

LUGNT LÄGE NÄRA VISBY

FOLLINGBO - VISBY NÄROMRÅDE

Follingbo Norrbys 327





FASTIGHETSMÄKLARE
Linus Edwardson

MOBIL
0739-29 99 91

E-POST
linus@bertwig.se

Follingbo Norrbys 327

Boarea: 726 kvm
Biarea: 100 kvm
Antal lägenheter: 21 st
Tomtarea: 3 568 kvm
Utgångspris: 12 750 000 kr



21 st bostadslägenheter i Follingbo

Välskött hyresfastighet i ett lugnt och fint läge med närhet till Visby.

Fastigheten är fullt uthyrd med 21 st bostadslägenheter.

Lägenheterna totalrenoverades mellan 2008-2022. Stor tomt om 3 568 m² som består av gräsmatta.

10 lägenheter på respektive plan, samt en vindslägenhet.

Total uthyrningsbar bostadsyta uppgår till 726 m², lager 100 m²

Parkeringsplatser hyrs på grannfastigheten.

Aktuell hyra 1 298 554 kr/år

Nuvarande ägare har själva nyttjat en lägenhet, som kan hyras ut för 65 819 kr/år.

4 st förråd hyrs ut för 24 488 kr/år.

Totalhyra inkl tomma lägenheten och förråden blir 1 388 862 kr.

Drift & underhåll 434 343 kr/år

Fastighetsskatt 20 991 kr

Driftnetto år 933 528 kr

Byggnaden uppfördes som personalbostäder till det tidigare tuberkulossjukhuset, men har sedan byggts om till lägenheter.

Utmärkta kommunikationer med personbil, buss, cykel- och promenadvägar.

BESKRIVNING

Välskött hyresfastighet i ett lugnt och fint läge med närhet till Visby.
Fastigheten är fullt uthyrd med 21 st bostadslägenheter. Lägenheterna totalrenoverades mellan 2008-2022. Stor tomt om 3 568 m² som består av gräsmatta. 10 lägenheter på respektive plan, samt en vindslägenhet.
Total uthyrningsbar bostadsyta uppgår till 726 m², lager 100 m²
Parkeringsplatser hyrs på grannfastigheten.

Aktuell hyra 1 255 248 kr/år
Nuvarande ägare har själva nyttjat en lägenhet, som kan hyras ut för 63 624 kr/år
4 st förråd hyrs ut för 23 672 kr/år
Totalhyra inkl tomma lägenheten och förråden blir 1 342 544 kr.
Drift & underhåll 434 343 kr/år
Fastighetsskatt 20 991 kr
Driftnetto år 887 210 kr

Byggnaden uppfördes som personalbostäder till det tidigare tuberkulossjukhuset, men har sedan byggt om till lägenheter.
Utmärkta kommunikationer med personbil, buss, cykel- och promenadvägar.

Byggnader:
Byggnad Huvudbyggnad

Byggnad i 2 plan med både källare och vind. Stomme av tegel och fasad av puts. 3-glas fönster och tegelpannor på tak.
Våningsplan 1 består av 10 lägenheter.
Våningsplan 2 består av 10 lägenheter.
Vindsplan inrymmer 1 lägenhet och har haft bygglov för ytterligare 2 lägenheter.
2 av gavellägenheterna har även en braskamin i lägenheten.

Källarplan består av förråd, pannrum samt tvättstuga och förvaring.

Sammanställning ytor:
Bostäder 21 st 726 m² Hyresintäkter 1 595 kr/m². Schabloniserad driftkostnad 324 000 kr/år / 446 kr/m²
Kallager 1 st 100 m² Hyresintäkter 215 kr/m²
Schabloniserad driftkostnad 36 000 kr/år / 360 kr/m²
Summa: 826 m²

PLANRITNING

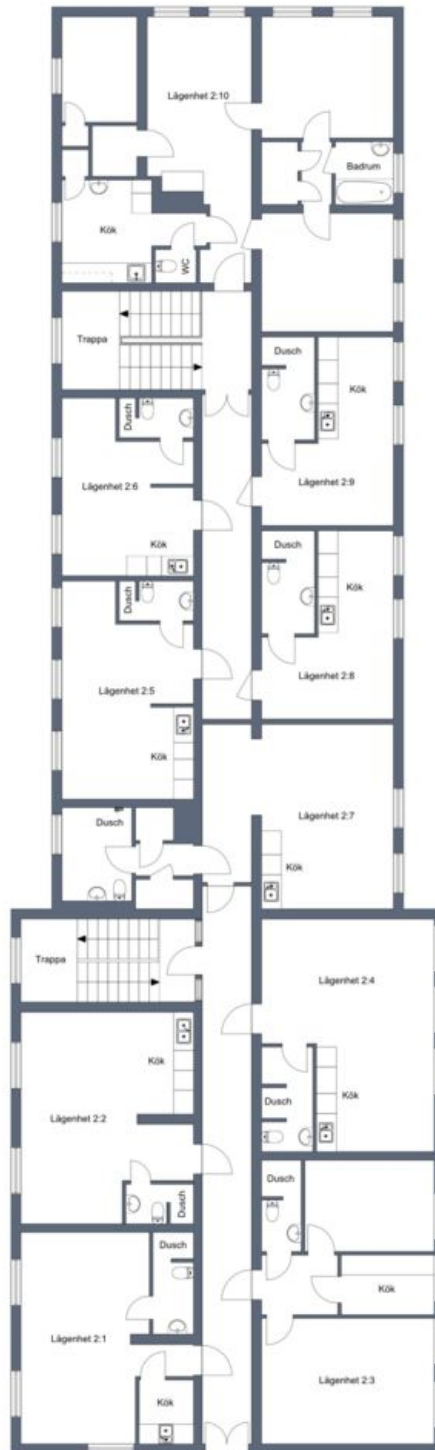
Plan 1



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

PLANRITNING

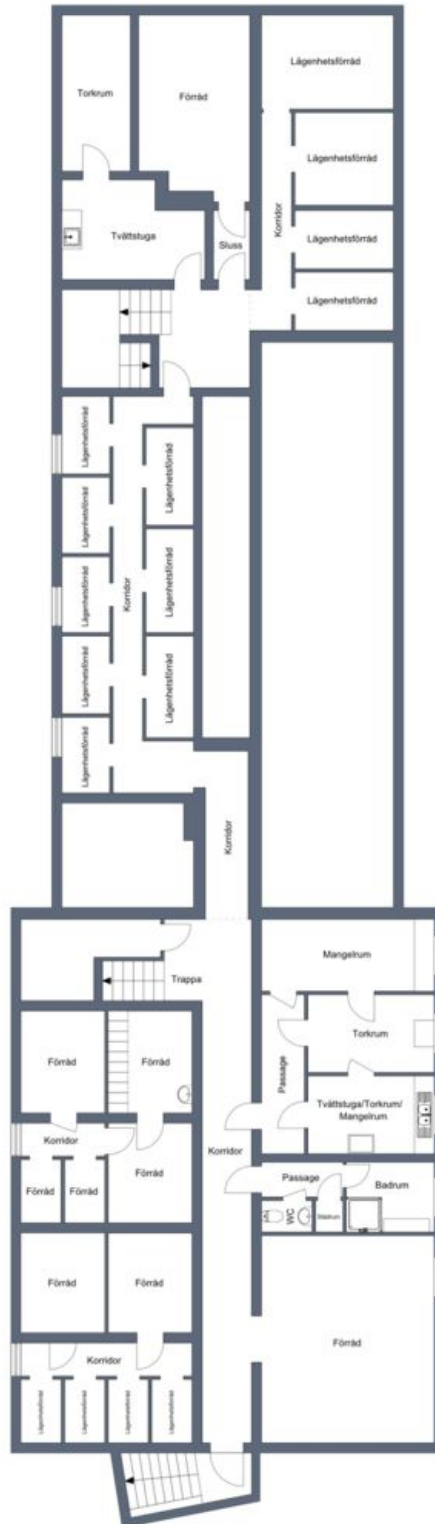
Plan 2



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

PLANRITNING

Källarplan



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



Välskött
hyresfastighet i
ett lugnt och fint
läge nära Visby







BOSTADSAKTA

ADRESS

Follingbo Norrbys 327, 6 21 91 VISBY

FASTIGHETSBECKNING

Follingbo norrbys 1:55

OMRÅDE

Follingbo - Visby Närområde

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 726 kvm

Biarea 100 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.

BYGGNAD

Byggnadstyp Flerfamiljshus

Byggnadsår 1910

Fasad Puts

Stomme Tegel

Fönster 3-glasfönster isoler

Bjälklag Gjutna valv

Tak Tegel

Grund Källare

Uppvärmning Luft/vatten-varmepump

Vatten/avlopp Gemensamhetsanläggning

Ventilation Mekanisk frånluft

TOMT

Tomtarea 3 568 kvm

Stort plan gräsmatta med gott om plats för sittgrupper

BILPLATS

Parkeringsplatser på grannfastighet

TV- TV- OCH INTERNETANSLUTNING

TV: Fiber.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 103 163 kr/år

Vatten/avlopp 116 880 kr/år

Sotning 2 000 kr/år

Uppvärmning 110 500 kr/år

Renhållning 12 000 kr/år

Försäkring 19 000 kr/år

Övrigt 70 800 kr/år

Summa 434 343 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 20 991 kr tillkommer)
Posten övrigt består av förvaltning (25 000 kr), parkeringsplatser (37 800 kr) och TV-anläggning (8 000 kr)

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2025-06-19)

Energiförbrukning 226 kWh/kvm/år

Energiklass G

EKONOMI

Utgångspris 12 750 000 kr

Taxeringsvärde 6 997 000 kr (fastställt avseende år 2022)

Taxeringsår 2022

Värdeår 1960

Byggnadsvärde 5 800 000 kr

Markvärde 1 197 000 kr

Skatt/avgift 20 991 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 0 st pantbrev om 0 kr.

BOSTADSAKTA

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Vattenskyddsområde (2015-03-30)

Rättigheter förmån

Förmån: Officialservitut Avlopp, 09-FBO-339.6

Förmån: Officialservitut Parkering,
09-FBO-339.4

Förmån: Officialservitut Vattentäkt,
09-FBO-339.5

Förmån: Officialservitut Väg, 09-FBO-339.2

Förmån: Officialservitut Väg, 09-FBO-339.3

Rättigheter last

Last: Ledningsrätt Elektronisk kommunikation,
09-HBY-168.1

ÖVRIGT

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Affären är tänkt att genomföras som en aktieöverlåtelseaffär, en så kallad bolagsaffär, i vilket aktierna i de bolag som äger fastigheten överlåtes.

Ett bud ska avse fastighetens underliggande fastighetsvärde och budgivare ska utgå och förhålla sig till att:

- Hänsyn har tagits till latent skatt.
- Köpeskillingen skall erläggas kontant med 10 % som handpenning i samband med kontraktsskrivning och resterande del på tillträdesdagen.
- Köparen kommer beredas möjlighet att noggrant besiktiga fastigheten och ta del av gällande hyresavtal och årsredovisningar.
- Säljaren kommer i aktieöverlåtelseavtalet att friskrivas från ansvar för fel och brister i fastigheten, inklusive dolda fel.
- Säljaren har fri prövningsrätt och förbehåller sig rätten att avböja bud, avsluta pågående förhandlings- eller försäljningsprocess eller

ändra ovan angivna riktlinjer utan att ange skäl för detta.

UTÖKAD INFORMATION OCH VISNINGAR

Mer information gällande fastigheten, hyresavtal och driftnetto finns att tillgå hos fastighetsmäklaren.

Privata visningar enligt överenskommelse med fastighetsmäklaren och efter att man kunnat bekräfta att man kan genomföra en transaktion via aktieöverlåtelse.

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



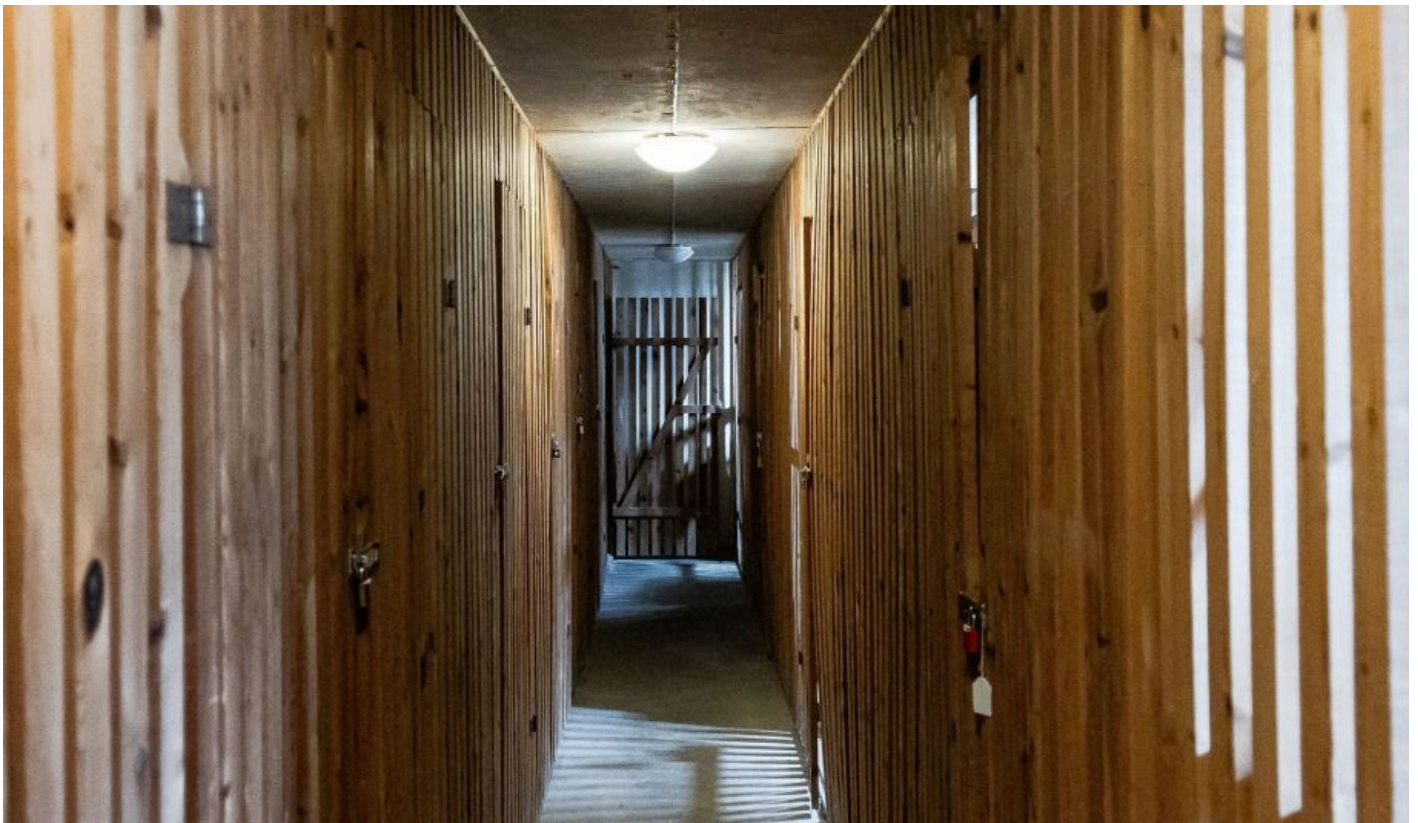
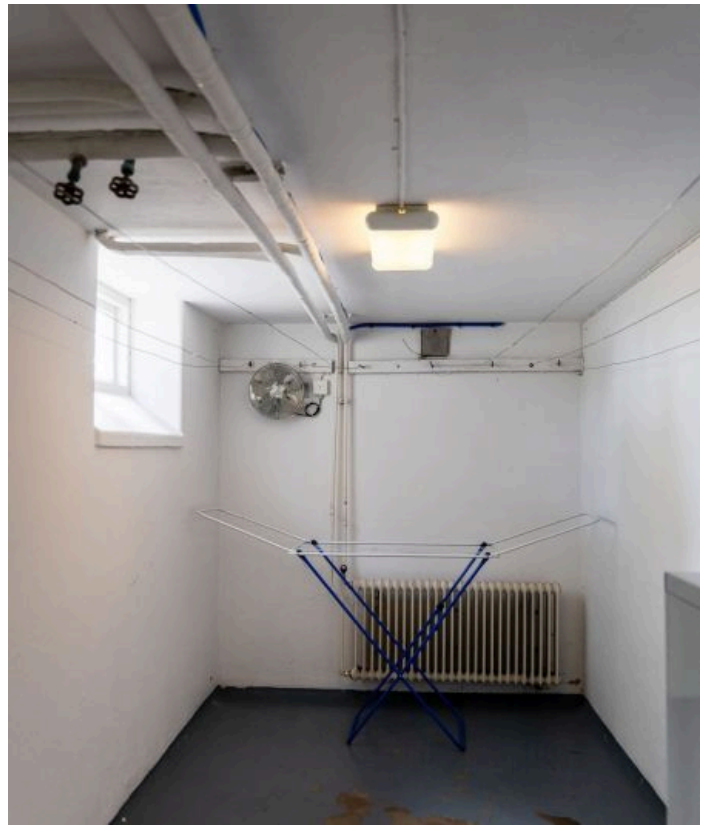


De 21 Lägenheterna
totalrenoverades mellan
2008-2022 och håller god
standard

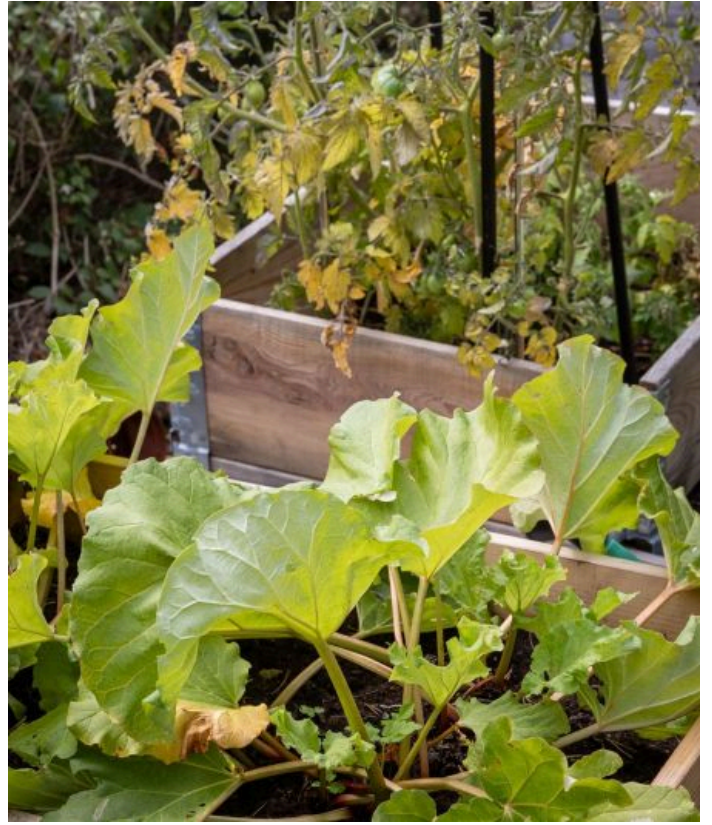
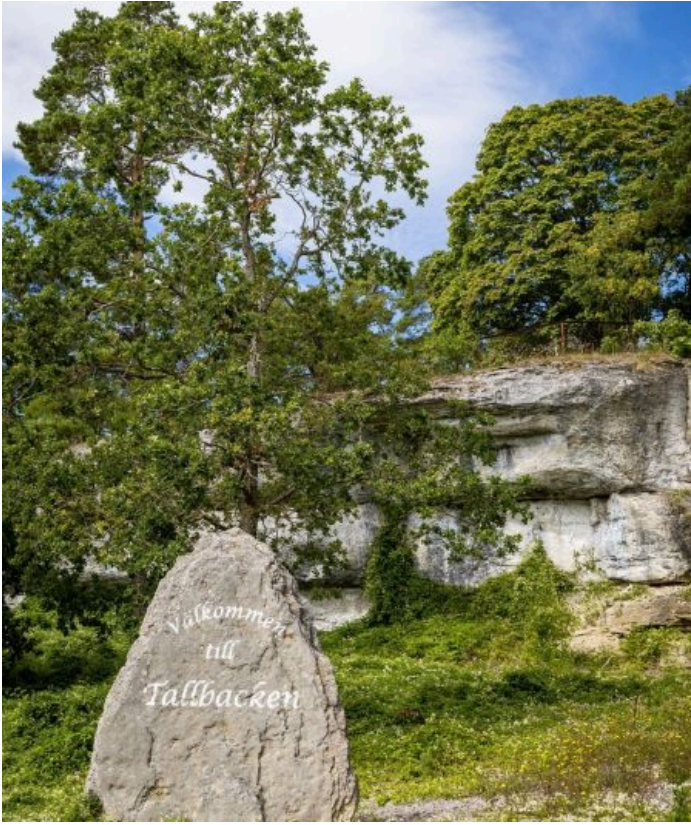








Källarplan består av förråd,
pannrum samt tvättstuga
och förvaring.





I Follingbo bor man nära friluftsområden som Svaide och vok-stugan, Follingbo kalkbrott och Follingbo Trädgård. Man bor även nästan mitt emellan Visby och Roma och deras utbud av bl a matvaruhandel och skolor.



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, 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. 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 och bilder och information kring våra objekt kan komma att användas i direktreklam och annan marknadsföring efter avslutad försäljning. Besök 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.

HEMMA PÅ GOTTLAND



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