

# 1800-TALSCHARM

**VISBY - CENTRALT - SÖDER**

Södervärnsgatan 9







**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Hjalmar Bertwig

**MOBIL**  
0722-113300

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

---

Södervärnsgatan 9

Boarea: 147 kvm  
Biarea: 78 kvm  
Antal rum: 5 rok, varav 3 sovrum  
Tomtarea: 951 kvm  
Utgångspris: 7 900 000 kr





## Vacker villa med 1800-talscharm centralt i södra Visby

Vacker sekelskiftesvilla belägen i trivsamt villakvarter i Södervärnsområdet i södra Visby. Med det sena 1800-talets charm bevarad har denna bostad renoverats med stil och finesse till en modern bostad med hög standard och härlig takhöjd. Den totala golvytan i bostaden uppgår till hela 228,9 kvm!

Huset erbjuder sällskapsytor på bottenvåningen med ett stort kök och matplats med värmande kamin. Vardagsrum med kakelugn och utgång till stor skyddad terrass. Litet bibliotek och ytterligare matplats i burspråk. På bottenplan finns även ett helkaklat badrum.

På övre plan finns tre sovrum, ett badrum och två balkonger i västerläge.

I källaren finner vi tvättstuga, gästrum med pentry samt dusch och bastu. Här finns goda möjligheter att hyra ut om så önskas.

Grönskande och uppväxt trädgårdstomt med flera äldre fruktträd och mysiga sittplatser. En egen grön oas att trivas i. På fastigheten finns även carport med vidbyggt vinterbonat gästrum/kontor.

Villaområdet vid Södervärn är ett av de äldsta utanför Visby innerstad och präglas av många vackra sekelskiftesvillor. Läget i Visby är utmärkt med direkt närhet till skolor för alla åldrar och även nära det stora grönområdet Tallunden.

# PLANRITNING

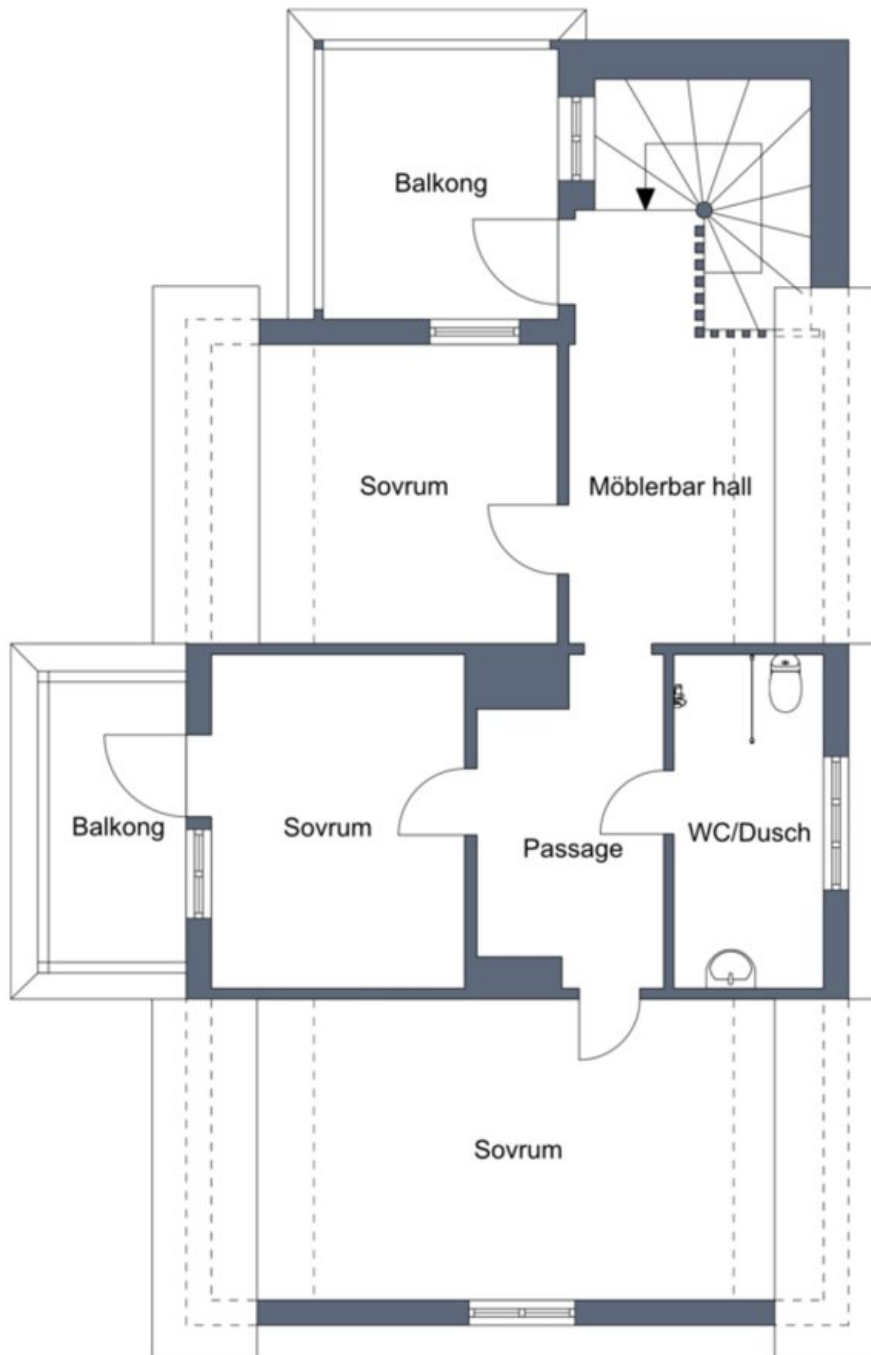
## Bottenplan



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

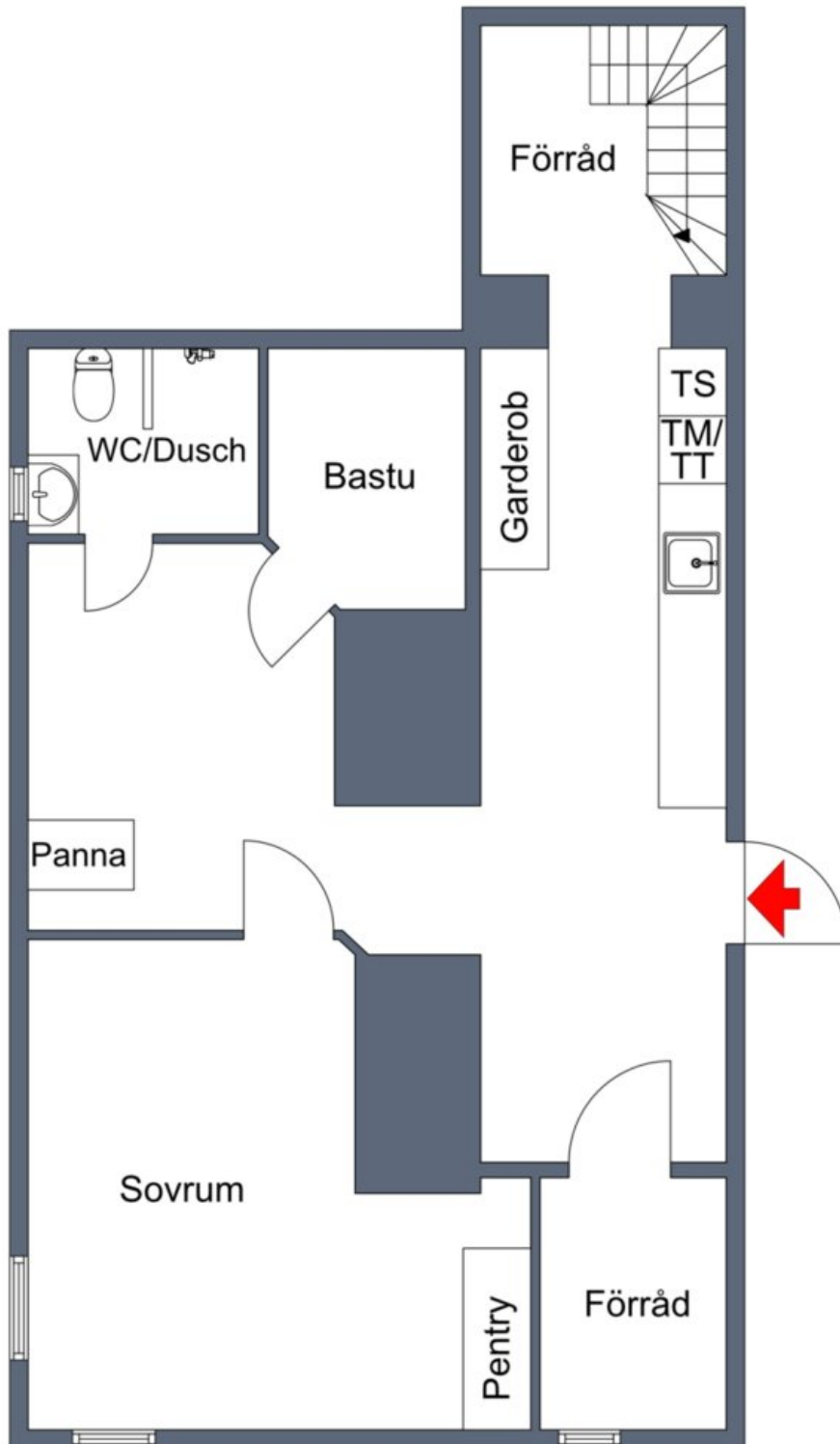
# PLANRITNING

## Övre plan



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

# PLANRITNING



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

# BESKRIVNING

**Bottenplan:** Välkomnande entré med rymlig hall med trägolv, plats för avhängning och trappa som leder upp till övre plan samt till källarplan.

Nytt Marbodalkök från 2017 med vita köksluckor, bänkskiva i kalksten, trägolv, inbyggt skafferier samt utgång till terrassen. Maskinell utrustning i form av kyl, frys, spishäll, köksfläkt, diskmaskin, ugn och micro.

Ljust och härligt matrum med matplats invid fönster, trägolv och värmande kamin.

I passagen som leder mellan matrum och vardagsrum finns ett litet bibliotek samt inglasat burspråk med skrivhörna/ytterligare en matplats.

Det stora vardagsrummet med trägolv är indelat i en mysig läshörna med kakelugn samt en TV-rumsdel med utgång till terrass.

**Övre plan:** Litet allrum med trägolv och utgång till balkong i väster med plats för en sittgrupp.

Sovrum 1 med trägolv och garderober.

Helkaklat duschrum från 2005 med golvvärme, handfat med kommod, dusch, toalett samt handdukstork.

Sovrum 2 med trägolv och utgång till balkong i väster med plats för lite mindre sittgrupp.

Sovrum 3 är det lite större sovrummet med trägolv.

**Källarplan:** Tvättstuga med klinkergolv, tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, tvättho och gott om avlastningsyta.

Separat källaringång med hall med klinkergolv, hatthylla och separat förråd.

Helkaklat duschrum med dusch, toalett och handfat. I direkt anslutning till duschrummet finns en bastu.

Stort gästrum med trägolv och pentry.

Hela källarplan har vattenburen golvvärme.









Stort och härligt  
Marbodalkök  
från 2017

# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Södervärnsgatan 9, 621 46 Visby

## FASTIGHETSBECKNING

Visby Kaktusen 2

## OMRÅDE

Visby - Centralt - Söder

## UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt

## STORLEK

**Boarea** 147 kvm

**Biarea** 78 kvm

**Areakälla** Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

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

5 rum, varav 3 sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 1 ½ plan med källare

**Byggnadsår** 1898

**Fasad** Trä

**Stomme** Trä

**Bjälklag** Trä

**Tak** Tegel

**Uppvärmning** Värmepump (luft/vatten)

**Vatten/avlopp** Kommunalt vatten och avlopp.

**Ventilation** Mekanisk frånluft

## RENOVERINGAR

2012 - 2013

Dränering & målning husgrund

Avloppsrör framdraget till carport

Plattläggning fram

Gjutning källartrappa

Renovering källare

Sänkning av golv 40 cm

Öppning mellan planen med ny invändig trappa

Vatteburen golvvärme

WC & Bastu

Sovrum med litet kök

2014

Två förrådsåp i carport, varav en är isolerad

Staket i bakre delen av trädgården

2017

Kök (Marbodal) inkl vitvaror

Nytt golv i kök & hall

Tapetsering kök, matplats och hall

2019

Ny terrass (Organowood)

2021

Ny (luftvärmepanna) (utedelen)

2022

Golven i kök och vardagsrum slipades.

Tapetsering kök

Hela övervåningen målades

Garderob med skjutdörrar monteras i stora sovrummet

2023

Ny värmepanna CTC (inredel)

Elcentral monteras i carport för laddning av el-bil

2024

Nytt kylskåp och torktumlare



# BOSTADSAKTA

## TOMT

**Tomtarea** 951 kvm

Grönskande och uppväxt trädgårdstomt med diverse äldre fruktträd. En egen grön oas att trivas i.

## BALKONG/UTEPLATS

Stor härlig terrass i öster.  
Två balkonger i väster med kvällssol.

## BILPLATS

Carport med plats för en bil.  
Flertalet p-platser på den egna grusade uppfarten.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber finns

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 52 556 kr/år (22 058 kWh/år)

**Vatten/avlopp** 9 429 kr/år

**Sotning** 1 000 kr/år

**Renhållning** 3 473 kr/år

**Försäkring** 10 323 kr/år

**Summa** 76 781 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)  
Elförbrukningen är från perioden aug -23 tom juli -24

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2022-05-05)

**Energiförbrukning** 100 kWh/kvm/år

**Primärenergital** 52 kWh/kvm/år

**Energiklass** D

## ÖVRIGA BYGGNADER

I förlängningen av carporten finns ett inrett och vinterbonat gästrum på ca 20 kvm. Byggt 2007.

## EKONOMI

**Utgångspris** 7 900 000 kr

**Taxeringsvärde** 3 755 000 kr (fastställt avseende år 2021)

**Taxeringsår** 2021

**Värdeår** 1929

**Byggnadsvärde** 2 244 000 kr

**Markvärde** 1 511 000 kr

**Skatt/avgift** 9 525 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 9 st pantbrev om 6 300 000 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Planbestämmelser

Vattenskyddsområde (2015-03-30) Stadsplan (1934-03-29) Tomtindelning (1911-07-31)

## OM OMRÅDET

Här bor du centralt i den södra delen av Visby. Det är bara ett 100-tal meter till skolor (från förskola till gymnasieskola). Trevligt, äldre villakvarter med bebyggelse från sent 1800-tal, vilket tillhör den första och äldsta bebyggelsen utanför Visby innerstad.

## 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

**Hjalmar Bertwig**

**Mobil** 0722-113300

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



---

Huset erbjuder sällskapsytor på bottenvåningen med ett stort kök och matplats med värmande kamin.













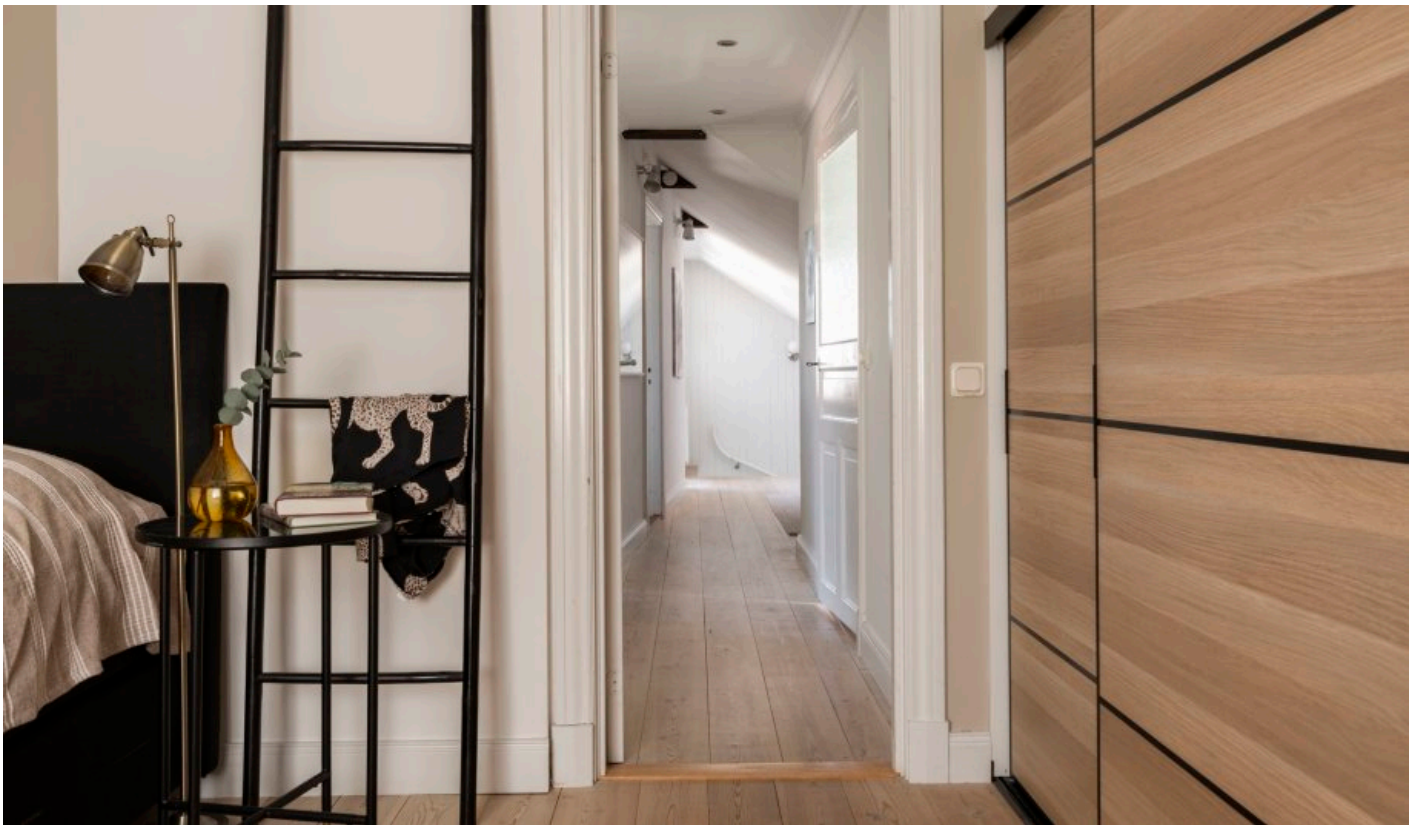
Vardagsrum med  
kakelugn och  
utgång till stor  
skyddad terrass





Inglasat burspråk med skrivhörna  
samt badrum i bottenplan.



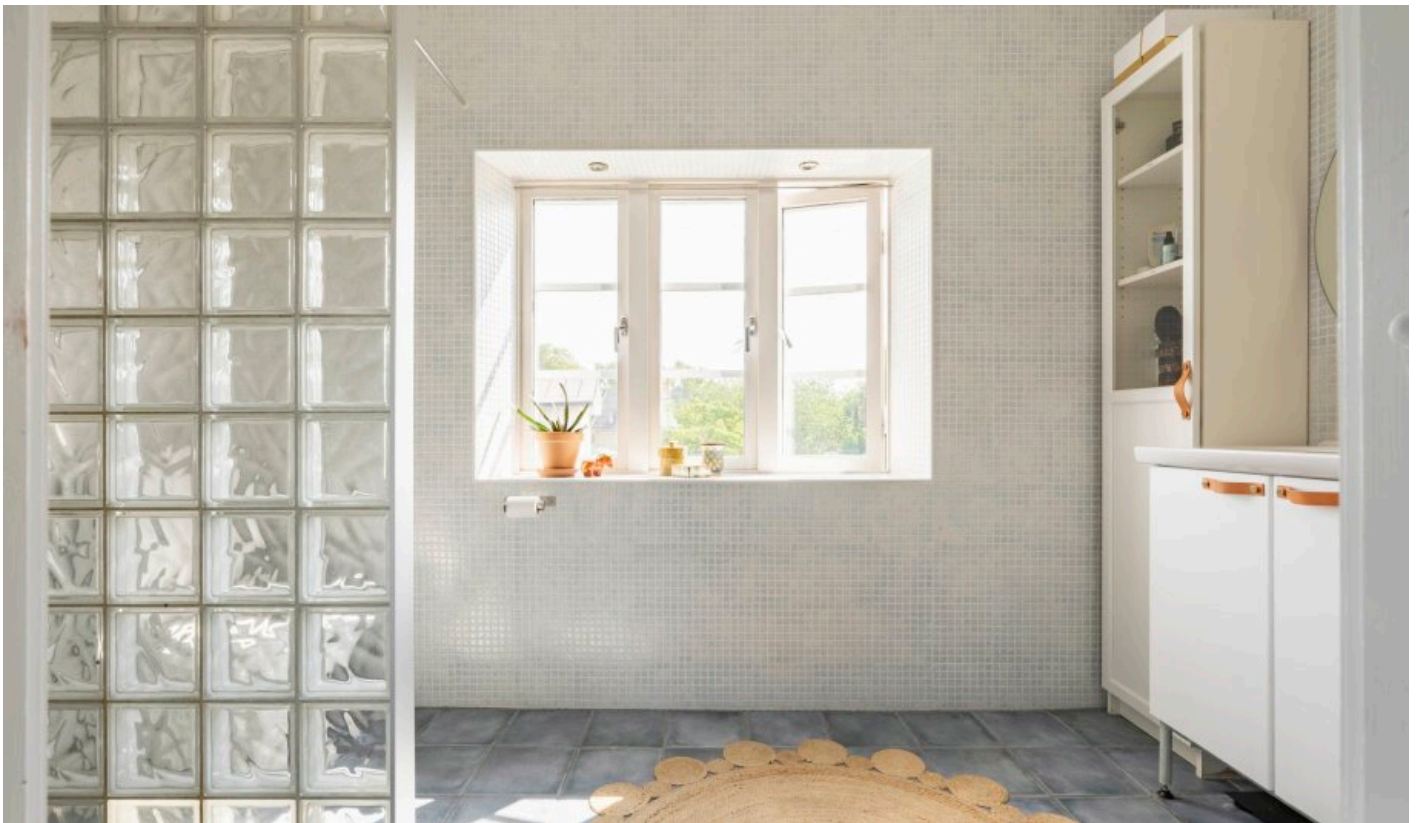


---

Master bedroom with high ceiling and full wardrobe.







---

På övre plan finns tre sovrum, ett badrum och två balkonger i västerläge.



---

Hela källarplan har vattenburen  
golvvärme. Separat källaringång  
möjliggör uthyrning.









---

Grönskande och uppväxt trädgårdstomt  
med diverse äldre fruktträd. En egen  
grön oas att trivas i.





---

I förlängningen av carporten finns ett inrett och vinterbonat gästrum på ca 20 kvm. Byggt 2007









Villaområdet vid Södervärn är ett av de äldsta utanför Visby innerstad och präglas av många vackra sekelskiftesvillor. Läget i Visby är utmärkt med direkt närhet till skolor för alla åldrar och även nära det stora grönområdet Tallunden.





# 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**

Hjalmar Bertwig

**MOBIL**

0722-11 33 00

**E-POST**

[hjalmar@bertwig.se](mailto:hjalmar@bertwig.se)

Drivs av vinnarinstinkt och målsättningen att överträffa sina kunders förväntningar.



**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

