, material och detaljer noga utvalda.

På första våningen har man en egen entré från Smittens backe som leder upp till den andra våningen med hall, badrum, sal/matsal med loft, kök samt en härlig balkong med utsikt över takåsarna och mot havet. Det översta våningsplanet utgörs av ett sovrum samt en passage med platsbyggd förvaring.





# BESKRIVNING

Här bor man på en mycket populär del av innerstan intill Stora Torget med närhet till det rika utbudet av såväl shopping, mysiga caféer, restauranger, barer och livsmedelsaffär. Så snart man kliver ut på gatan gör de historiska vingslagen sig påmind och de vackra gränderna, de kullerstenbelagda gatorna och den charmfullt bevarade arkitekturen bidrar till känslan av att du befinner dig i en annan tid.

Föreningen är välskött, ansluten till Riksbyggen och har en innergård, tvättstuga samt fem kommersiella lokaler i markplan som ger intäkter till föreningen.

## RUMSBESKRIVNING

### Entré

Genom smidesdörren och entrédörren kliver vi in i bostaden och till trappa som leder upp till det övre våningsplanet via ett vilplan där det finns plats för avhängning och skor.

### Sal och matsal

Salen är spektakulär och här visar bostaden upp sig från sin bästa sida med ljusläpp från tre väderstreck, medeltida tunnvalv, träbjälkar med originalmålningar och breda plankgolv. Rummet är högt i tak och man får enkelt plats med en soffgrupp och matbord utan att den luftiga känslan går förlorad. Det finns även ett sovloft med förvaring om man får gäster på besök och en platsbyggd bokhylla smälter diskret in i miljön.

### Badrum

Våningens badrum inrymmer duschkörna, tvättställ, spegel, WC, handdukstork och väggskåp. Väggarna är helkalkade i vitt och golvet är belagt med klinker med golvvärme.

### Kök

Köket är ett välplanerat arbetskök med gott om både bänkyta och förvaring i skåp, lådor och öppna hyllor. Köket är välplanerat samt utrustat med allt som hemmakocken behöver. Väggarna med bulbräddor och den djupa nischen skapar en härlig karaktär. Den maskinella utrustningen i köket utgörs av diskmaskin, fläkt, kyl/frys och håll.

### Balkong

Balkongen ger våningen en extra dimension och här har man en fantastisk utsikt över takåsarna och mot havet samtidigt som man kan följa folkvimlet på gatan.

### So

### vrum

Det översta våningsplanet utgörs av ett rofyllt sovrum med platsbyggd förvaring som nås via en brant trappa. Det är ett vackert och romantiskt rum med snedtak, synliga bjälkar och ett fönster mot domkyrkan. Här inryms en dubbelsäng och i den platsbyggda förvaringen har man gott om plats för klädförvaring.





Salen är  
spektakulär med  
ljusinläpp från tre  
väderstreck





# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Smittens Backe 5, 6 21 56 VISBY

## LÄGENHETSNUMMER

233224002-0001

## OMRÅDE

Visby Innerstad

## TYP

Bostadsrättslägenhet

## STORLEK

**Boarea** 39 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

2 rum, varav 1 sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** Flerfamiljshus

**Byggnadsår** 1200-tal

**Fönster** 2-glasfönster

**Uppvärmning** Fjärrvärme

**Ventilation** Mekanisk

**Övriga byggnader/utrymmen** Tvättstuga på entréplan på Södra kyrkogatan 2B. Cykelställ på gården och cykelförråd i intilliggande byggnad.

Förråd.

## EKONOMI

**Utgångspris** 3 595 000 kr

**Månadsavgift** 3 002 kr/mån. Obligatoriskt tillägg om 136 kr per månad vilket avser kabel-tv/bredband.

**Andel i föreningen** 2,9678 %

**Andel av årsavgift** 2,9678 %

**Bostaden är pantsatt** Ja

**Nettoskuldsättning** 160 456 kr

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2018-10-12)

**Primärtenergital** 127 kWh/kvm och år

**Energiklass** E

## UTEPLATS/BALKONG

Balkongen ger våningen en extra dimension och här har man en fantastisk utsikt över takåsarna och mot havet samtidigt som man kan följa folkvimlet på gatan.

Gemensam uteplats på föreningens gröna, terrasserade innergård med tre olika sittgrupper för att möjliggöra optimalt utnyttjande av ljuset under sommarmånaderna.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

**Bredband** Utöver månadsavgiften tillkommer en obligatorisk avgift om 136kr/mån för bredband, TV och telefoni genom Telia Triple Play



# BOSTADSAKTA

## FÖRENING

**Namn** Riksbyggens Visbyhus 24

**Organisationsform** Bostadsrättsförening

**Org.nummer** 716404-9632

**Allmänt om föreningen** Föreningen har  
välhållna byggnader, lokaler och en trivsamt  
innergård.

**Föreningen äger marken?** Ja

**Äkta/oäkta förening?** Äkta

**Ekonomi** Inga planerade avgiftshöjningar

**Antal lägenheter** 21 st

**Antal lokaler** 5 st

**TV/Bredband** Telia Triple Play

**Överlåtelseavgift** 1 433 kr (betalas av köpare)

**Pantsättningsavgift** 573 kr

**Tillåts juridisk person?** Nej

**Tillåts delat ägande** Ja

**Renoveringar** Inga större underhåll. Mindre  
reparationer.

**Gemensamma utrymmen** Tvättstuga på  
entréplan på Södra kyrkogatan 2B. Cykelställ på  
gården och cykelförråd i intilliggande byggnad.

## 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



---

Rummet är högt i tak och man får enkelt plats med en soffgrupp och matbord utan att den luftiga känslan går förlorad.









Köket är  
välplanerat med  
gott om bänkyta  
och förvaring









---

Det översta våningsplanet utgörs av ett rofyllt sovrums med platsbyggd förvaring som nås via en brant trappa.













Här bor man på en mycket populär del av innerstan intill Stora Torget med närhet till det rika utbudet av såväl shopping, mysiga caféer, restauranger, barer och livsmedelsaffär.





# 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**

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://www.facebook.com/bertwigfast)

**INSTAGRAM** @bertwig

