

PÅKOSTAD OCH EXKLUSIV

VISBY - CENTRALT

Peder Hardings väg 4E





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Peder Hardings väg 4E

Boarea: 81 kvm
Antal rum: 4 rok, varav 3 sovrum
Månadsavgift: 4 993 kr/mån
Utgångspris: 5 495 000 kr



Påkostad och exklusiv fyrarumslägenhet intill Visby innerstad med södervänd balkong och hiss

Välkommen till en ovanligt välplanerad fyrarummare i ett modernt och attraktivt kvarter precis intill Visby innerstad. Här har varje kvadratmeter disponerats med stor omsorg och resultatet är ett bekvämt och genomtänkt boende med tre sovrum, två badrum, generösa sällskapsytor och en stor balkong i soligt söderläge.

Byggnaderna och lägenheterna uppfördes 2020 och kvarteret belönades med Region Gotlands arkitekturpris 2021. Arkitekturen hämtar inspiration från äldre gotländsk byggnadstradition, tolkad i ett modernt och stadsmässigt uttryck kring en omsluten och väl utformad grön gårdsmiljö.

Invändigt möts man av en stilren och sammanhållen interiör där naturliga material som trä och sten möter stora fönsterpartier och ett samtida formspråk. Ett vackert trägolv löper genom bostaden och den generösa takhöjden om cirka 2,60 meter bidrar ytterligare till den luftiga känslan. Den neutrala färgsättningen med ljusa och krämfärgade toner låter dagsljuset ta plats och skapar samtidigt en fin bas för den egna inredningen. Vattenburen golvvärme i lägenheten ger både komfort och en behaglig värme.

Kök och vardagsrum ligger i en öppen och social planlösning med gott om plats för både matbord och soffgrupp. De tre sovrummen ligger mer avskilt och tillsammans med två fullvärdiga badrum fungerar bostaden utmärkt för familjen eller för den som önskar extra utrymme för gäster och hemmakontor. Från sovrummen nås dessutom den stora balkongen i söderläge, som under årets varmare månader blir en naturlig förlängning av bostaden.

PLANRITNING



VISSA AVVIKELSER KAN FÖREKOMMA, RITNINGEN ÄR EJ SKALENLIG.

INTERIÖR

Hall / Entré

Till lägenheten tar man sig lätt och smidigt med hiss och möts av en välkomnande hall med kalkstensgolv och gott om plats för avhängning. Här finns även en praktisk garderobsvägg som sväljer det mesta i klädesväg.

Vardagsrum

Vidare från hallen öppnar bostaden upp sig mot vardagsrummet, som ligger i en social och öppen planlösning tillsammans med köket. De stora fönsterpartierna ger ett rikligt ljusinsläpp och härifrån finns utsikt mot ringmuren. Rummet erbjuder gott om plats för en soffgrupp och TV-möbel.

Kök och matplats

Det fina köket har vita köksluckor och lådfronter, generösa arbetsytor med bänkskiva och stänkskydd i kalksten. Köket är utrustat med induktionshäll, varmluftsugn, inbyggd diskmaskin, stort skafferi samt två kyl-/frysåp i rostfritt utförande. I anslutning till köket finns gott om plats för ett stort matbord att samla familjer och vänner.

Badrum 1 och tvättdel

Det större badrummet har kalkstensgolv och kaklade väggar och är utrustat med badkar med duschvägg i glas, WC, tvättställ och spegel. I anslutning till badrummet finns en praktisk tvättdel med tvättmaskin och torktumlare. Ovanför maskinerna finns en bänkskiva i kalksten samt bra förvaring i överskåp.

Sovrum 1

Rymligt sovrums med plats för dubbelsäng och en hel garderobsvägg som erbjuder mycket goda förvaringsmöjligheter. Härifrån finns utgång till den stora balkongen i söderläge.

Sovrum 2

Det andra sovrummet ligger i anslutning till sovrums 1 och har plats för en större enkelsäng. Även härifrån finns utgång till balkongen via en helglasad dörr.

Balkong

Den stora balkongen vetter mot söder och erbjuder gott om plats för utemöbler och möjlighet att njuta av solen med utsikt över innergården och omringliggande taknockar.

Badrum 2

Bostadens andra badrum har kalkstensgolv och kaklade väggar och är utrustat med dusch, WC, tvättställ, spegel samt spegelskåp.

Sovrum 3

Det tredje sovrummet ligger strax innanför entrén och har plats för en dubbelsäng. Från rummet har man utsikt mot ringmuren.



Stilren och
sammanhållen
interiör



BOSTADSAKTA

ADRESS

Peder Hardings väg 4E, 6 21 45 Visby

LÄGENHETSNUMMER

1203

OMRÅDE

Visby - Centralt

TYP

Bostadsrätt

STORLEK

Boarea 81 kvm.

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

4 rum, varav 3 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp Flerfamiljshus

Byggnadsår 2020

Uppvärmning Fjärrvärme

Ventilation Från och tilluft med värmeåtervinning

Våningsplan av 4. Hiss finns.

Arealkälla Bostadsrättsföreningen

Övriga byggnader/utrymmen Ett vindsförråd tillhör lägenheten som nås med hiss. Innergård med orangeri, soprum och barnvagnsförråd.

EKONOMI

Utgångspris 5 495 000 kr

Månadsavgift 4 993 kr/mån I avgiften ingår värme, v/a och förråd.

Andel i föreningen 3,7465 %

Andel av årsavgift 3,75 %

Bostaden är pantsatt Ja

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning 1 046 655 kr

Underlaget för beräkningen har hämtats från bostadsrättsföreningens uppgifter, dels från årsredovisningen 2025 dels från utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsregister.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2023-09-18)

Energiklass D

Primärtenergital 78 kWh/kvm/år

BILPLATS

Totalt 26 platser varav 4 elplats. För närvarande finns 1 ledig parkeringsplats och 1 ledig elplats. Av de 22 parkeringsplatserna är 18 st "carport platser".

Avgiften är f.n. 625 kr för parkering och 825 kr för elplats. Totalt 26 platser varav 4 elplats. För närvarande finns 1 ledig parkeringsplats och 1 ledig elplats.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Bredband Fiber via öppet nät där man själv väljer operatör och paket.

BOSTADSAKTA

FÖRENING

Namn BRF Löie

Allmänt om föreningen BRF Löie är en bostadsrättsförening bildad 2018.

Varje bostadsrätt har tillgång till ett varsitt förråd samt gemensamt cykelrum.

Sophantering finns via sophus på gården.

Föreningen har en mysig innergård med bland annat ett orangeri.

Den totala bostadsytan uppgår till 2162 kvm fördelat på 29 lägenheter.

Lokalytan uppgår till 80 kvm fördelat på 1 lokal.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen är upplåten med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok - 4 st. 3 rok - 9 st. 4 rok - 6 st. 5 rok - 3 st.

6 rok - 2 st.

Organisationsform Bostadsrättsförening

Org.nummer 769633-1466

Föreningen äger marken? Ja

Äkta/oäkta förening? Äkta

Ekonomi Inga planerade avgiftshöjningar

Antal lägenheter 29 st

Antal lokaler 1 st

Överlåtelseavgift 1480 kr

Pantsättningsavgift 2960 kr

Tillåts juridisk person? Ja

Tillåts delat ägande Ja

Övrigt Inget krav på mantalsskrivning.

Gemensam städdag under vår & höst

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

UPPGIFTER

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



Kök och vardagsrum ligger i en öppen och social planlösning med gott om plats för både matbord och soffgrupp.



A photograph of a modern living and dining area. In the foreground, a grey upholstered sofa with dark wooden legs is partially visible, adorned with a patterned cushion and a grey knit blanket. Behind it, a wooden dining table with dark legs and two wooden chairs is set up. In the background, a kitchen area features white cabinetry, a stone backsplash, and a sink. A large window on the right side of the frame provides a view of greenery outside. A woven pendant lamp hangs over the dining area, and a track lighting system is installed on the ceiling.

Stora
fönsterpartier och
ett samtida
formspråk







Rymligt och sobert sovrum
med garderobsvägg,
härifrån finns utgång till
den stora balkongen i
söderläge.



Det andra sovrummet ligger i anslutning till sovrum 1. Även härifrån finns utgång till balkongen via en helglasad dörr.



Det större badrummet har kalkstensgolv och kaklade väggar och är utrustat med badkar med duschvägg i glas.



Det tredje sovrummet ligger strax innanför entrén och har plats för en dubbelsäng. Från rummet har man utsikt mot ringmuren.







Läget är svårslaget med Visby innerstad, hamnen och stadens utbud på bekvämt gångavstånd, samtidigt som vardagens service. På några minuter når man Hällarnas vackra strövområden och utsikten över Östersjön.



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




Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING