

VILLA PÅ ÖSTRA VI

VISBY - ÖSTRA VI

Lindeväg 23





FASTIGHETSMÄKLARE
Linus Edwardson

MOBIL
0739-29 99 91

E-POST
linus@bertwig.se

Lindeväg 23

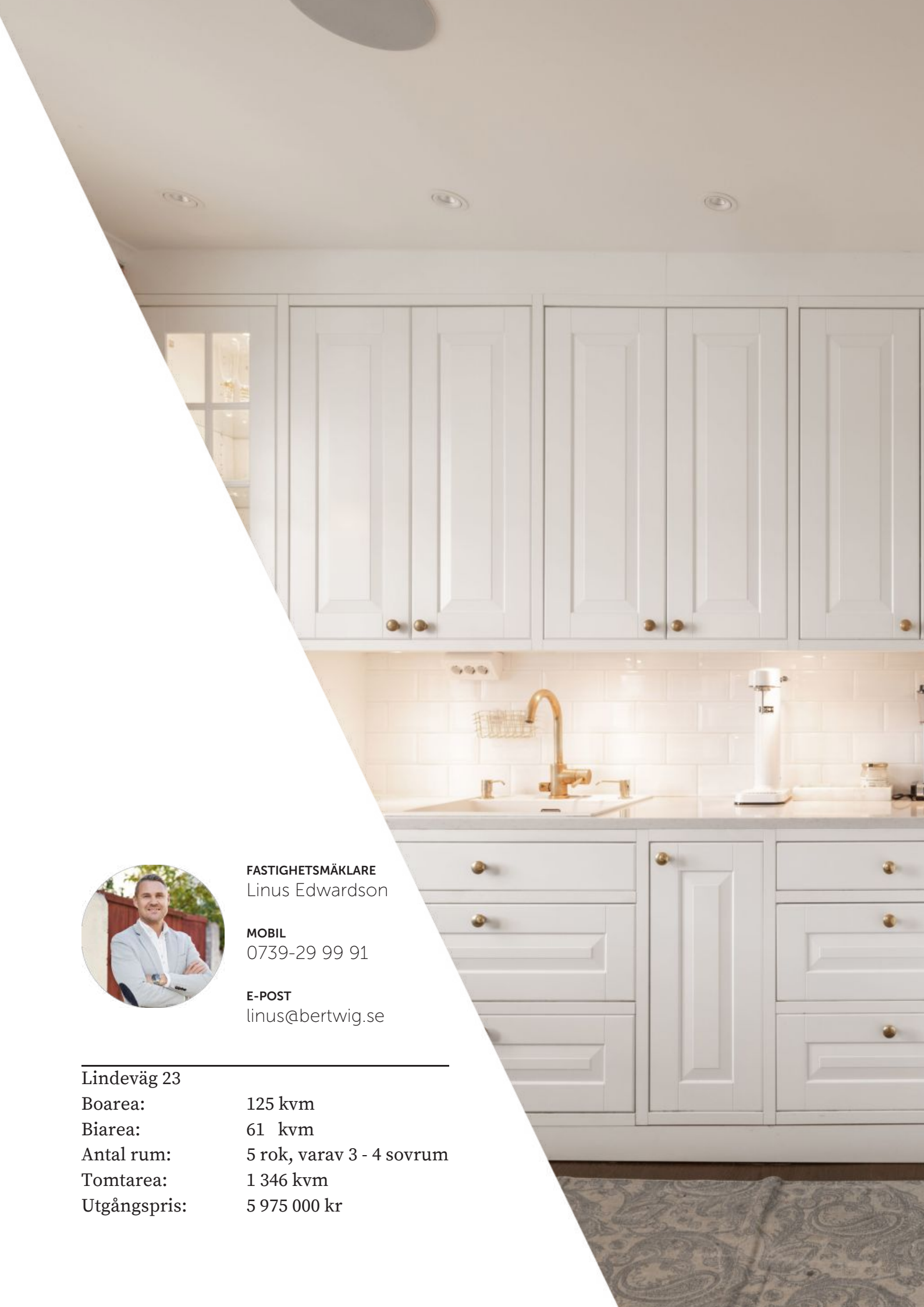
Boarea: 125 kvm

Biarea: 61 kvm

Antal rum: 5 rok, varav 3 - 4 sovrum

Tomtarea: 1 346 kvm

Utgångspris: 5 975 000 kr





Villa på Östra Vi

Varmt välkomna till Östra Vi och Lindeväg. Här finns en fin och renoverad villa med bra trädgård, gästhus och garage med plats för två bilar. Rymligt hus med ett härligt ljust kök från Marbodal och med direktaccess till den stora altanen åt sydväst som delvis är under tak. Rymligt vardagsrum med fin eldstad samt matsal. På nedervåningen finns även helkaklat duschrum samt grovingång och trappa till källaren.

På övre plan finns wc, en arbetshörna samt i dagsläget fyra stycken sovrum varav ett är ett genomgångsrum och utan fönster (detta är enkelt att återställa till ett större sovrum). Källaren är inredd med tvättstuga, dusch, wc samt två rum.

Gästhus om 27 kvm (uppgift enligt säljaren) som inrymmer ett sovrum, kök samt ett duschrum.

På den grönskande och uppväxta tomten finns även två garage.

BESKRIVNING

Entré på husets gavel genom fina pardörrar.

Här finns bra med plats för avhängning och förvaring.

Rymligt vardagsrum med eldstad och vidare till matsal.

Rymligt kök från Marbodal med bra bänkyta av kompositsten samt mycket förvaring.

Inbyggd ugn, mikro och kaffemaskin, inductionshäll samt hel kyl och frys.

Här finns även ett stort skafferi samt utgång till den stora altanen i sydvästläge med del under tak.

Vidare finns ett helkaklat duschrum med wc, kommod och dusch samt fönster.

Hall med trappa till övervåningen.

På övre plan finns idag en wc, en plats för arbetshörna, master bedroom samt ytterligare tre sovrum varav det ena är ett genomgångsrum och utan fönster (detta är enkelt att ta bort en väggen så blir det tre rymliga sovrum på övre plan).

Rymlig källare med bra förvaring, här finns wc, tvättstuga med värmepump, tvättmaskin och torktumlare, dusch samt två rum som idag används som sovrum.

Källareplan har genomgående klinkergolv och vattenburna radiatorer.

På tomten finns även ett gästhus om 27 kvm som ger bra intäkter.

Här inryms ett sovrum, kök och ett duschrum.

Det finns vattenburen golvvärme men idag nyttjas det en luft/luft-värmepump.

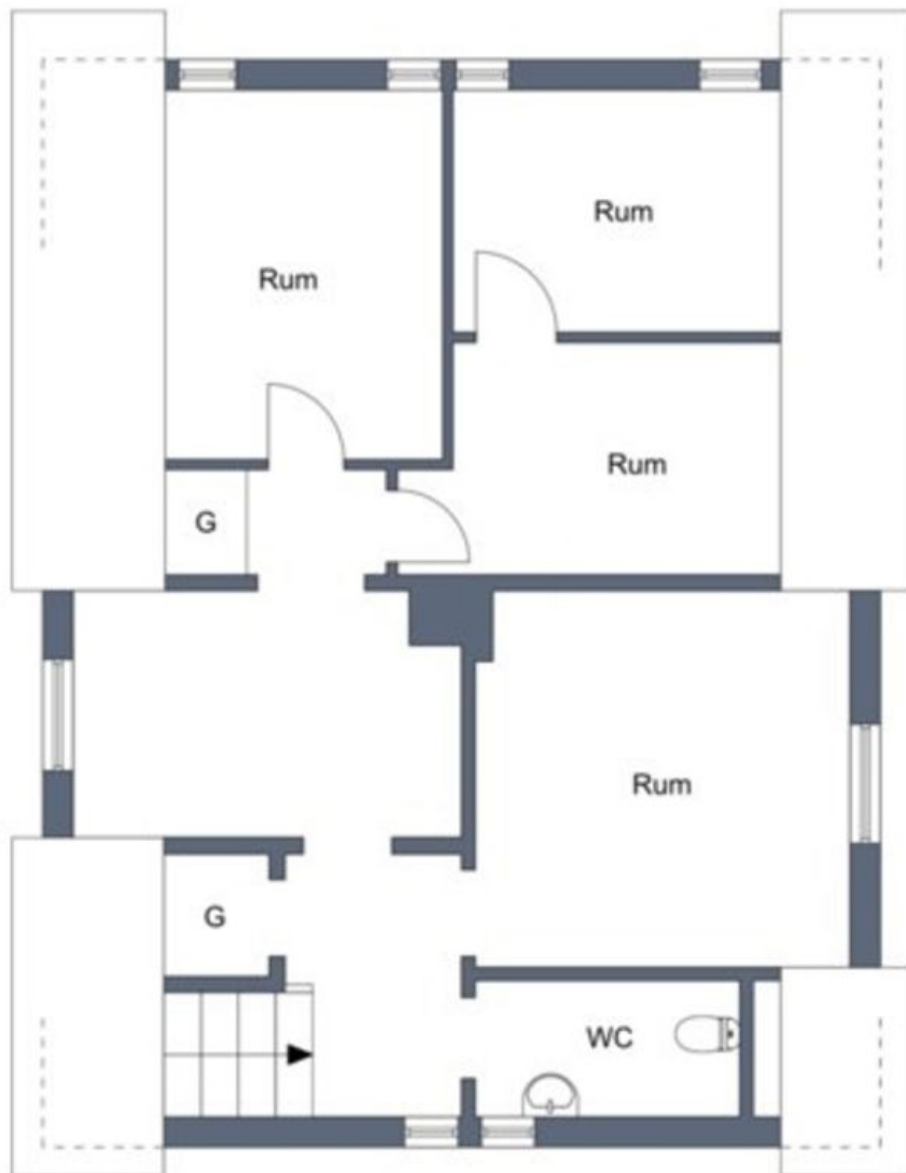
PLANRITNING



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

PLANRITNING

Vindsplan



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

PLANRITNING

Källarplan



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



Smakfullt kök från
Marbodal med
med mycket
förvaring





BOSTADSAKTA

ADRESS

Lindeväg 23, 621 43 Visby

FASTIGHETSBETECKNING

Visby Björksoppen 11

OMRÅDE

Visby - Östra Vi

UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt

STORLEK

Boarea 125 kvm

Biarea 61 kvm

Areakälla Boareauppgift enligt säljaren
Boareauppgift enligt taxeringsinformationen 95
kvm, biarea 61 kvm.

Arean kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare
som anser arean vara av betydelse för köpet
bör därför vidta en uppmätning.

ANTAL RUM

5 rum, varav 3-4 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 ½ plan med källare

Byggnadsår 1909

Fasad Trä/aluminiumplåt

Stomme Trä

Fönster 3-glasfönster med spröjs

Bjälklag Trä

Tak Betongpannor

Grund Källare

Uppvärmning Luft/vatten-värmepump samt
eldstad

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, Kommunalt
avlopp.

Ventilation Självdrag

RENOVERINGAR

Säljaren förvärvade fastigheten 2012.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;
2014 Lades yttertaket om med ny
underlagspapp, ströläkt
och nya betongtakpannor.

Vinden har tilläggsisolerats med lösull.

2015 Byggdes ett Atterfallshus på tomten.

2016 Renoverades köket.

2019 Installerades en braskmin. Skorstenen
renoverades

med att keramiksmörja skorstenen invändigt.

2021 Byttes fönstren ut från tvåglas kopplade till
treglas
isolerfönster.

2022 målades huset

2022 Byttes luft/vattenvärmepumpens ute och
innerdelen

ut. Det installerades radiatorer på källarplan.

2023 Tilläggsisolerades ytterväggarna med
lösull.

Grundmurarna har isolerats med
cellplastsskivor och
ny puts.

Det har installerats en ny vindslucka

TOMT

Tomtarea 1 346 kvm

Fin uppväxt tomt med bra solläge.

Pizzaugnen som står på tomen ingår ej i köpet.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber.

BALKONG/UTEPLATS

Här altan åt sydväst som delvis är under tak.

BILPLATS

Grusad infart med plats för flertalet bilar, samt
garage med plats för två bilar.

BOSTADSAKTA

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 27 495 kr/år

Vatten/avlopp 12 128 kr/år

Sotning 1 000 kr/år

Försäkring 7 281 kr/år

Summa 47 904 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

Posten VA avser även renhållning

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2024-03-24)

Energiförbrukning 99 kWh/kvm/år

Energiklass D

EKONOMI

Utgångspris 5 975 000 kr

Taxeringsvärde 3 045 000 kr (fastställt avseende år 2021)

Taxeringsår 2021

Värdeår 1929

Byggnadsvärde 1 666 000 kr

Markvärde 1 379 000 kr

Skatt/avgift 9 525 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 23 st pantbrev om 3 983 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Vattenskyddsområde (2015-03-30) Stadsplan (1987-11-05)

Övrigt

Det finns ett beslut från byggnadsnämnden som kräver byta tak samt fönster. Taket skall återställas enligt tidigare, plåttak med horisontala skarvar samt att fönsterna skall återgå till korsspröjs, detta har överklagats av säljaren.

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









På nedervåningen finns
förutom kök, vardagsrum
med eldstad, matsal även ett
helkaklat duschrum.





Övre plan inrymmer ett
master bedroom och
ytterligare 3 sovrum samt
en wc



Gästhus om 27 kvm som
inrymmer ett sovrum, kök
samt ett duschrum.

PLANRITNING



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





Välkommen till detta vackra boende i ett mycket omtyckt område i den östra delen av Visby med närhet till både centrum och flera 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 på 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 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. 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 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

