

# LUGNT OCH BARNVÄNLIGT

**VÄSTERHEJDE LUNDS**  
Västerhejde Lunds västra 20







**FASTIGHETSMÄKLARE**  
Linus Edwardson

**MOBIL**  
0739-29 99 91

**E-POST**  
[linus@bertwig.se](mailto:linus@bertwig.se)

---

Västerhejde Lunds västra 20

Boarea: 176 kvm  
Antal rum: 7 rok, varav 5 sovrum  
Tomtarea: 1 985 kvm  
Utgångspris: 3 700 000 kr



The background image shows a house with a dark roof and a balcony on the left. In the foreground, there are raised garden beds filled with green and orange tomatoes. A gravel path leads from the bottom left towards the center. The right side of the image is dominated by a large white text box containing text. The sky is clear and blue, and there are many green trees in the background.

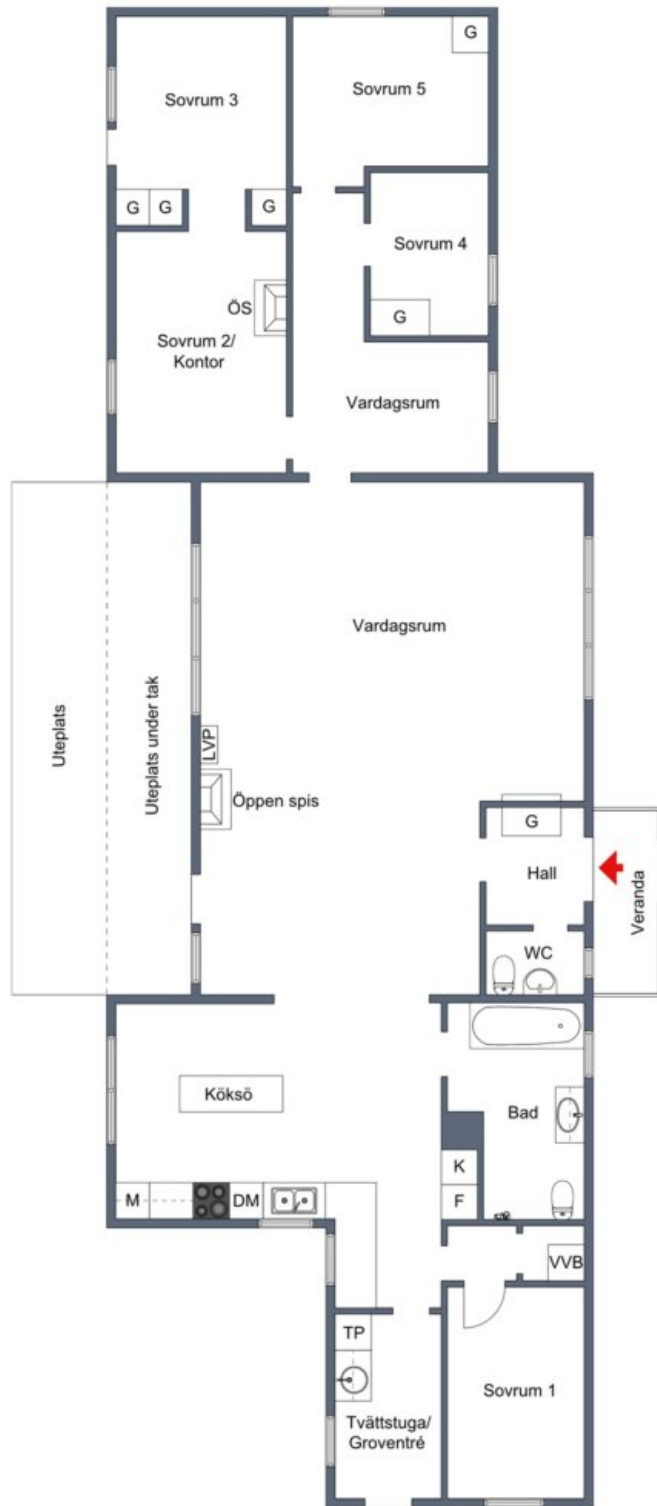
## Lugnt och barnvänligt

Stor 1-plansvilla i det lugna och populära området vid Lunds Västra i Västerhejde strax söder om Visby. Här finns en solrik södervänd tomt om 1 985 kvm som är väl insynsskyddad med plats både för lek och odling.

Öppen planlösning mellan kök och det stora vardagsrummet, genomgående laminatgolv, två eldstäder samt 4-5 sovrum.

Stor södervänd altan som delvis är under tak.

# PLANRITNING



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

# BESKRIVNING

Bästingång genom vackra pardörrar, här finns bra avhängningsmöjligheter och praktiskt klinkergolv med golvvärme (el).

Direkt till vänster finns toalett, kommod och fönster.

Stort vardagsrum som lätt inrymmer både soffgrupp och matmöbel, här finns utgång till altan och eldstad.

Vidare är det öppet mot köket med bra bänkytor och gott om förvaring. Praktisk köksö som ger både förvaring och plats att sitta. Köket inrymmer kyl, frys, induktionshäll och inbyggnadsugn.

Groventré med klinkergolv och golvvärme, tvättstapel samt tvättbänk.

Sovrum i anslutning till teknikrum.

Helkaklat badrum med golvvärme. Här finns både badkar, toalett, kommod och duschhörna, samt fönster för ljusinsläpp och vädning.

Från vardagsrummet med några trappsteg ner finns ytterligare ett mindre vardagsrum.

Sovrum 2/kontor med öppen spis är ett genomgångsrum in till sovrums 3 som inrymmer garderob och utgång till trädgård.

Vidare finns det ytterligare två bra sovrums i huset.









# BOSTADSAKTA

**ADRESS**

Västerhejde Lunds västra 20, 622 61 Visby

**FASTIGHETSBECKNING**

Västerhejde Lunds 2:8

**OMRÅDE**

Västerhejde Lunds

**UPPLÅTELSEFORM**

Äganderätt

**STORLEK**

**Boarea** 176 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**

7 rum, varav 5 sovrum

**BYGGNAD**

**Byggnadstyp** 1 plan

**Byggnadsår** 1950-tal

**Fasad** Träpanel

**Stomme** Trä

**Fönster** 2-glasfönster kopplade

**Bjälklag** Trä

**Tak** Plåt

**Grund** Krypgrund

**Uppvärmning** Luft/luft värmepump, golvvärme samt eldstad

**Vatten/avlopp** Kommunalt vatten samt egen borrhälsbrunn, Kommunalt avlopp.

**Ventilation** Självdrag

**TOMT**

**Tomtarea** 1 985 kvm

Insynsskyddad tomt med plats för både odling och lek. Här finns fruktträd såsom äppelträd, körsbärsträd m.m.

**UTEPLATS**

Stor altan åt söder som delvis är under tak.

**BILPLATS**

Plats för parkering på egna tomten, servitut för infart och parkering för en bil.

**DRIFTSKOSTNADER**

**Hushållsel** 41 890 kr/år

**Vatten/avlopp** 12 590 kr/år

**Sotning** 700 kr/år

**Försäkring** 6 587 kr/år

**Summa** 61 767 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

**ENERGIDEKLARATION**

**Status** Utförd (2017-12-11)

**Primärenergital** 114 kWh/kvm/år

**Energiklass** F

**ÖVRIGA BYGGNADER**

På tomten finns även en inredd friggebod för gäster eller tonåringen samt ett förråd.

**EKONOMI**

**Utgångspris** 3 700 000 kr

**Taxeringsvärde** 2 315 000 kr (fastställt avseende år 2021)

**Taxeringsår** 2021

**Värdeår** 1975



# BOSTADSAKTA

**Byggnadsvärde** 1 620 000 kr  
**Markvärde** 695 000 kr  
**Skatt/avgift** 9 525 kr  
**Typkod** 220, Småhusenhet, bebyggd

**ANSVARIG MÄKLARE**  
**Linus Edwardson**  
**Mobil** 0739-29 99 91  
**E-post** linus@bertwig.se

## PANTBREV

Totalt 10 st pantbrev om 2 635 000 kr.

## INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

### Planbestämmelser

Byggnadsplan (1949-01-11)

## Servitut

Nyttjanderätt Område

## Rättigheter förmån

Förmån: Officialservitut Väg Parkering Va,  
09-VÄE-524.2

## 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.





---

Stort vardagsrum som lätt inrymmer både soffgrupp och matmöbel, här finns eldstad och utgång till altan.













Öppen planlösning  
mellan kök  
och det stora  
vardagsrummet

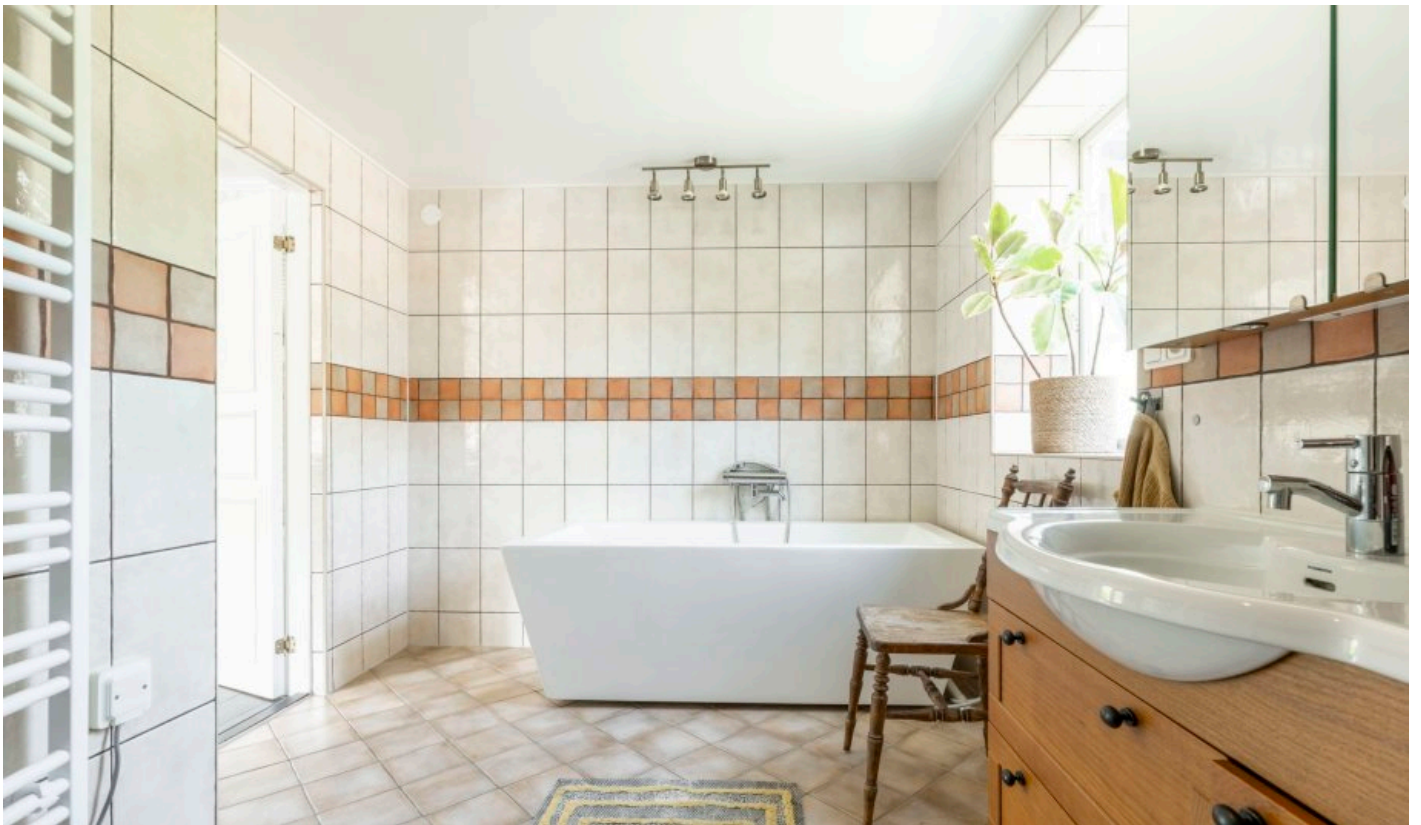








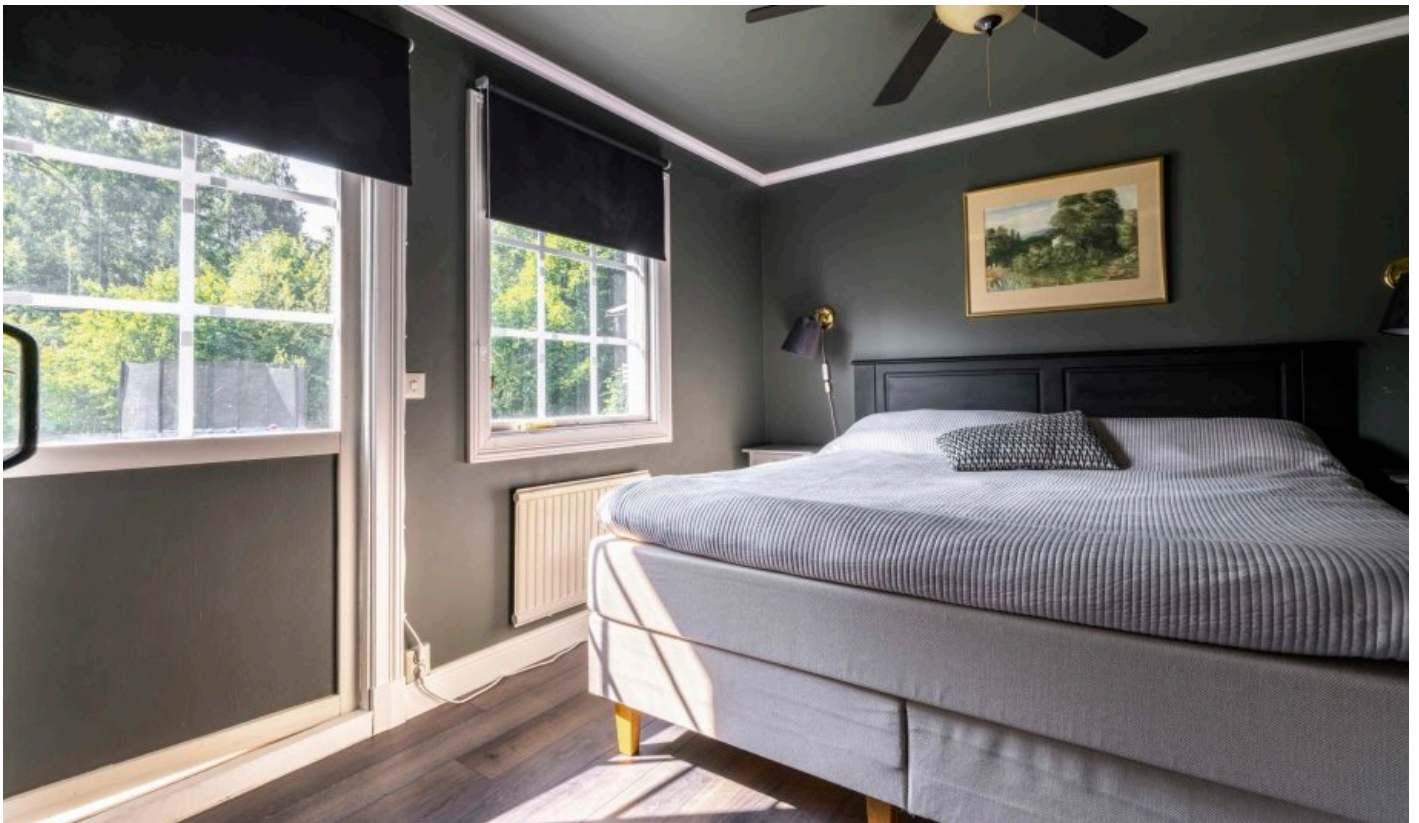




---

Helkaklat badrum med  
golvvärme.





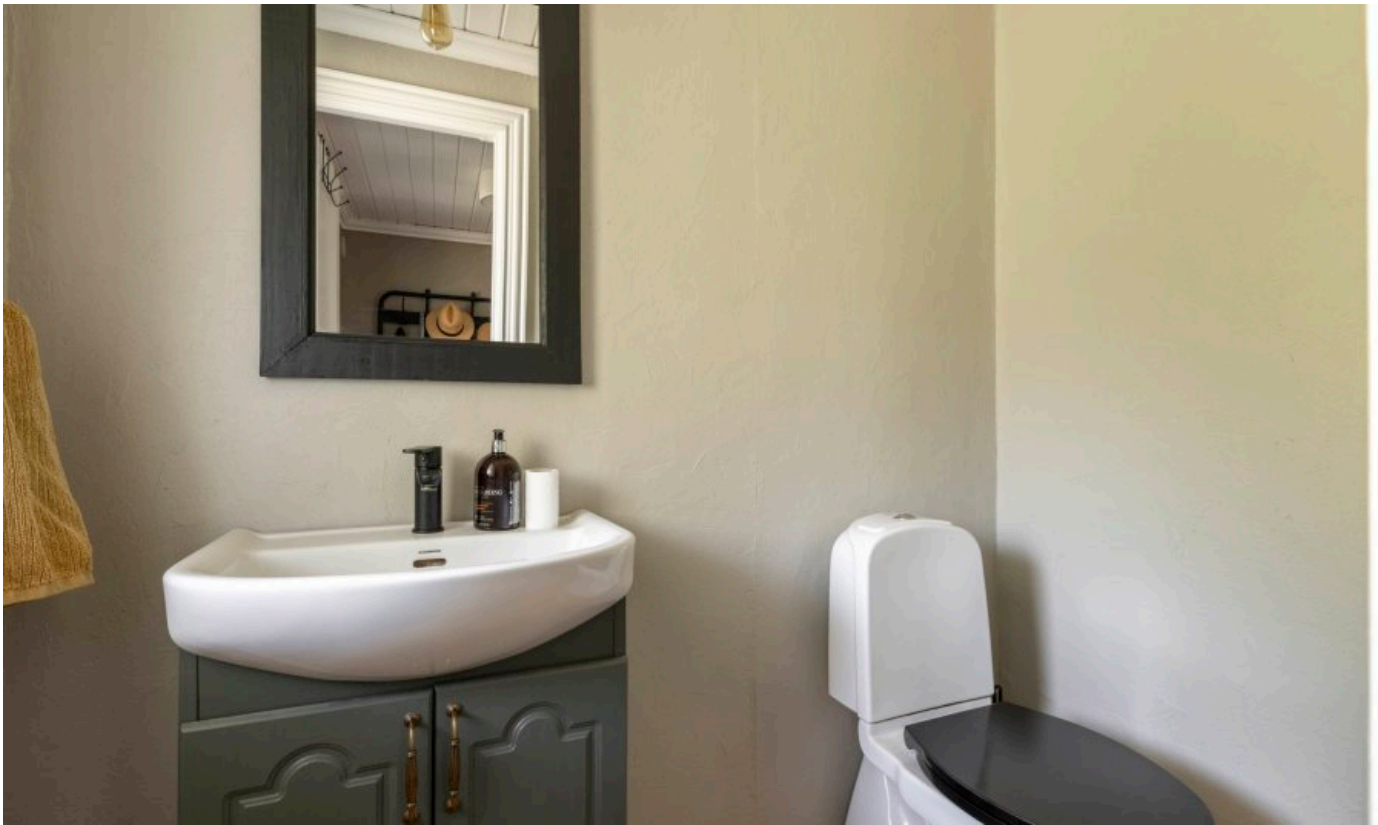
---

Sovrum 2/kontor med öppen spis är ett genomgångsrum in till sovrums 3 som inrymmer garderob och utgång till trädgård.

















Här finns en solrik södervänd tomt om 1 985 kvm som är väl insynsskyddad med plats både för lek och odling.





# 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](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 mäklar företag 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 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. Härligt driv och känsla för detaljer.

**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

**Bertwig**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING