HÖGT LÄGE OCH HAVSUTSIKT

SJÄLSÖ – BRISSUND

Brissund Brissundsvägen 46



Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING



FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Brissund Brissundsvägen 46

Boarea:	70 kvm
Antal rum:	3 rok, varav 2 sovrum
Tomtarea:	8 294 kvm
Utgångspris:	5 700 000 kr



Fastighet i Brissund med högt läge och havsutsikt

Sällsynt möjlighet att förvärva ett drömboende i Brissund med högt läge, generös tomt och en fantastisk utsikt mot havet, horisonten och solnedgången.

Läget är något alldeles extra. Huset ligger varsamt inpassat uppe på slänten med klintkanten i ryggen och en vidsträckt vy mot havet framför sig. Från huset, altanen och tomten erbjuds en påtaglig närvaro av hav, himmel och ljus, där man kan följa solen från morgon till kväll. Detta är utan tvekan ett av Brissunds mest attraktiva lägen som är både rofyllt och privat, men samtidigt med närhet till både bad, natur, restauranger och Visby.

Huset, som uppfördes 2010, har en smakfull och tidlös arkitektur med stora spröjsade fönsterpartier mot havet, putsad fasad och plåttak. Interiört möts man av lugna färgval, genomtänkta material och en hög standard som ger ett modernt, bekvämt och kravlöst boende året runt. Byggnationen är utförd av skickliga lokala hantverkare och huset ger ett gediget och väl omhändertaget intryck, utan behov av några omedelbara renoveringsinsatser.

Den stora och kuperade tomten ger fastigheten ytterligare karaktär. Den övre delen bjuder på den mest spektakulära havsutsikten, där berget och stenen lagrar solens värme och skapar en särskild känsla under kvällarna. Den nedre delen erbjuder grönytor, rymd och användbara ytor för den som vill utveckla tomten vidare eller undersöka framtida möjligheter.

BESKRIVNING

Huset bjuder på en social tillvaro med allrum, matplats samt kök i en öppen planlösning med fina och tidlösa material. De helglasade altandörrarna och stora fönstren fångar in havet och det dramatiska landskapet. Rummet inrymmer med lätthet ett matbord med plats för 6-8 sittande gäster, sittgrupp och TV. Golvet är ett fint trägolv som diskret smälter ihop med innerväggarna och en braskamin ger värme och förgyller rummet. Värmeslingor för vattenburen värme ger en hög komfort.

Köket går i vinkel och erbjuder bra förvaring och arbetsytor. Den maskinella utrustningen utgörs av induktionshäll, kyl/frys, mikrovågsugn och varmluftsugn samt fläkt.

Huset har två sovrum varav det ena något större och med bra förvaring i garderober. Plats finns för dubbelsäng och förvaringsmöbel eller skrivbord.

Badrummet ligger i anslutning till hallen. Väggarna är helkaklade och på golvet ligger ett klinkergolv med komfortvärme. Utöver duschplats finns vägghängd WC, tvättställ med kommod, spegelskåp samt tvättmaskin och torktumlare. I badrummet står även värmepannan.

Hallen är rymlig och har ett praktiskt och lättskött klinkergolv samt gott om plats för avhängning och skor.

PLANRITNING



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




Smakfull och
tidlös arkitektur





Huset bjuder på en social tillvaro med allrum, matplats samt kök i en öppen planlösning med fina och tidlösa material.







Från köket nås den underbara altanen med fantastisk utsikt mot havet, horisonten och solnedgången.





BOSTADSFAKTA

ADRESS
Brissund Brissundsvägen 46, 6 22 76 Visby

FASTIGHETSBETECKNING
Väskinde butter 1:9

OMRÅDE
Själsö - Brissund

UPPLÅTELSEFORM
Friköpt

STORLEK
Boarea 70 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.

ANTAL RUM
3 rum, varav 2 sovrum

BYGGNAD
Byggnadstyp 1-plansvilla
Byggnadsår 2010
Fasad Puts
Stomme Uppreglad, tilläggsisolerad putsad stomme
Fönster 3-glasfönster isoler
Bjälklag Trä
Tak Plåt
Grund Isolerad betongplatta
Uppvärmning Luft/vatten värmepump samt braskammin
Vatten/avlopp Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Ventilation Mekanisk (endast frånluft)

TOMT
Tomtarea 8 294 kvm

Tomten ligger fint i landskapet med huset intill slänten mot berget som ger skydd. Den övre delen av tomten är karg och rå och ger ett dramatiskt intryck med en ostörd och fri känsla med sitt höga läge. Den nedre delen av tomten ger en mjukare karaktär med växtlighet och kanske en plats för vidare utveckling.

UTEPLATS
Huset har en magnifik uteplats i trä som sträcker sig runt huskroppens långsida. De helglasade dörrarna står gärna öppna hela dagen och uteplatsen blir extra vardagsrum under sommarhalvåret. Här ryms både solsängar, matmöbel, loungegrupper och grill.

DRIFTSKOSTNADER
(8 270 kWh/år)
Vatten/avlopp 9 264 kr/år
Uppvärmning 17 336 kr/år
Renhållning 2 855 kr/år
Försäkring 4 779 kr/år
Summa 34 234 kr/år
(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)
Posten uppvärmning avser även hushållsel

ENERGIDEKLARATION
Status Utförd (2026-03-05)
Energiförbrukning 145 kWh/kvm/år
Energiklass E

ÖVRIGA BYGGNADER
Förrådsbyggnader

BOSTADSFAKTA

EKONOMI
Utgångspris 5 700 000 kr
Taxeringsvärde 4 006 000 kr (fastställt avseende år 2024)
Taxeringsår 2024
Värdeår 2010
Byggnadsvärde 1 756 000 kr
Markvärde 2 250 000 kr
Skatt/avgift 10 425 kr
Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV
Totalt 6 st pantbrev om 2 690 000 kr.

OMRÅDET
Stranden ligger inom bekvämt promenad- och cykelavstånd och Själsö/Brissund är en av Gotlands mest uppskattade kustmiljöer med närhet till både havet och Visby. I närområdet finns bland annat Själsö hamn, Själsö bageri och omtyckta Krusmyntagården.

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





Huset har två sovrum varav det ena något större och med bra förvaring i garderober.







Badrummet har helkaklade väggar och på golvet ligger ett klinktergolv med komfortvärme. Här står även värmepannan.




Här får du
Brissunds mest
attraktiva läge







Den kuperade tomten ger fastigheten karaktär. Den övre delen med havsutsikt och nedre med grönytor och utvecklingsmöjligheter.







Visby flygplats och centrala Visby nås med bil på cirka 5–10 minuter, men det går också utmärkt att cykla längs bra cykelvägar.





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 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
INSTAGRAM @bertwig

MÄKLARSAMFUNDET

Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING