

NYSKAPANDE VILLALÄGENHET

VÄSTERHEJDE

Västerhejde Hallbrosvägen 15 B





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Västerhejde Hallbrosvägen 15 B

Boarea:	122 kvm
Antal rum:	5 rok, varav 3 - 4 sovrum
Månadsavgift:	8 284 kr/mån
Utgångspris:	3 195 000 kr



Nyskapande villalägenhet i 3 plan med modernt formspråk, takterrass, altan samt egen trädgård.

Nyskapande parhus med spännande formspråk och karaktäristisk siluett. Bostaden är uppförd i 3 plan med genomgående hög standard, fina materialval och vattenburen golvvärme i samtliga våningsplan.

På sina 122 m² inryms 5 rum, kök och 2 badrum. En naturlig uppdelning av det sociala och hemtrevliga på nedre plan med kök, matplats, allrum, badrum och förråd/tvättstuga. Här finns gott om ljusinsläpp från de stora fönsterpartierna och hela 4 utgångar till uteplats och trädgård. En lugn sovavdelning på mellersta våningsplanet med 2 sovrum, 1 kontor/gästrum/walk in closet samt ett stort badrum. Det översta våningsplanet disponerar ett sovrum med stort takfönster och ett rymligt allrum.

Lägenheten har en takterrass om 16m², en träaltan och en stor egen trädgård om ca 159 m² med grönytor och plats för planteringar.

Separat förråd samt parkering intill huset så du smidigt kommer in med matkassar och barn.

I Hallbros bor ni i en av Gotlands mest spännande bostadsområde med en fantastisk miljö med karaktäristiska hus. Inom cykelavstånd finns flertalet vackra utflyktsmål som Ygne, Höglint och Fridhem. Det ligger också restauranger och skola i närområdet och kommunikationerna till Visby är mycket bra med buss, bil eller cykel. Läget gör att det finns goda möjligheter till hyresintäkter under sommaren när man själv inte är där.



INTERIÖR

ENTRÉPLAN

Välkomnande entré med betongliknande granitkeramikplatta i varmgrå ton. Det vackra golvet som har vattenburen golvvärme går genom hela nedervåningen. I hallen finns hatthylla samt en dubbelgarderob. Direktutgång till trädgård via träaltan.

I direkt anslutning till hallen finns ett förråd/tvättstuga med vitmålade väggar. Här erbjuds tvättmaskin samt städskåp. Kombinerad tvättmaskin/torktumlare från Bosch.

Allrum, kök och matplats ligger i en öppen och social planlösning med utgång till altanen och trädgården. Köket har vita luckor och integrerade vitvaror från Bosch. Bänkskiva och stänkskydd i kalkstenskeramik (Bricmate "Norrvange") med infälld häll och underlimmad ho. Utrustningen utgörs av induktionshäll, inbygggnadsugn, inbygggnadsmicro, fläkt, dubbel kyl/frys och diskmaskin. Utöver detta finns även en vinkyl och kaffemaskin integrerat i utrymmet under trappan.

Duschrummet på nedervåningen är helkaklat med stor spegelvägg samt ett betonggrått klinkergolv. Utrustningen utgörs av tvättställ och kommod, spegel, takdusch och WC. Badrumsporslin från IFÖ/ Svedbergs. Badrumsmöbler Svedbergs. Blandare Tapwell.

Öppen trappa till övervåning med vita steg och vitt näträcke.

MELLANPLAN

Övervåningen ger en mer ombonad känsla med en naturfärgad textilmatta i sovrummen, massivt brädgolv i trapphall. Väggar och tak är vitmålade.

Totalt finns 2 sovrum och 1 gästrum/kontor/walk in closet.

Helkaklat badrum med betonggrått klinkergolv. Utrustningen utgörs av tvättställ och kommod, spegel, badkar och WC. Badrumsporslin från IFÖ/ Svedbergs. Badrumsmöbler Svedbergs. Badkar Westerbergs. Blandare Tapwell.

VINDSPLAN

Från trappan möter man ett rymligt allrum med en naturfärgad textilmatta samt vita väggar och tak. Stort fönster och utgång till takterrass via utvändig trappa. På det översta våningsplanet finns också ett separat sovrum med stort takfönster.



Öppen och social
planlösning med
utgång till altanen
och trädgården



BOSTADSAKTA

ADRESS

Västerhejde Hallbrosvägen 15 B, 622 61 Visby

LÄGENHETSNUMMER

11

OMRÅDE

Västerhejde

TYP

Bostadsrättslägenhet

STORLEK

Boarea 122 kvm.

Areakälla 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

5 rum, varav 3 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp Parhus

Byggnadsår 2021

Fönster 3- och 2-glasfönster

Uppvärmning Vattenburen golvvärme via föreningens luft-vattenvärmepump

Ventilation Mekanisk frånluft

Övriga byggnader/utrymmen Förråd

EKONOMI

Utgångspris 3 195 000 kr

Månadsavgift 8 284 kr/mån inklusive värme, v/a, renhållning och parkering

Andel i föreningen 6,3442 %

Andel av årsavgift 6,086 %

Bostaden är pantsatt Ja

Nettoskuldsättning 1 355 828 kr

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 1 200 kr/mån

Samfällighetsavgift 250 kr/mån

Summa 1 450 kr/mån

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2021-09-06)

Primärtenergital 68 kWh/kvm och år

Energiklass C

UTEPLATS

Stor träaltan på husets baksida och längs med långsidan till entrén. Här finns plats för utemöbler och grill. Trädgården har grönytor och plats för egen odling.

BILPLATS

1 parkeringsplats, ingår i månadsavgiften.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber via Västerhejde fiber.

BOSTADSAKTA

FÖRENING

Namn Brf Hallbros 3

Organisationsform Bostadsrättsförening

Org.nummer 769636-8260

Allmänt om föreningen Bostadsrättsförening med 19 lägenheter i Västerhejde strax utanför Visby.

Föreningens ekonomi Avgiften kommer höjas med 5 % från och med 1/1-2026 och därefter en planerad årlig avgiftshöjning med 2,5 % de kommande 10 åren.

Föreningen äger marken? Ja

Äkta/oäkta förening? Äkta

Antal lägenheter 19 st

Överlåtelseavgift 1 470 kr (betalas av köpare)

Pantsättningsavgift 588 kr

Tillåts juridisk person? Ja

Tillåts delat ägande Ja

Renoveringar Samtliga huskroppar och lägenheter färdigställs år 2020-2021 och inga planerade renoveringar eller ombyggnationer finns i närtid.

Samtliga lägenheter är inte slutbesiktade.

Övrigt Gemensam panncentral med fem värmepumpar som förser samtliga lägenheter med värme och varmvatten. Panncentralen ligger på fastigheten Hallbros 1:29.

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

Nicklas Ivarsson

Mobil 0733-660 330

E-post nicklas@bertwig.se



I köket utgörs utrustningen av induktionshäll, inbyggadsugn, inbyggadsmicro, fläkt, dubbel kyl/frys och diskmaskin.

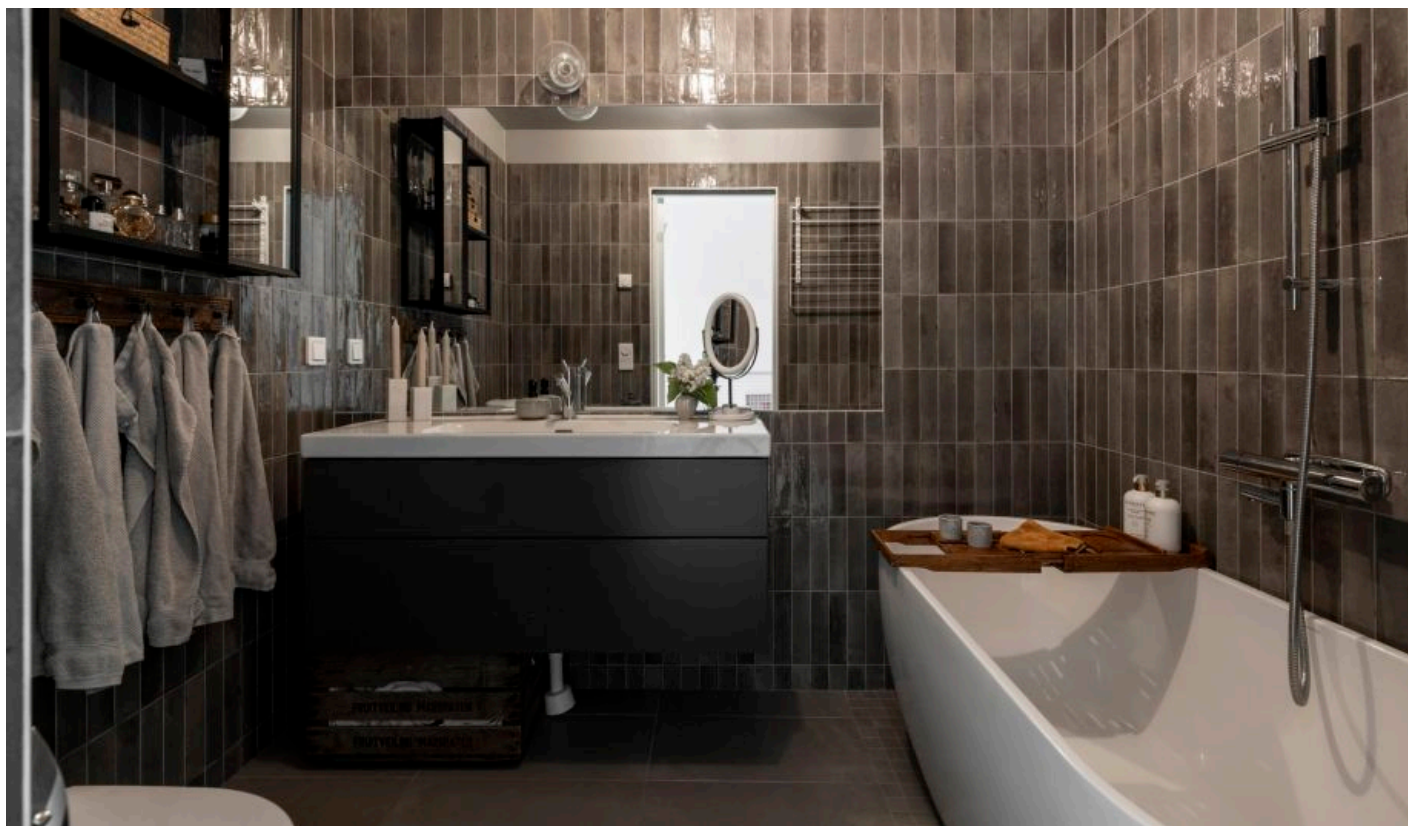


A photograph of a modern outdoor terrace. On the left, a dark wooden building with large glass windows is visible. A pergola structure extends from the building. In the foreground, there is a wicker sofa with dark cushions and a matching coffee table. The terrace floor is made of light-colored wooden planks. In the background, there are lush green plants and a wooden fence. The sky is blue with some clouds.

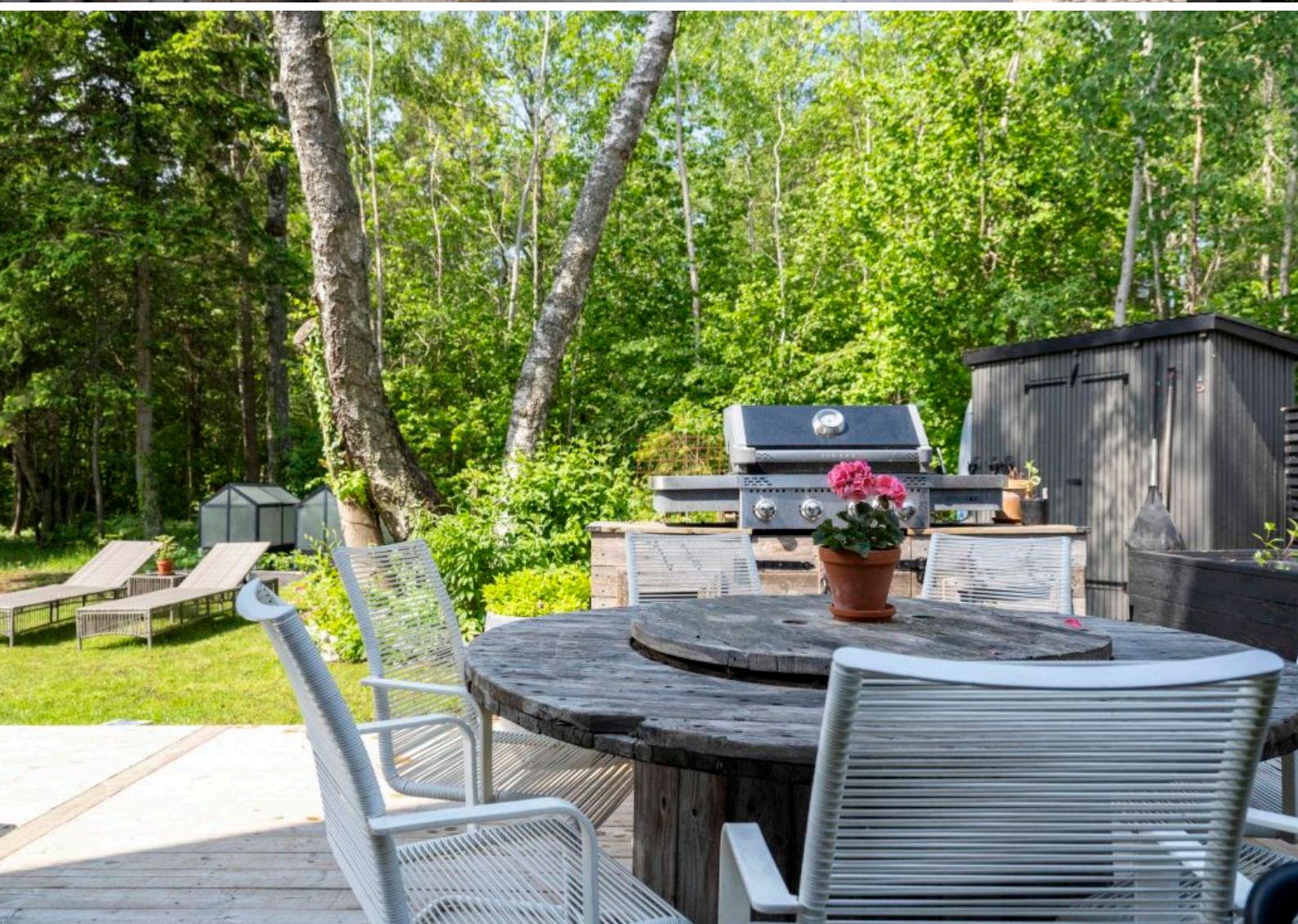
Stor egen trädgård
om ca 159 m² med
grönytor och plats
för planteringar







En lugn sovavdelning på mellersta våningsplanet
med 2 sovrum, 1 kontor/gästrum/walk in closet samt
ett stort badrum





Inom cykelavstånd finns flertalet vackra utflyktsmål som Ygne, Högklint och Fridhem. Det ligger också restauranger och skola i närområdet och till Visby kan man enkelt ta sig med buss, bil eller cykel.



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, 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**

Nicklas Ivarsson

MOBIL

0733-660 330

E-POST

nicklas@bertwig.se

Med full kontroll på alla bitar i bostadsaffären får alla parter en bra och genomgående service från start till mål.

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](https://facebook.com/bertwigfast)
INSTAGRAM [@bertwig](https://instagram.com/bertwig)




Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING