

# CHARMIG VÅNING

VISBY - CENTRALT - HÄLLARNA

Thottgatan 3





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Linus Edwardson

**MOBIL**  
0739-29 99 91

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

---

Thottgatan 3

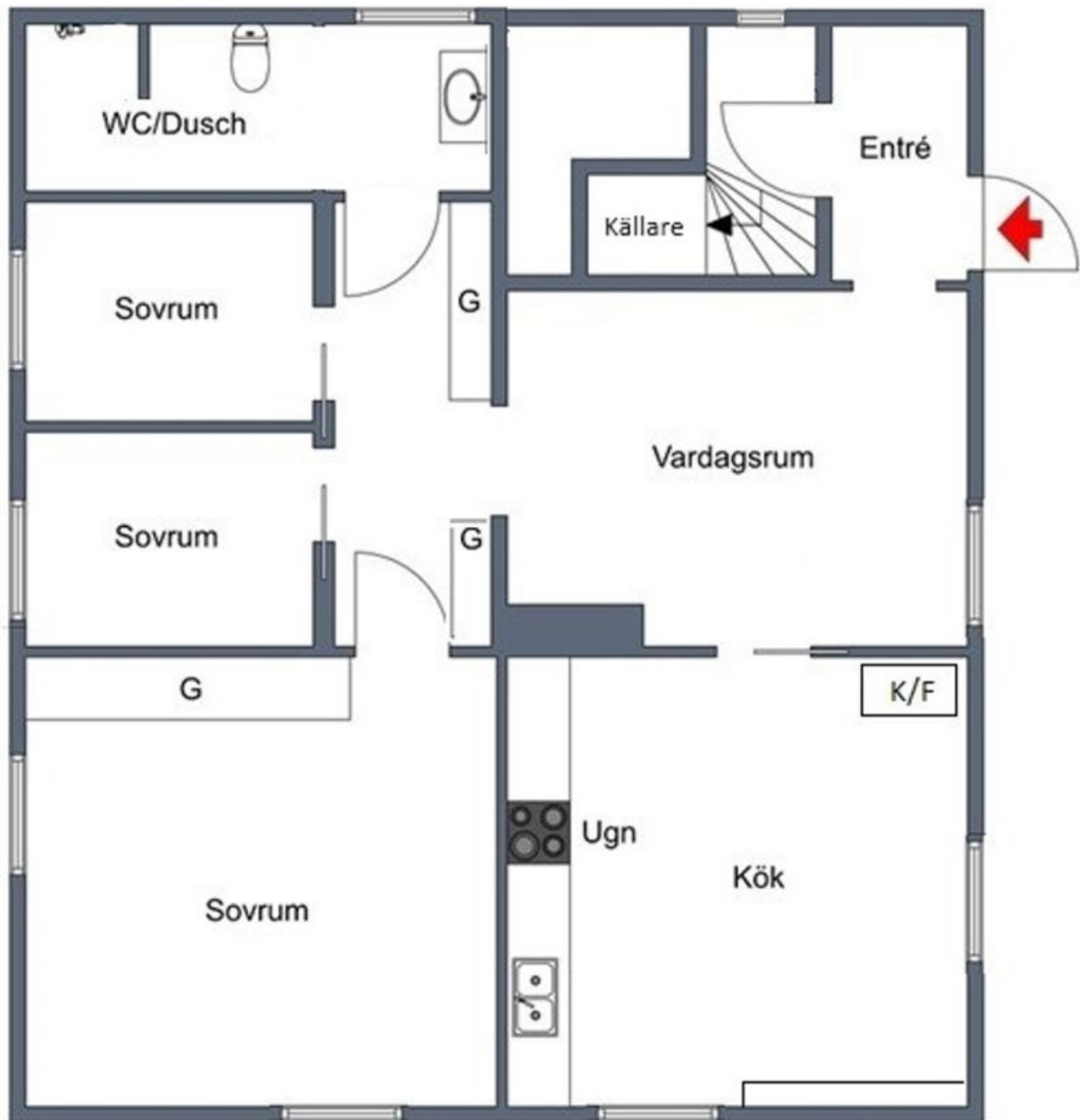
Boarea: 89 kvm  
Antal rum: 4 rok, varav 3 sovrum  
Månadsavgift: 4 879 kr/mån  
Utgångspris: 3 500 000 kr



## Visby - Charmig våning på Hällarna

Centralt belägen våning i markplan på Hällarna i centrala Visby. Här disponeras ett helt plan i en charmig fastighet byggd 1928. Bostaden är väl renoverad med modernt kök och nytt duschrum -21, tre bra sovrum och smart förvaring. Genomgående stor charm med äldre trägolv, härliga färgval, generös takhöjd och platsbyggda garderober för att maximera förvaringsutrymmen. Gemensam härligt lummig trädgård där bostaden disponerar en egen uteplats och garage/förråd. Bostaden är belägen en halv trappa upp med egen ingång från trädgården.

# PLANRITNING



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



# INTERIÖR

Bostaden nås via halvtrappa med egen igång från trädgården. Entrén leder in i hall med gott om plats för avhängning av ytterkläder. På hallgolvet ligger vackert marmorgolv och det finns här en nedgång till källaren (där det finns gemensam tvättstuga, förråd m.m.). Vidare in från hallen ligger vardagsrummet som är centralt placerat och har plats för soffa och TV. I vardagsrummet, precis som i de övriga rummen, ligger det trägolv som ger en härlig äldre charm till bostaden, här kan även möjlighet finnas att sätta in en eldstad. Innanför vardagsrummet ligger köket som nås via skjutdörr. Köket är ett stort härligt rum med plats för en rejäl matplats. Härliga färg- och tapetval som utgör en fin kontrast mot den rostfria köksinredningen. Köket är utrustat med kombinerad kyl/frys (Smeg), inbyggd diskmaskin, spis med induktionshäll och ugn. Smart kaklad avlastningsyta över bänkskivor ger extra förvaring.

Bostadens tre sovrum ligger på rad och länkas samman av en passage. I passagen finns smart inbyggda hyllor och garderober som maximerar förvaringsutrymmena i bostaden. Det största sovrummet ligger i ena hörnet och har gott om plats både för dubbelsäng och skrivbord. Här finns en stor platsbyggd garderob och det finns fönster i två väderstreck som ger rummet ett härligt ljusinsläpp.

De två något mindre sovrummen ligger mellan det stora sovrummet och badrummet och öppnas via skjutdörrar.

Duschrummet renoverades 2021 och är helkaklat med golvvärme (el). Här finns vägghängd wc, kommod och en stor plats för dusch.



Modernt och  
exklusivt kök





# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Thottgatan 3, 6 21 58 Visby

## LÄGENHETSNUMMER

1001

## OMRÅDE

Visby - Centralt - Hällarna

## TYP

Bostadsrätt

## STORLEK

Boarea 89 kvm.

Areauppgifter enligt säljaren och 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** 1 ½ plan, brutet tak och källare

**Byggnadsår** 1928

(Tillbyggnad gårdshus 2011)

**Fönster** 2-glas kopplade fönster

**Uppvärmning** Bergvärme

**Ventilation** Självdrag

**Våningsplan** 1 av 2. Hiss finns ej.

**Areakälla** Areauppgifter enligt säljaren och bostadsrättsföreningen

**Övriga byggnader/utrymmen** Förråd

## RENOVERINGAR

Nytt badrum, färdigt vår -21. Mindre ommålningar. tapetsering mm

## EKONOMI

**Utgångspris** 3 500 000 kr

**Månadsavgift** 4 879 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten och sophantering.

**Andel i föreningen** 27 %

**Bostaden är pantsatt** Ja

**Bostadsrättens indirekta Nettoskuldsättning** 445 475 kr

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 450 kr/mån

**Försäkring** 95 kr/mån

**Summa** 545 kr/mån

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Ej utförd

## UTEPLATS/BALKONG

Uteplats i anslutning till entrén.

## BILPLATS

Del av Garage/förråd längst ner på gården disponeras av denna bostadsrätt och detta ingår i avgiften.

## FÖRENING

**Namn** Murgrönan 1

**Allmänt om föreningen** Liten förening med ett fint läge i Visby nära affärer m.m.

**Organisationsform** Bostadsrättsförening

**Org.nummer** 769615-5071

**Föreningen äger marken?** Ja

**Äkta/oäkta förening?** Äkta

**Ekonomi** Ingen avgifthöjning är planerad.

**Antal lägenheter** 3 st

**Överlåtelseavgift**

1146 kr

**Pantsättningsavgift** 573 kr

**Tillåts juridisk person?** Nej

**Tillåts delat ägande** Nej, endast om det är sambo, registrerad partner eller makar. Se



# BOSTADSAKTA

stadgar § 6

**Renoveringar** Tilläggsisolering tak, väggar 200?. Bergvärme 2010. Del av tak gårdshus 2010. Fönster 2012. Garagetak 2017. Pelare, balkong, trappor ute stora huset 2018. Vattenledningar/stam stora huset 2021. Takrännor 2022. Ny kulvert och avlopp 2023.

Följande har diskuterats i underhållsplan: 2030  
- besiktning tak

## 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



---

Här disponeras ett helt plan  
i en charmig byggnad från  
1928













FRED







---

Duschrummet renoverades 2021 och är helkaklat med golvvärme (el).









Området är centralt men ändå lugnt strax utanför Visby innerstad. Hällarnas fantasiska utsikt över hamnen bort mot Palissadernas fina grönområde ligger bara några minuters promenad bort.





# 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

