

# 1700-TALSFASTIGHET

**VISBY INNERSTAD**

Lybska gränd 4





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Hjalmar Bertwig

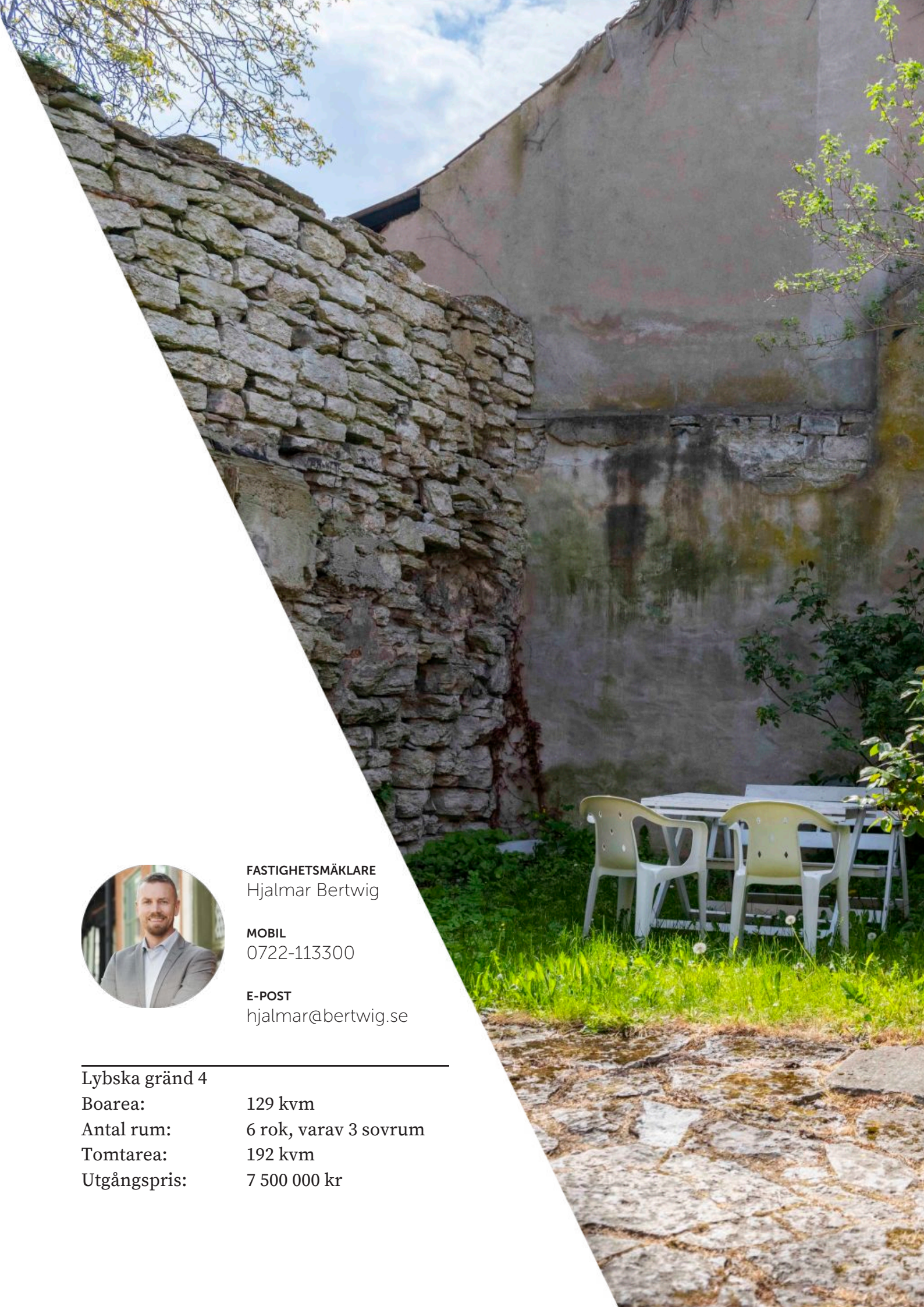
**MOBIL**  
0722-113300

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

---

Lybska gränd 4

Boarea: 129 kvm  
Antal rum: 6 rok, varav 3 sovrum  
Tomtarea: 192 kvm  
Utgångspris: 7 500 000 kr



# Karaktärsfull 1700-talsfastighet

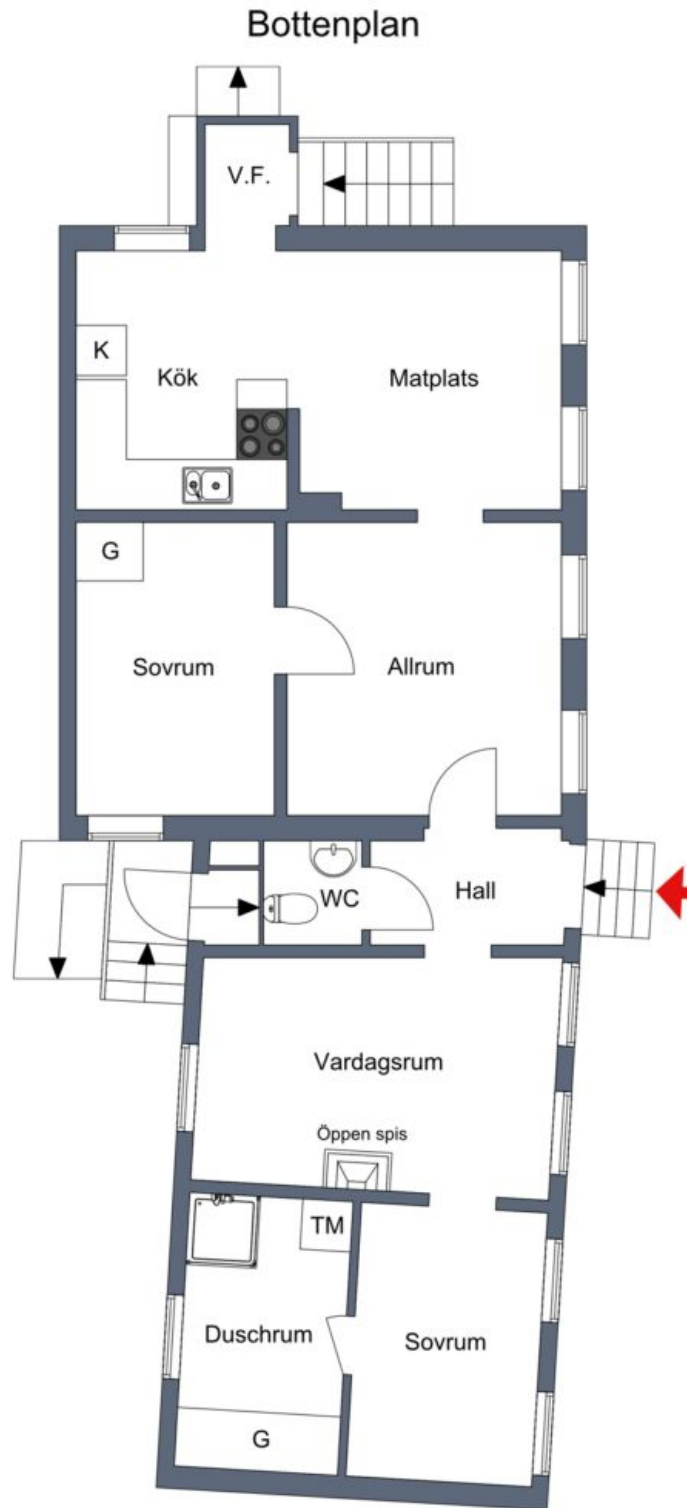
I hjärtat av Visby innerstad finns nu denna karaktärsfulla fastighet till salu. Två äldre skiftesverkshus från 1700-talet som byggts ihop till en sammanhållen huskropp. Belägen längs med Lybska gränd som är tvärgata upp från Strandgatan.

Interiört har bottenvåningen vardagsrum, två sovrum, kök, wc och duschrum. Övre plan har vardagsrum samt en mindre lägenhet med separat ingång från baksidan. Hel källare under bostaden som nås från trädgården.

Tomten består av en stenlagd del och del gräsmatta. Här finns plats att köra in en bil.

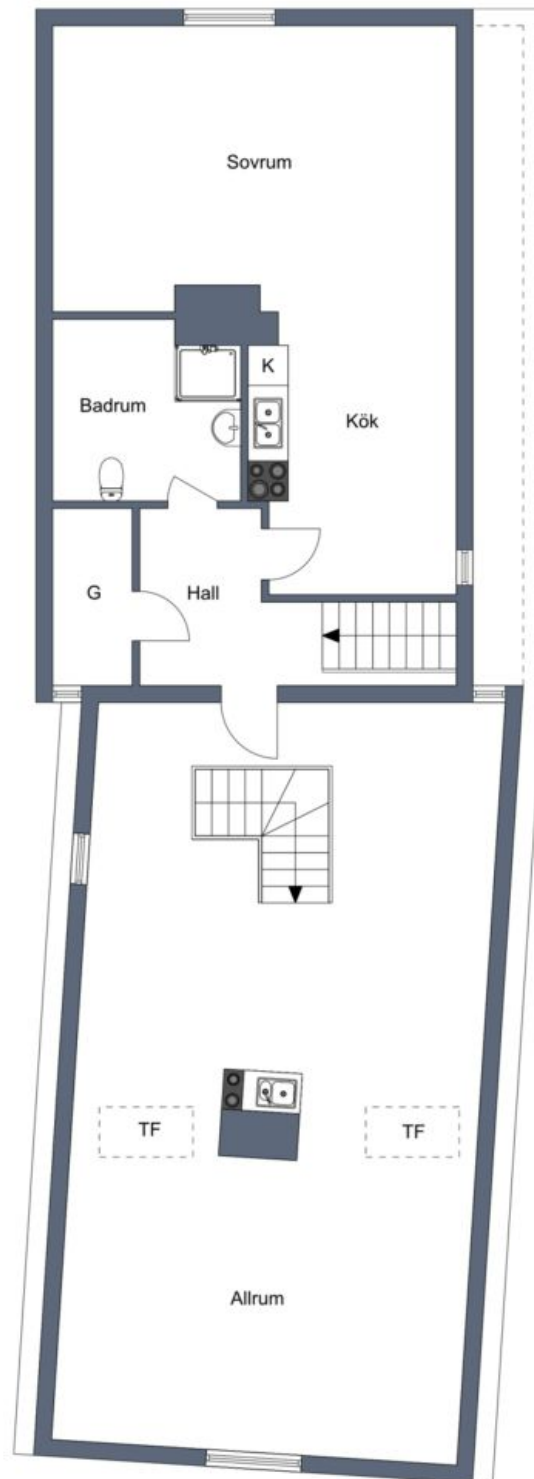
Härligt innerstadsläge nära havet och ett mångsidigt utbud av restauranger, nöje och kulturliv.

# PLANRITNING



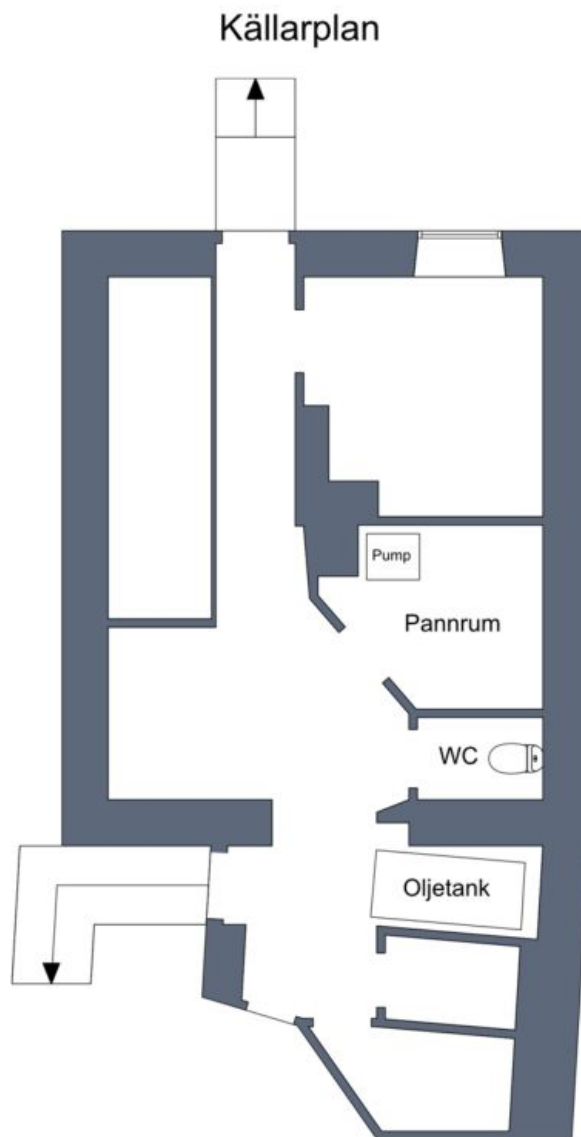
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

# PLANRITNING



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

# PLANRITNING



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

# BESKRIVNING

Fastigheten har tre entréer. En på främre långsidan, en på västra gaveln och en på bakre långsidan. Den som använts mest frekvent är den västra in från trädgården. Den leder in i mindre farstu för avhängning av ytterkläder. Vidare in nås kök som ligger i öppen planlösning mot matrum. Denna del är nyligen renoverad och har äldre detaljer bevarade så som en vacker plankvägg. Köket är utrustat med spis med ugn, diskmaskin, kyl med frysack och bra arbetsytor. Trägolv ligger i kök och matrummet. Längre in i huset ligger ett allrum som använts som kontor och bibliotek. Här ligger stavparkettgolv. Innanför allrummet ligger ett sovrum med plats för dubbelsäng samt en garderob. Målade trägolv här.

Innanför allrummet ligger hall med utgång på främre långsidan av huset. I anslutning till hallen ligger ett wc-rum med wc och handfat. Plastmatta på golvet och målade väggar.

Längre in från hallen ligger vardagsrummet som har trägolv och rymmer soffa och här finns en öppen spis.

Längst österut på nedre plan ligger ett sovrum med trägolv som har plats för dubbelsäng och innanför detta ligger ett duschrum med dusch och tvättmaskin samt en stor garderob längs med ena väggen. Klinkergolv i duschrummet.

Övre plan har två sektioner. Ena delen nås via invändig trappa som leder upp till ett stort öppet rum som använts som allrum/ vardagsrum/sovrum. Mitt i rummet finns ett pentry med två kokplattor, diskbänk och en kyl. Två takfönster, ett fönster mot västra gaveln och ett mindre fönster mot öster. Trägolv i denna del.

Den andra delen av övre plan nås via entré från baksidan av huset. Trappa upp här som leder upp i mindre hall med garderob i snedväggen. I den östra delen ligger ett sovrum som även i passagen mot hallen har spis med ugn, kyl och diskbänk. Plastmatta på golvet i denna del. Här finns även ett badrum med wc, handfat och dusch i duschkabin. Äldre ytskikt här med plastmatta på golvet och målade väggar.







# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Lybska gränd 4, 621 56 Visby

## FASTIGHETSBECKNING

Visby Kompaniet 2

## OMRÅDE

Visby innerstad

## UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

## STORLEK

**Boarea** 129 kvm

**Areakälla** Areauppgifter enligt uppmätning 2024-05-06. Uppgifter enligt taxeringsuppgifterna 118 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

6 rum, varav 3 sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** 1 ½ plan med källare

**Byggnadsår** 1750

**Fasad** Puts

**Stomme** Skiftesverk/bulhus

**Fönster** 3-glasfönster/2-glasfönster

**Bjälklag** Trä

**Grundmur** Kalksten/cementsockel

**Tak** Plåt

**Grund** Källare

**Uppvärmning** Fjärrvärme, öppen spis

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

## TOMT

**Tomtarea** 192 kvm

## BILPLATS

Plats för bil på tomten.

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 4 443 kr/år

**Vatten/avlopp** 9 988 kr/år

**Uppvärmning** 23 951 kr/år

**Försäkring** 3 816 kr/år

**Summa** 42 198 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

Avser faktiska driftkostnader för 2023. I posten VA ingår även renhållning/sophämtning.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2024-05-27)

**Energiförbrukning** 154 kWh/kvm och år (ATEMP)

**Primärenergital** 121 kWh/kvm och år

**Energiklass** D

## EKONOMI

**Utgångspris** 7 500 000 kr

**Taxeringsvärde** 5 515 000 kr (fastställt avseende år 2021)

**Taxeringsår** 2021

**Värdeår** 1949

**Byggnadsvärde** 2 502 000 kr

**Markvärde** 3 013 000 kr

**Skatt/avgift** 9 525 kr

**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

## PANTBREV

Totalt 7 st pantbrev om 947 000 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Planbestämmelser

Detaljplan (2010-02-22) Fornlämning (1 st)

# BOSTADSAKTA

## ÖVRIGT

Delar av fastigheten har renoveringsbehov.

## 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)



---

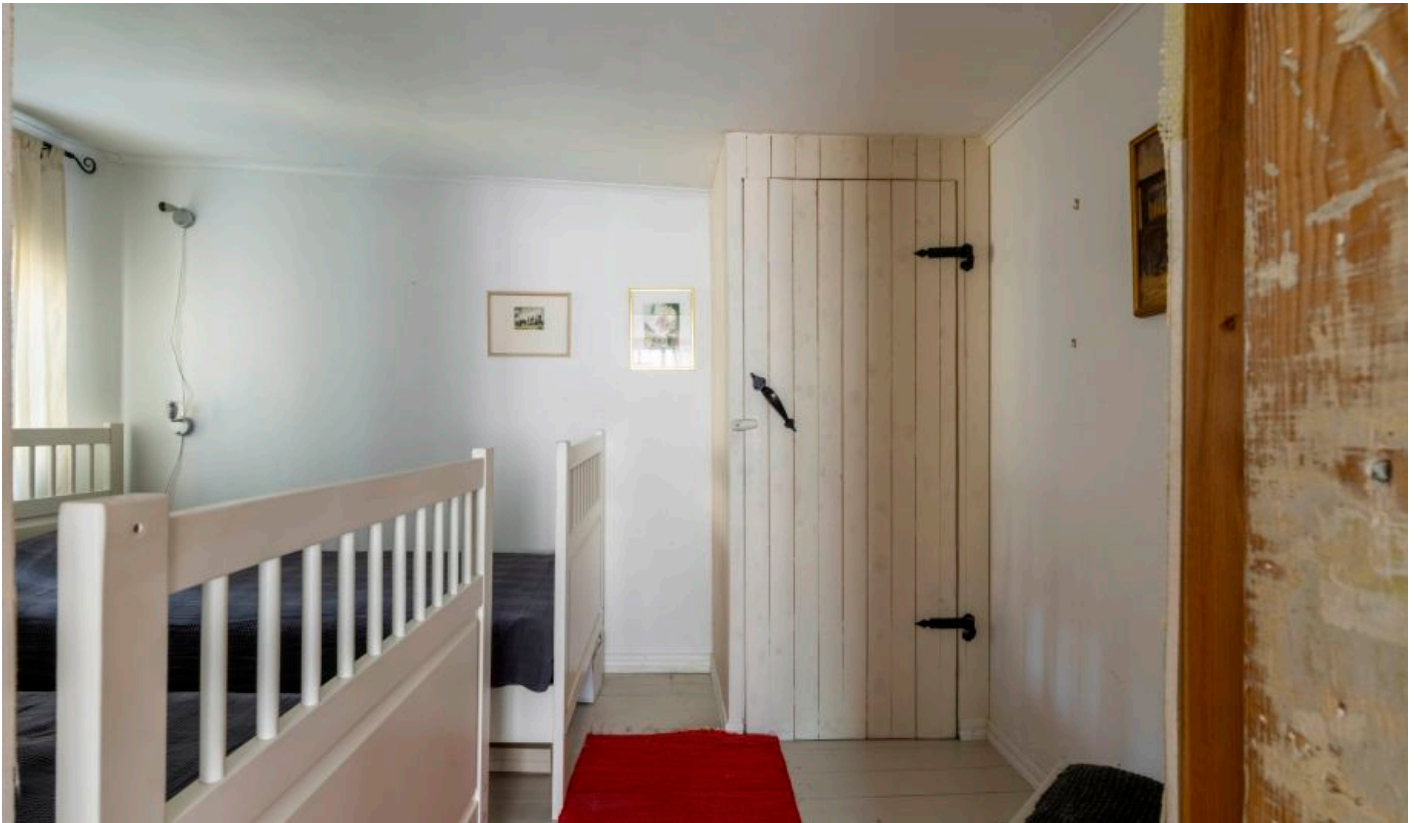
Denna del är nyligen renoverad och har äldre detaljer bevarade så som en vacker plankvägg.







Vardagsrum  
med trægolv  
och öppen spis







---

Interiört har bottenvåningen vardagsrum, två sovrum, kök, wc och duschrum.





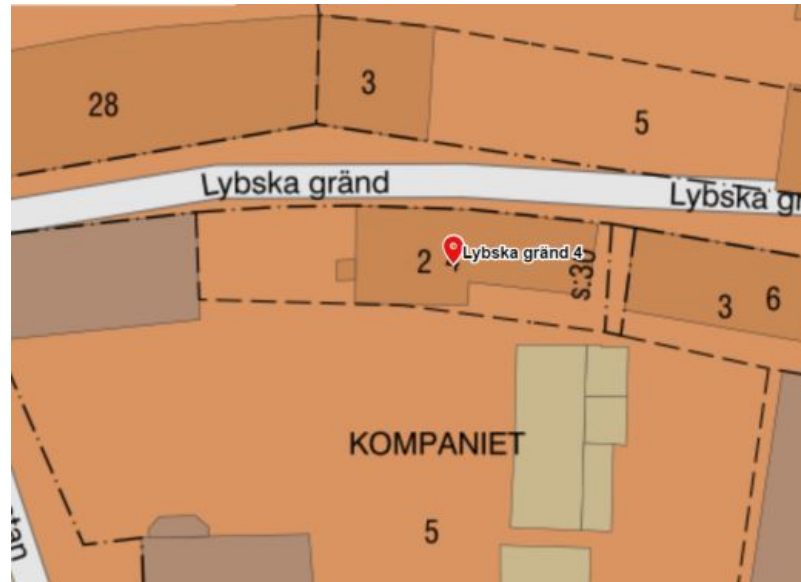
---

Mindre lägenhet med separat  
ingång från baksidan





Härligt innerstadsläge nära havet och ett mångsidigt utbud av restauranger, nöje och kulturliv.



# 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

