

# FANTASTISKT FIN 3:A

**VISBY - CENTRALT - INNERSTAN**

Rådstugugränd 2





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Catrine Löfvist

**MOBIL**  
073 803 39 00

**E-POST**  
catrine@bertwig.se

---

### Rådstugugränd 2

**Boarea:** 91 kvm  
**Antal rum:** 3 rok, varav 2 sovrum  
**Månadsavgift:** 4 334 kr/mån  
**Utgångspris:** 4 995 000 kr

# Fantastiskt fin 3:a med låg månadsavgift

En fantastisk och karaktärsfull lägenhet med braskamin, vackra golv, högt i tak, platsbyggt kök från Roma Specialsnickeri, fina pardörrar och trevligt genomgångsljus.

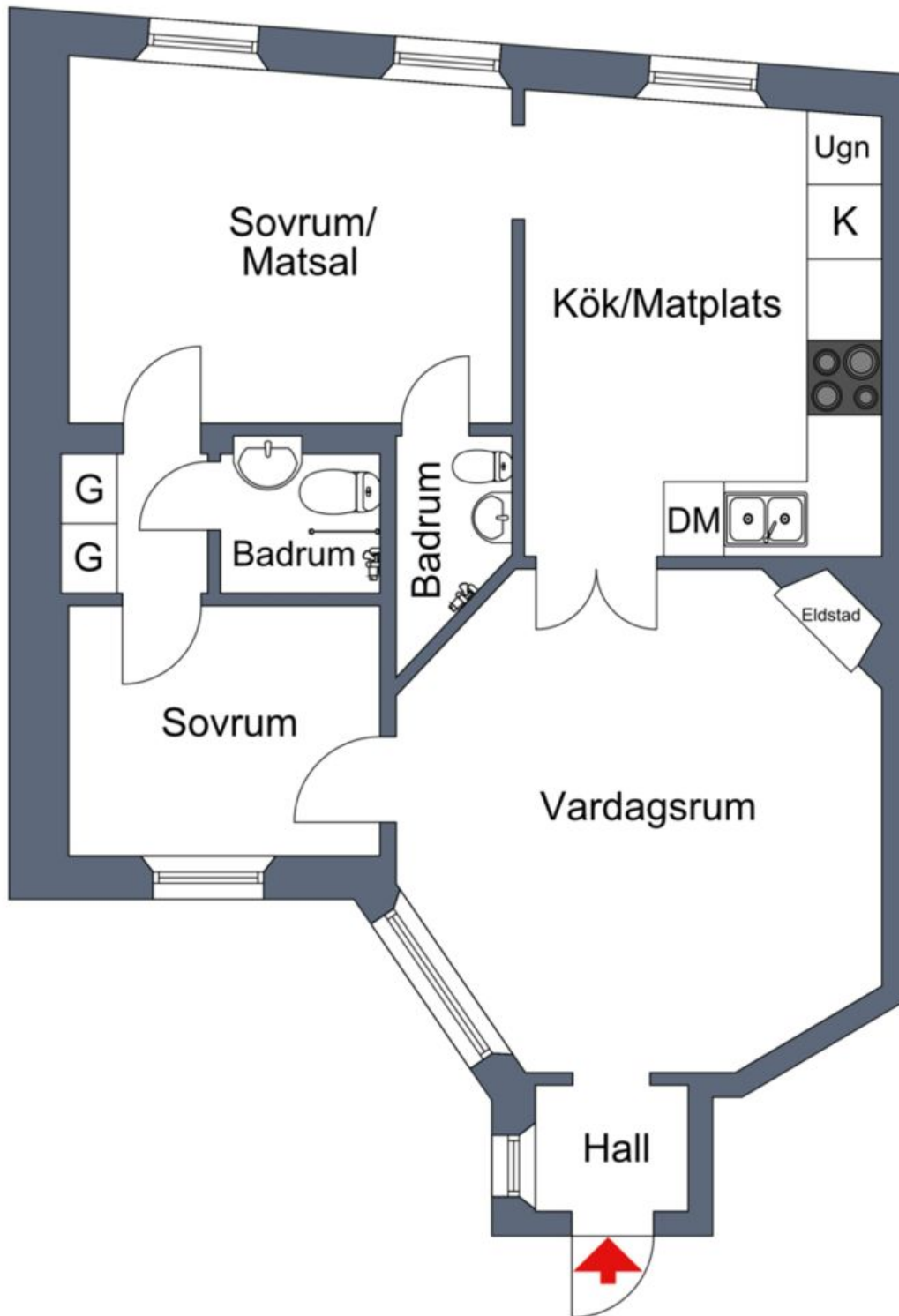
Lägenheten om 91 m<sup>2</sup> erbjuder ljust och rymligt vardagsrum med vacker fiskbensparkett, braskamin, stort fönsterparti mot innergården och vackra pardörrar mot köket. Mycket trevligt kök med stor matplats. Två stora sovrum med fina trägolv, samt två helkaklade duschrum.

Populär och lågt belånad förening med låga månadsavgifter. Mysig gemensam innergård med utemöbler och grillar.

Läget på Rådstugugränd precis intill S:t Hansplan är helt perfekt om man vill vara mitt i den pulserande innerstaden med närhet till allt, endast några minuters promenad så når man hamnen, Almedalen, Östercentrum, Stora torget m.m.

En lägenhet som absolut måste upplevas på plats!

# PLANRITNING



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

# INTERIÖR

Entré och hall med platsbyggd hatthylla.

Vardagsrum med vacker fiskbensparkett och braskamin.

Platsbyggt kök från Roma Specialsnickeri med parkettgolv, stor matplats och platsbyggd hylla. Köket är utrustat med stor kyl, halv frys, diskmaskin, ugn, och spis med inbyggd köksfläkt.

Sovrum/arbetsrum med trägolv och platsbyggd garderobsförvaring.

Nytt helkaklat badrum med golvvärme, vägghängd toalett, handfat med kommod, spegelskåp, dusch samt handdukstork.

Helkaklat duschrum med toalett, handfat med kommod, spegelskåp, dusch, handdukstork och kombinerad tvättmaskin/torktumlare.

Sovrum med trägolv.





Påkostat  
platsbyggt kök  
från Roma  
Specialsnickeri

# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Rådstugugränd 2, 6 21 56 VISBY

## LÄGENHETSNUMMER

5

## OMRÅDE

Visby - Centralt - Innerstan

## TYP

Bostadsrätt

## STORLEK

**Boarea** 91 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

3 rum, varav 2 sovrum

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** Flerfamiljhus

**Byggnadsår** 1900-tal

(Vissa delar troligtvis redan 1100-tal)

**Fönster** 2-glasfönster

**Uppvärmning** Direktverkande el

**Ventilation** Mekanisk ventilation

**Våningsplan** 2 av 3. Hiss finns ej.

**Arealkälla** Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

**Övriga byggnader/utrymmen** Det finns ett rymligt källarförråd som tillhör lägenheten. Gemensam tvättstuga med tvättmaskin och torkskåp.

## EKONOMI

**Utgångspris** 4 995 000 kr

**Månadsavgift** 4 334 kr/mån

**Bostaden är pantsatt** Ja

**Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning** 260 795 kr

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

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 870 kr/mån

(360 kWh/år)

**Försäkring** 148 kr/mån

**Sotning** 83 kr/mån

**Summa** 1 101 kr/mån

Posten sotning avser kostnad för årlig sotning å 625kr samt besiktning som görs var 3:e år å 1100kr

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2021-11-02)

**Energiklass** G

**Energiprestanda** 319 kWh/kvm/år

## UTEPLATS/BALKONG

Mysig gemensam stensatt innergård med utemöbler och grillar.

## BILPLATS

Det finns möjlighet för personer som är folkbokförda och fast boende i Visby innerstad att lösa boendeparkeringstillstånd. Gällande taxa för boendeparkering är för närvarande 3.400 kr inklusive moms per år. Mer information finns på Region Gotlands hemsida.

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

**Bredband** Fiber finns. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang.



# BOSTADSFAKTA

## FÖRENING

**Namn** BRF Pennan 1 i Visby

**Organisationsform** Bostadsrättsförening

**Org.nummer** 769611-6560

**Föreningen äger marken?** Ja

**Äkta/oäkta förening?** Äkta

**Ekonomi** Inga planerade avgiftshöjningar.

Månadsavgifterna höjdes med 50 % fr.o.m. 1  
Jan 2024

**Antal lägenheter** 16 st

**Antal lokaler** 4 st

**Överlåtelseavgift** 1470 kr

**Pantsättningsavgift** 588 kr

**Tillåts juridisk person?** Nej

**Renoveringar** Nyligen gjorda/pågående  
renoveringar:

Tilläggsisolering innertak och vindar.

Fönsterrenovering och målning, byte till  
lågenergiglas (värme- och ljudisolerande) i  
befintliga fönsterbågar.

Byte av varmvattenberedare samt installation av  
värmepump till varmvattenberedaren.

## ÖVRIGT

OBS! Föreningen har mantalsskrivningskrav.

## UPPGIFTER

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör  
huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av  
fastighetsmäklaren endast om  
omständigheterna ger anledning till detta.

## ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

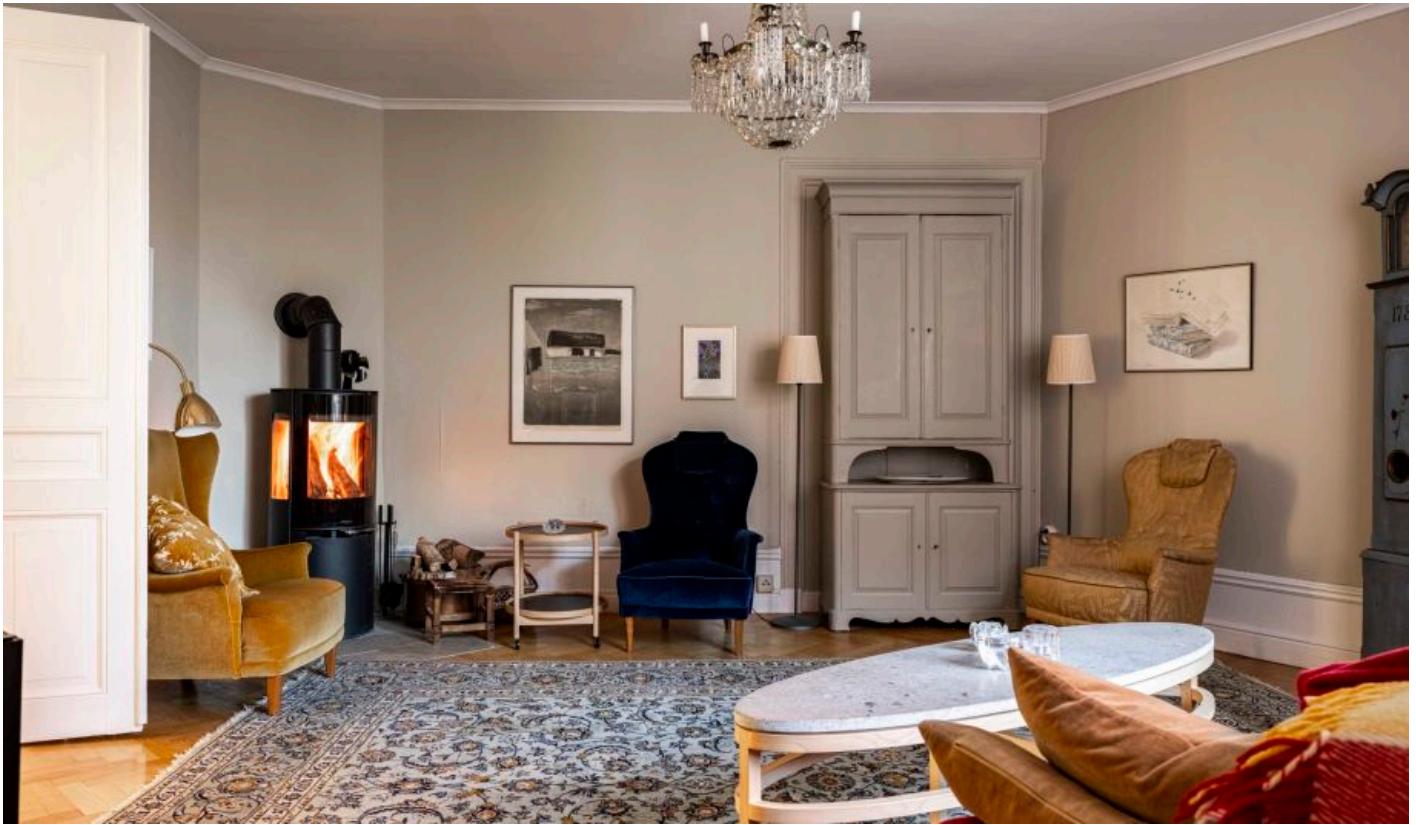
Om du önskar få en skriftlig beräkning av  
boendekostnaderna, ta kontakt med ansvarig  
mäklare.

## ANSVARIG MÄKLARE

**Catrine Löfkvist**

**Mobil** 073 803 39 00

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



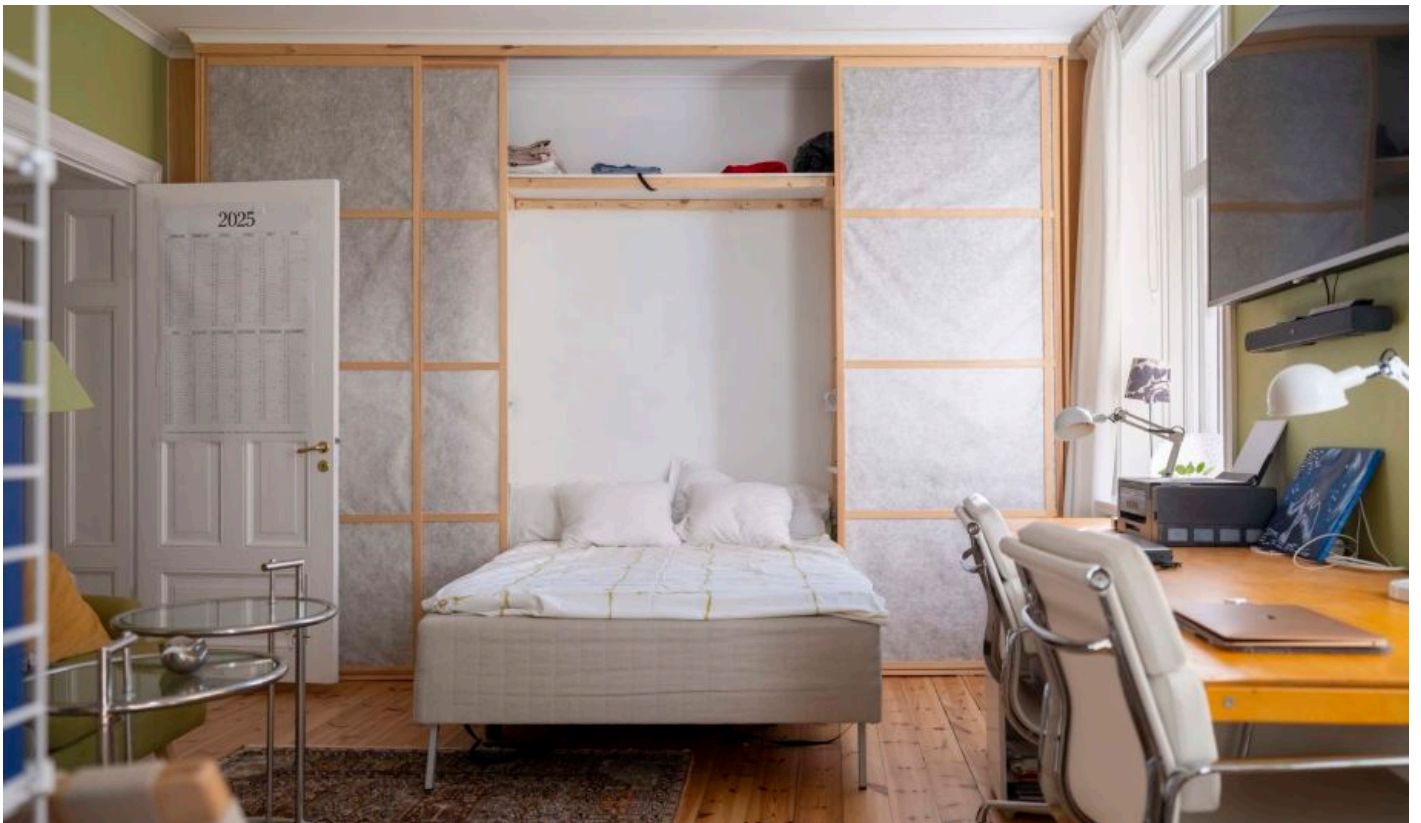
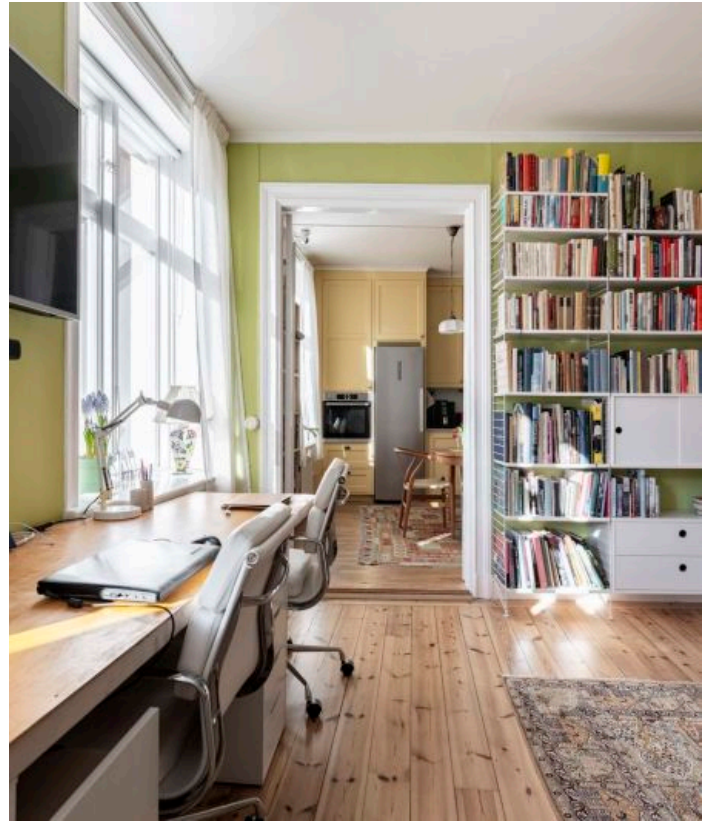






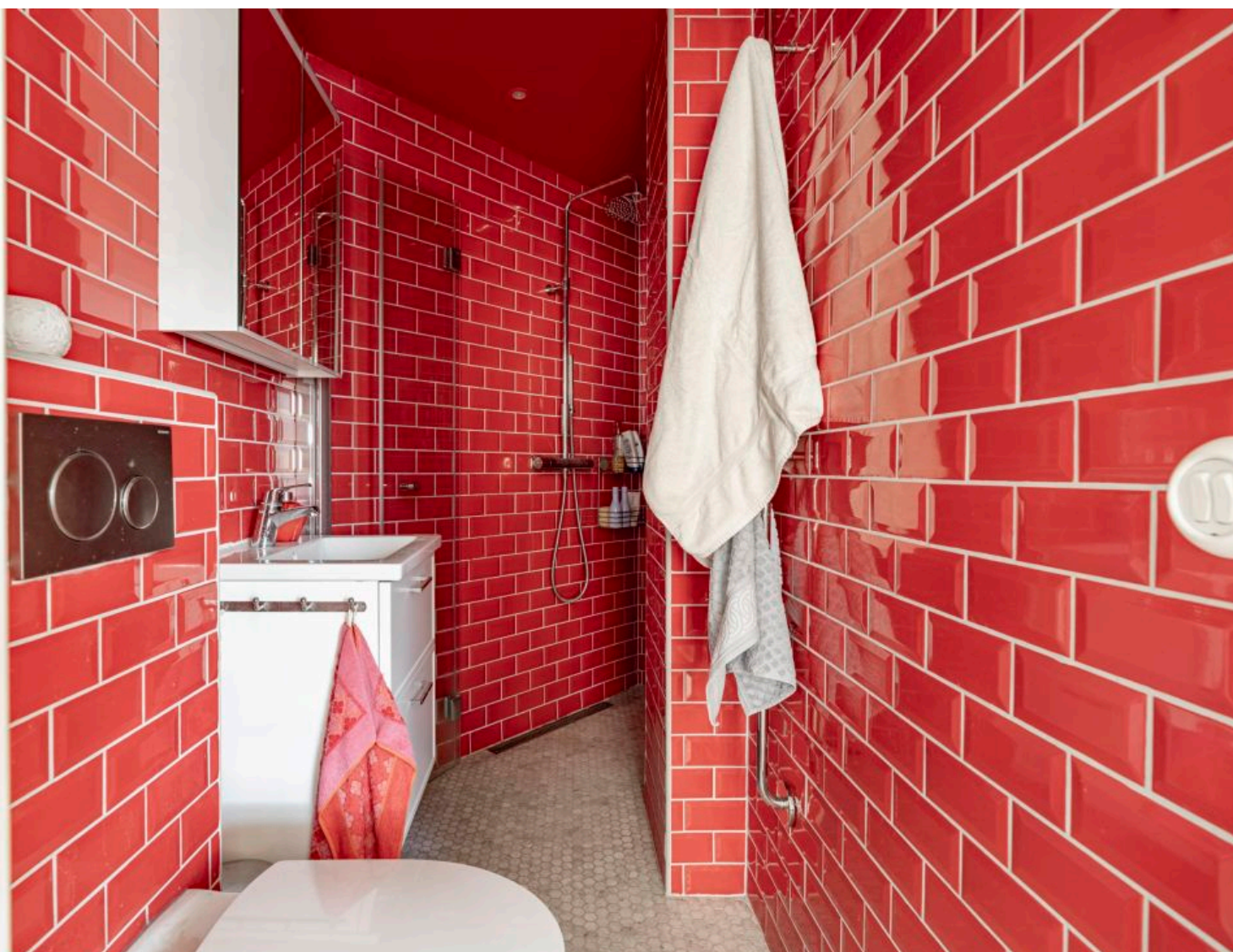
Vacker  
fiskbensparkett  
pryder golvet i  
vardagsrummet





---

Lägenheten inrymmer två stora sovrum med fina trægolv







Läget på Rådstugugränd precis intill S:t Hansplan är helt perfekt om man vill vara mitt i den pulserande innerstaden med närhet till allt, endast några minuters promenad så når man hamnen, Almedalen, Östercentrum, Stora torget m.m.



# 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**

Catrine Löfkvist

**MOBIL**

0738-03 39 00

**E-POST**

catrine@bertwig.se

Jobbar målmedvetet med hög närvaro för säljare och spekulanter med ett 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