

# TVÅ FANTASTISKA TERRASSER

## VÄSTERHEJDE

Västerhejde Hallbrosvägen 28 B





**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Nicklas Ivarsson

**MOBIL**  
0733-660 330

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

---

Västerhejde Hallbrosvägen 28 B

Boarea: 81 kvm  
Antal rum: 3 rok, varav 2 sovrum  
Månadsavgift: 4 100 kr/mån  
Utgångspris: 2 850 000 kr

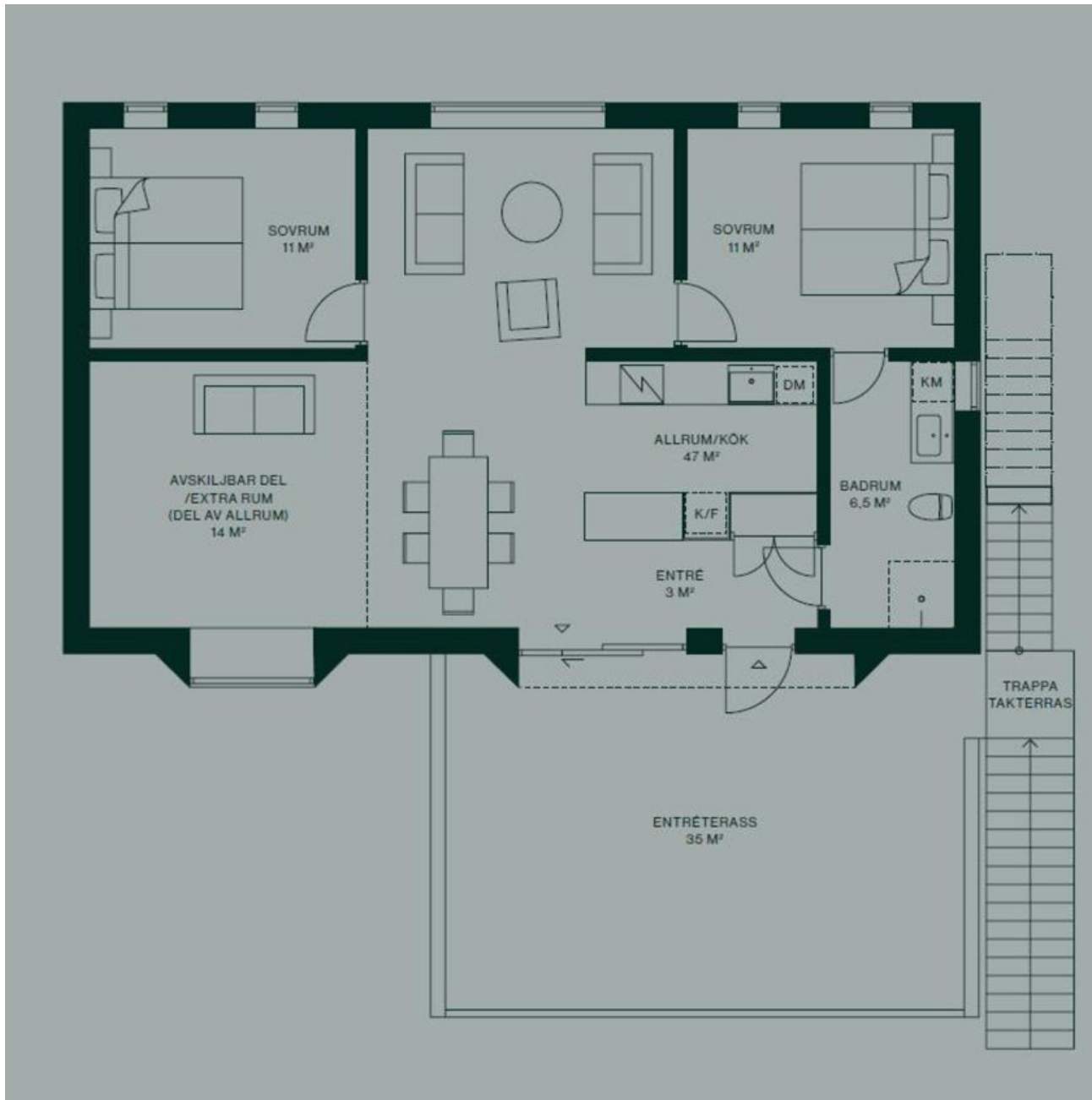
# Takvåning med två fantastiska terrasser

Exeptionell takvåning i bästa hörnläget i kvarteret med två stora takterrasser om totalt 116 m<sup>2</sup>. Genomgående hög standard och utförande med bland annat stora fönsterpartier med rogivande utsikt, vattenburen golvvärme, platsbyggt italienskt kök från Modulnova. Allrummet har en öppen planlösning mot köket och utgång till den nedre terrassen, ca 35 m<sup>2</sup>, mot söder via skjutdörr. Allrummet går att avdela och få ett sovrum till om så önskas. Två rymliga sovrum varav ett med direktaccess till badrummet som är inrett med stora plattor i granitkeramik med kalkstenskänsla. Den stora takterrassen, ca 81 m<sup>2</sup>, når man smidigt från den utvändiga trappan och bjuder på en magisk utsikt och plats för loungegrupp, utekök, grill, matbord, planteringar och mycket mer. Det fördelaktiga hörnläget gör att man inte har någon granne mot öster och sol hela dagen tills solen går ner bakom träden.

Separat förråd samt parkering intill huset.

I Hallbros bor man i en av Gotlands mest spännande bostadsområde med en fantastisk miljö med karaktäristiska hus. Inom cykelavstånd finns flertalet vackra utflyktsmål som Ygne, Högklint 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.

# PLANRITNING



# INTERIÖR

Taklägenhetens entré är via en 35 m<sup>2</sup> terrass i skyddat sydläge.

Välkomnande entré till hall med vackert golv i granitkeramik med kalkstenskänsla. Hallen har vitmålade väggar och tak med infällda spottar samt en garderob för förvaring.

Genom kök, allrum och sovrummen löper en exklusiv trestavsparkett patinerad i mörk träkulör. Genomgående vitmålade väggar och tak.

Allrum och kök ligger i en öppen och social planlösning med utgång till terrassen via glasad skjutdörr.

Allrummet går att avgränsa för att skapa ett extra sovrum eller arbetsrum. Platsbyggt kök från italienska Modulnova i samarbete med MOODS Studio. Köket är genomgående av hög kvalitet med väggskåp i fullhöjd och med tyst stängning. Bänkskivor och stänkskydd i laminat samt enkelho och infälld induktionshäll. Inbyggda vitvaror från Siemens. Takbelysning med infällda spottar.

Badrummet har golv, bröstning och duschvägg i stora 30 x 60-plattor i granitkeramik med kalkstenskänsla. Utrustningen utgörs av kommod från italienska Modulnova, spegel med belysning, dusch med glasväggar, WC och kombinerad tvättmaskin/torktumlare från Siemens. Takbelysning med infällda spottar och dimmer förstärker badrummets rogivande karaktär. Lägenheten har ingång till badrummet både från hallen och från ett av sovrummen.

Lägenheten erbjuder två generösa terrasser.

Den nedre är på ca 35 m<sup>2</sup> och ligger i ett skyddat söderläge och på taket finns ytterligare en terrass om ca 81 m<sup>2</sup> med gott om plats för solbäddar, sittgrupper, växter och grill.



Stora  
fönsterpartier  
med fantastisk  
utsikt



# BOSTADSAKTA

## ADRESS

Västerhejde Hallbrosvägen 28 B, 6 22 61 Visby

## LÄGENHETSNUMMER

13

## OMRÅDE

Västerhejde

## TYP

Bostadsrätt

## STORLEK

Boarea 81 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** Kedjehus

**Byggnadsår** 2018

**Fönster** 3-glasfönster

**Uppvärmning** Frånluftsvärmepump med vattenburen golvvärme

**Ventilation** FX

**Areakälla** Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

**Övriga byggnader/utrymmen** Förråd finns till lägenheten med plats för hyllsystem.

## EKONOMI

**Utgångspris** 2 850 000 kr

**Månadsavgift** 4 100 kr/mån I avgiften ingår inte värme, hushållsel, sophämtning eller kommunalt vatten/avlopp.

**Andel i föreningen** 5,5556 %

**Andel av årsavgift** 5,5556 %

**Bostaden är pantsatt** Ja

**Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning** 739 639 kr

Underlaget för beräkningen har hämtats från årsredovisningen 2023 samt från utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsregister.

## DRIFTSKOSTNADER

**Hushållsel** 1 106 kr/mån

**Försäkring** 131 kr/mån

**Vatten/avlopp** 441 kr/mån

**Samfällighet** 250 kr/mån

**Övrigt** 70 kr/mån

**Summa** 2 198 kr/mån

I posten el ingår uppvärmning.

Posten v/a är en schablon som baseras på föregående års förbrukning. En avstämning görs 1 g/år och justeras därefter.

Posten övrigt avser fiber.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd (2021-06-28)

**Energiklass** C

**Primärenergital** 84 kWh/kvm/år

## UTEPLATS/BALKONG

Uteplats 1: Takterrass om ca 81 m<sup>2</sup>

Uteplats 2: Entréterrass om ca 35 m<sup>2</sup>, läge söder.

# BOSTADSAKTA

## BILPLATS

Parkeringsplats i anslutning till lägenheten

## TV- OCH INTERNETANSLUTNING

**Bredband** Ansluten fiber. Man betalar sitt eget abonnemang

## FÖRENING

**Namn** Brf Hallbros 1

**Allmänt om föreningen** Bostadsrättsförening med 17 lägenheter i Västerhejde som förvaltas av HSB.

**Organisationsform** Bostadsrättsförening

**Org.nummer** 769635-5374

**Föreningen äger marken?** Ja

**Äkta/oäkta förening?** Äkta

**Ekonomi** Inga planerade förändringar av avgifterna.

**Antal lägenheter** 17 st

**Överlåtelseavgift** 1470 kr

**Pantsättningsavgift** 588 kr

**Tillåts juridisk person?** Nej

**Tillåts delat ägande** Ja

**Renoveringar** Ommålning av fasader under våren vilket är inom föreningens budget.

Injustering av värmepumpar gjordes under 2021.

Samtliga huskroppar är från 2017-2019.

## 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



---

Allrummet har öppen planlösning mot köket och utgång till den nedre terrassen via skjutdörr.











---

Två rymliga sovrum varav ett med direktaccess till det stilrena badrummet.





I Hallbros bor man i en av Gotlands mest spännande bostadsområde med en fantastisk miljö med karaktäristiska hus. Inom cykelavstånd finns flertalet vackra utflyktsmål som Ygne, Högklint och Fridhem.



# 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 GOTTLAND



**FASTIGHETSMÄKLARE**

Nicklas Ivarsson

**MOBIL**

0733-660 330

**E-POST**

[nicklas@bertwig.se](mailto: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](mailto:info@bertwig.se)  
**HEMSIDA** [www.bertwig.se](http://www.bertwig.se)  
**FACEBOOK** [facebook/bertwigfast](https://facebook.com/bertwigfast)  
**INSTAGRAM** @bertwig



**Bertwig**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING