

# CENTRALT NÄRA INNERSTADEN

**VISBY - CENTRALT - SÖDER**

Byrumsgatan 11





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Linus Edwardson

**MOBIL**  
0739-29 99 91

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

---

Byrumsgatan 11

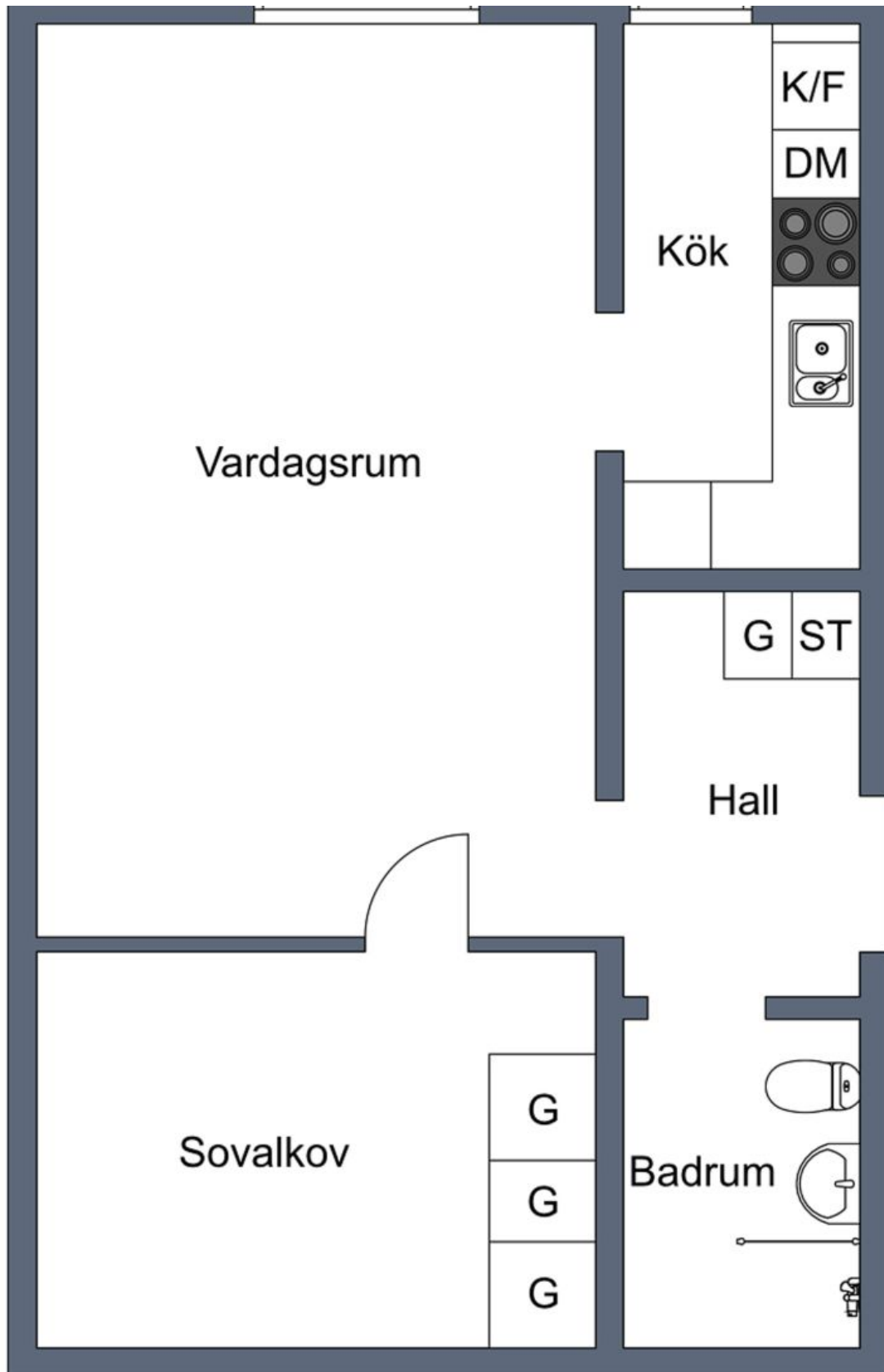
Boarea: 43.5 kvm  
Antal rum: 1.5 rok sovrum  
Månadsavgift: 3 452 kr/mån  
Utgångspris: 1 675 000 kr



## Markplanslägenhet precis utanför Visby innerstad

Centralt belägen och mycket smart planerad lägenhet precis utanför Visby innerstad. Genomgående mycket fint skick med vackra ljusa parkettgolv samt renoverat kök och badrum. Det stora vardagsrummet har på ett mycket stilfullt sätt delats av genom en glasvägg med glasdörr som ger ett privat sovrum med plats för dubbelsäng och sängbord. Det finns utmärkt förvaring i en öppen garderoblösning. Vardagsrummet är tillräckligt stort för att inrymma både soffa och matplats. Köket är välplanerat och smakfullt. Här finns induktionshäll, varmluftsugn, kyl/frys samt diskmaskin. Bra med förvaring i skåp och lådor. Bostaden ligger i markplan utan trappor och med fönster mot den lugna innergården. Läget i Visby kan knappast bli bättre med närhet till affär, hamnen, innerstaden och grönområden.

# PLANRITNING



# INTERIÖR

Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder. Här finns även städkåp och garderob. Hallen liksom övriga rum i bostaden har vackra ljusa parkettgolv.

Direkt in till vänster, i anslutning till hallen, ligger duschrum som är utrustat med med wc, dusch med duschvägg samt tvättställ. Golvet utgörs av grå våtrumsmatta och väggarna har vitmålad våtrumstapet. Helrenoverat 2007 och målat/renoverat 2015. Planerat stambyte av badrum där ny ägare får vara med och bestämma materialval.

Vidare in från hallen ligger vardagsrummet som är avdelat med en platsbyggd glasvägg med säkerhetsglas mot sovrum.

Vardagsrummet har gott om plats för både soffa/TV och matplats. Den uppbyggda glasväggen (uppförd 2016) ger en smart planerad sovavdelning med bra ljusinsläpp och med möjlighet att mörklägga genom gardiner från golv till tak. I sovrumsdelen finns även en öppen garderobsförvaring.

Precis som i hallen ligger det i vardagsrummet, sovrummet och köket ljusa stilrena parkettgolv.

Köket är välplanerat och har gott om förvaring i skåp och lådor. Stänkskydd i stilrent marmormönstrat kakel, släta vita luckor, vita bänkskivor, vita väggar och ett fönster mot innergården. I samband med renoveringen som gjordes 2016 installerades induktionshäll (-19), kolfilterfläkt (-24), diskmaskin (-21), varmluftsugn och kyl/frys.

Parkettgolven i lägenheten är inlagda 2012 och ytskikten är renoverade 2015-16.





Vardagsrum där  
sovrummet är  
avdelat med  
stilren glasvägg

# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Byrumsgatan 11, 6 21 58 Visby

## LÄGENHETSNUMMER

102

## OMRÅDE

Visby - Centralt - Söder

## TYP

Bostadsrätt

## STORLEK

**Boarea** 43.5 kvm.

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

1.5 rum, varav sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** Flerfamiljhus

**Byggnadsår** 1972

**Uppvärmning** Fjärrvärme

**Ventilation** Frånluftsventilation med värmeutvinning

**Våningsplan** 1 av 3. Hiss finns ej.

**Arealkälla** Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

## EKONOMI

**Utgångspris** 1 675 000 kr

**Månadsavgift** 3 452 kr/mån Varmvatten och hushållsel debiteras i efterskott efter avläsning. Obligatoriskt tillägg om 199 kr vilket avser kabel-tv/bredband

**Andel i föreningen** 0,58471 %

**Bostaden är pantsatt** Ja

**Bostadsrätts indirekta Nettoskuldsättning** 129 794 kr

Underlaget för beräkningen har hämtats från bostadsrättsföreningens uppgifter, dels från årsredovisningen 2023 dels från utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsregister.

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 150 kr/mån

**Försäkring** 100 kr/mån

**Summa** 250 kr/mån

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2018-12-14)

**Energiklass** E

**Primärtenergital** 118 kWh/kvm/år

## BILPLATS

37 parkeringsplatser (100 kr/månad). Till parkeringsplatsen är det separat kö.

22 carportplatser. Till carportplatsen är det separat kö.

Till lägenheten hör 1 st parkeringstillstånd som ger rätt till parkering på Atterdags parkering. Föreningen har 37 parkeringsplatser samt 22 carportplatser. Som medlem i föreningen ingår också ett parkeringskort som berättigar till fri parkering dygnet runt på Atterdagsparkeringen.

Föreningen har nu fyra laddplatser på parkeringsplatserna 1 till 4 som är i drift. De är publika så att både allmänheten och medlemmar kan ladda sina elbilar där.

Föreningens medlemmar betalar för närvarande 2 kr/kWh genom att medlemmar beställer ett kort från Eways. Externa användare kommer att betala via Parkster och priset är för närvarande 4 kr/kWh. Laddplatserna får endast användas när man laddar.



# BOSTADSAKTA

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

**Bredband** Fiber 100 Mbit/s. Kollektiv anslutning till bredband, TV och telefoni med Telia Triple play (fiber). 199 kr/månad

## FÖRENING

**Namn** Riksbyggen Brf Visbyhus 15

**Allmänt om föreningen** Mycket välhållen föreningen med byggnader i bra skick. Centralt belägen invid Visby ringmur nära livsmedelsaffär och Adelsgatan med dess affärer, bank m.m.

**Organisationsform** Bostadsrättsförening

**Org.nummer** 734000-4105

**Föreningen äger marken?** Ja

**Äkta/oäkta förening?** Äkta

**Ekonomi** Föreningen höjde årsavgiften 2024-01-01 med 25%.

**Antal lägenheter** 119 st

**Antal lokaler** 1 st

**Överlåtelseavgift** 1433 kr

**Pantsättningsavgift** 573 kr

**Tillåts juridisk person?** Nej

**Tillåts delat ägande** Nej

**Renoveringar** Fasadputsning 2007/2008

Imkanaler 2011

Ombyggnad samlingslokalen 2011

Ny ventilation i lokalen 2013

Tvättstuga 2013

Målning carportar 2014

Lokalen 2016

Ute miljö 2017

El Installationer 2017

Målning av cykelbodas 2018

Injustering av värme och byte av ventiler 2018

Dörrar och låssystem 2019

Lokaler 2020

El till carportar 2020

Målning balkonger o fönster 2020

Markytor 2020

Byte armaturer 2021

Målning av balkonger och fönster 2021

Garage och p-platser 2021

Tvättstugeutrustning 2022

Behandling av entrédörrar 2023

ventilation, takomläggning, 2023

Stambyte, pågår

## ÖVRIGT

Centralt belägen lägenhet i bra och stabil bostadsrättsförening.

Det finns en stor samlingslokal med kök som ger plats för många gäster.

I omgivningarna finns stora fina strövområden och parkområden i Palissaderna och längs med Visby ringmur. Vandrar du genom Palissaderna tar det bara 5 minuter ner till havet och hamnen. Innerstan liksom mataffären ICA Atterdags ligger precis intill kvarteret.

## 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

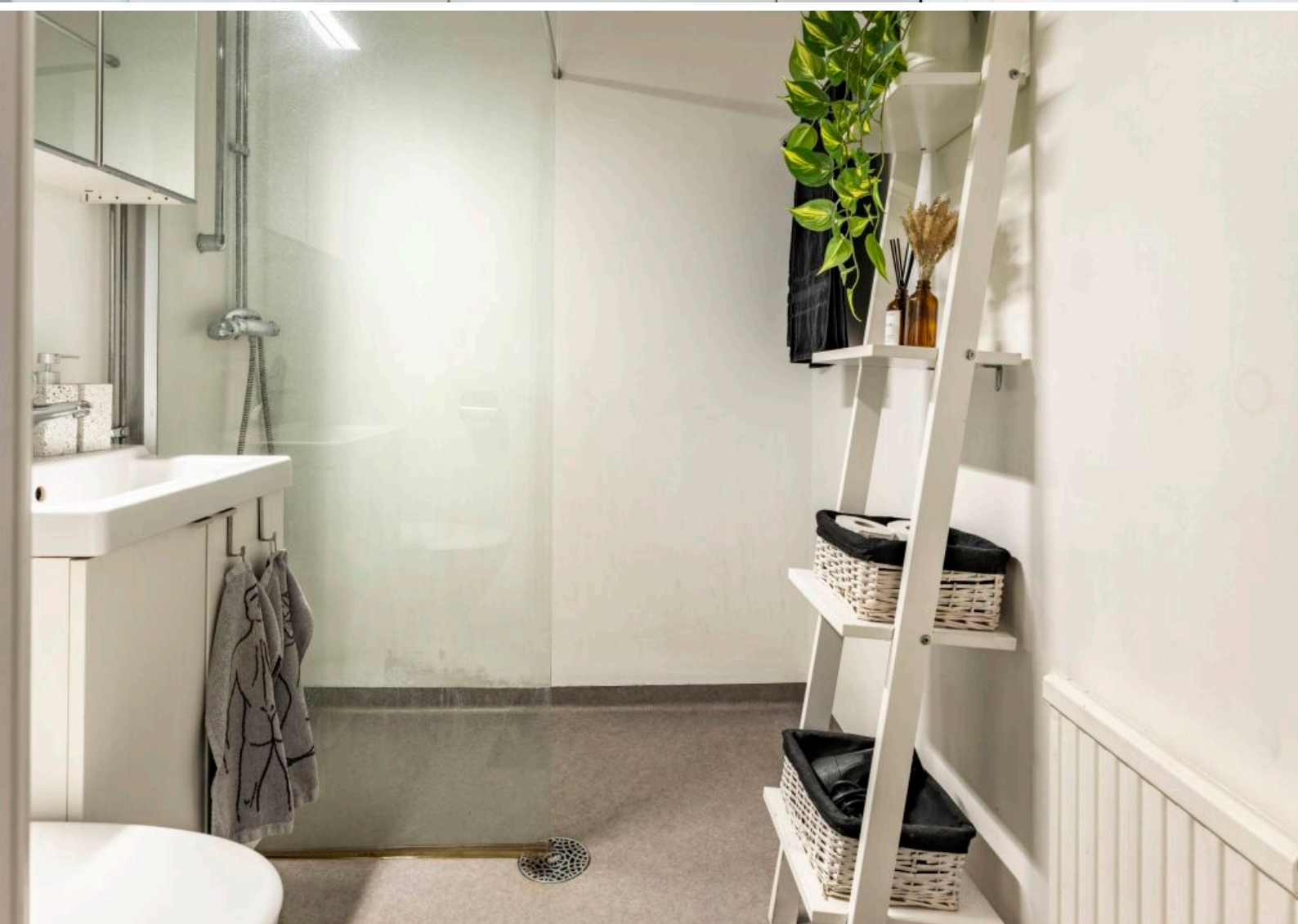
**Linus Edwardson**

**Mobil** 0739-29 99 91

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









Centralt belägen och mycket smart planerad lägenhet precis utanför Visby innerstad. Läget kan knappast bli bättre med närhet till affär, hamnen och grönområden.



# 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. Härligt driv och känsla för detaljer.

**ADRESS** Bertwig Fastighetsförmedling AB  
Besök: Söderväg 1C  
Post: Söderväg 1G  
621 58 Visby  
**TELEFON** 0498-21 79 20

**E-POST** info@bertwig.se  
**HEMSIDA** www.bertwig.se  
**FACEBOOK** facebook/bertwigfast  
**INSTAGRAM** @bertwig

**Bertwig**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING