

HÖRNLÄGE NÄRA STRANDEN

TOFTA - VÄSTRA GOTLAND

Vädermyren 16





FASTIGHETSMÄKLARE
Hjalmar Bertwig

MOBIL
0722-113300

E-POST
hjalmar@bertwig.se

Vädermyren 16

Boarea:	136 kvm
Antal rum:	6 rok, varav 5 sovrum
Tomtarea:	1 022 kvm
Utgångspris:	5 250 000 kr

Hörnläge nära Tofta Strand

Med utmärkt läge i Tofta, en kort promenad från vackra Tofta strand, finns nu denna fina fastighet till salu. Belägen längst in i kvarteret med hörnläge och två stora altaner på var sida om huset. Med generösa sällskapsytor och hela 5 sovrum så erbjuder den det mesta du kan begära. Välplanerade boendeytor med stort vardagsrum/allrum, kök, hall och tre sovrum på nedre plan och ett sovrum samt ett stort allrum/sovrum samt badrum på övre plan. Öppen spis med insats på nedre plan samt en utvändig öppen spis för mysiga sommarkvällar. I anslutning till bostaden finns även två förrådsbyggnader och en grusad uppfart med plats för flera bilar

Det är sällsynt med havsnära fritidsfastigheter, i synnerhet när det är nära fin badstrand. Så här kommer nu tillfället som många väntat på, att kunna njuta av kommande sommar vid havet. Precis intill fastigheten finns ett stort naturreservat som unikt nog inte exploaterats och som löper längs stranden och där du kan uppleva hur hela Tofta Strand sett ut, innan sommarfolket hittade hit och började bygga sina sommarhus på 1930-talet och fram till idag. Det är ca 500 meter till strandkanten och förutom den förnämliga stranden, finns här många olika sätt och möjligheter att bedriva en aktiv och berikande fritid. Eller bara ta tillvara lugnet och skönheten.

Visby når du bekvämt med bil eller buss och det är ca 18 km eller 20 minuter i bil till södra Visby.

BESKRIVNING

Nedre plan

Stor välkomnande hall med gott om plats för att hänga av ytterkläder. Laminatgolv i hallen och härifrån nås två sovrum, badrummet, vardagsrummet samt här finns en trappa till övre plan.

In till vänster om hallen ligger två sovrum där det ena har våningssäng och det andra har dubbelsäng. Sovrummet med dubbelsäng har smart förvaringslösning längs med ena väggen. Båda rummen har fina ytskikt och laminatgolv. Från hallen nås även badrum med duschkabin, wc, tvättmaskin och handfat med kommod. Våtrumsmatta på väggarna och golvet och ett fönster.

Vardagsrummet är ett stort härligt rum som rymmer både en stor matplats och i vinkel finns en bra plats för soffa och tv-möbel (här har tidigare varit ett sovrum). Vardagsrummet har trägolv och en öppen spis med insats som värmer gott. Innanför vardagsrummet ligger köket som är byggt i vinkel med bänkyta som ger en skön vy mot trädgårdens baksida och det finns en direkt utgång till altanen härifrån. Köket är utrustat med kyl/frys, spis med ugn, inbyggd micro, fläkt och diskmaskin. Plastmatta på köksgolvet.

I anslutning till köket finns ytterligare ett sovrum som idag är inrett med en våningssäng och ett skrivbord och här ligger laminatgolv.

Övre plan

Direkt ovanför trappan ligger ett stort öppet rum som idag används som kombinerat sovrum/allrum. Vill man kan den bortre delen delas av till ett sovrum och det skulle ändå finnas gott om plats för ett vardagsrum i den andra delen. Till vänster om trappan ligger ett sovrum med gott om plats för dubbelsäng och förvaring. Övre plan har även ett badrum med duschkabin, wc och handfat med kommod. Våtrumsmatta på golvet och väggarna.



PLANRITNING

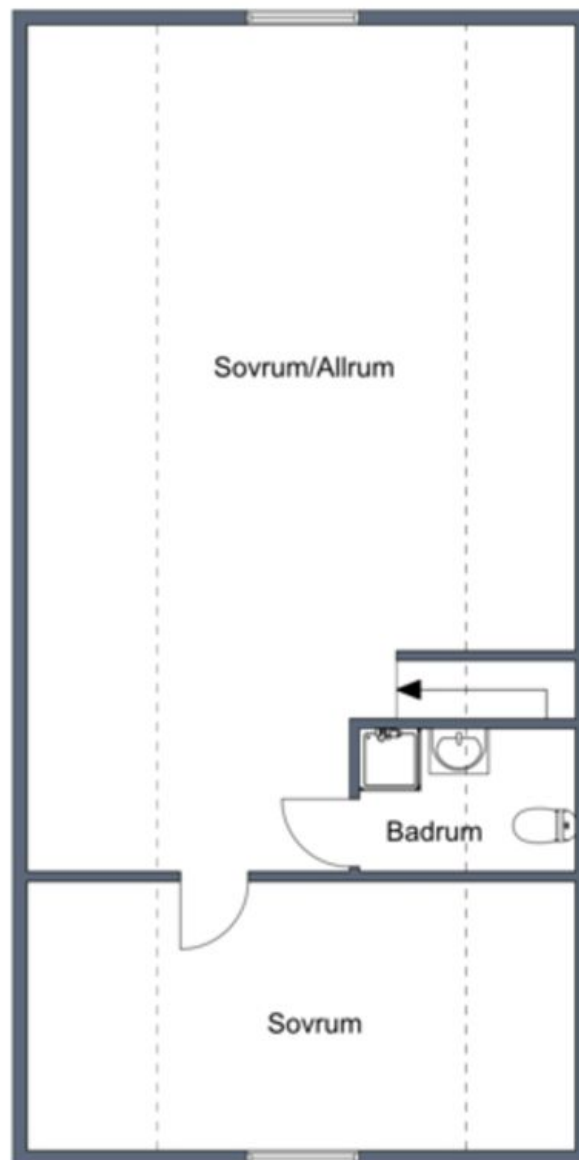
Bottenplan



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

PLANRITNING

Övre plan

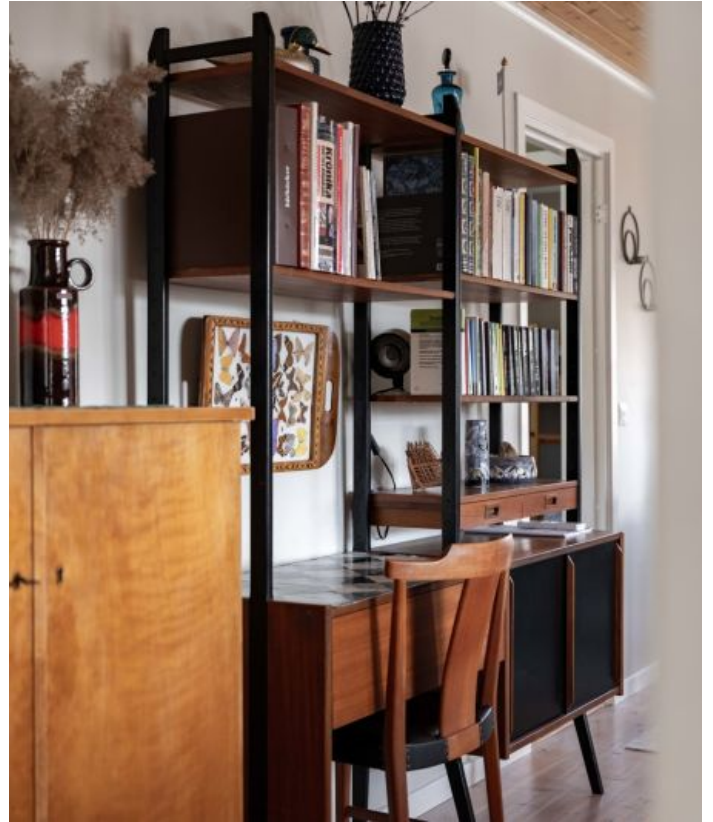


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Härlig uteplats
med öppen spis
för mysiga
sommarekvällar





Stort och härligt vardagsrum som rymmer både en stor matplats och i vinkel finns en plats för soffa och tv-möbel.



Ljust och fint kök med
utgång till altan.

BOSTADSAKTA

ADRESS

Vädermyren 16, 622 66 Gotlands Tofta

FASTIGHETSBETECKNING

Tofta kroks 1:172

OMRÅDE

Tofta - Västra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 136 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt säljaren

Avviker från taxerad yta som är Boarea 89 kvm och biarea 60 kvm.

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

6 rum, varav 5 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 ½ plan

Byggnadsår 1974

Fasad Träpanel

Stomme Trä

Fönster 2- och 3-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Eternit

Grund Krypgrund

Uppvärmning Direktverkande el, luft/luftvärmepump samt eldstad

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Ventilation Självdrag

RENOVERINGAR

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

2016 Renoverades och tilläggsisolerades golvbjälklaget i sovrummen mot väster. Det kopplades på kommunalt avlopp till huset.

2017 Golvbjälklaget renoverades och tilläggsisolerade i gästrum i samband med renoveringen öppnades en mellanvägg upp mellan vardagsrum och gästrum.

2018 Byttes hängrännor, stuprör och vindskivor.

2020 Installerades en luft/luftvärmepump.

2021 Installerades en ny el central med automatsäkringar.

Delar av el ledningar byttes ut. Det monterades en utebelysning.

2022 Byttes entré och förrådsdörr till treglas isolerdörrar. Ett fönster mot västra sidan har bytts ut till treglas isolerfönster. Det har installerats friskluftsdon i ytterväggarna.

2023 Byttes alla fönster och dörrfoder samt monterades det fönsterbleck.

TOMT

Tomtarea 1 022 kvm

Stor tomt där huset är placerat centralt på fastigheten vilket ger plats för altaner på båda sidor om byggnaden. Även gräsmatta intill allmänning.

BILPLATS

Stor grusad uppfart med plats för flera bilar.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Mobilt bredband har använts. Fiber ej indraget.

DRIFTSKOSTNADER

(4 659 kWh/år)

Vatten/avlopp 5 935 kr/år

Sotning 600 kr/år

Uppvärmning 16 505 kr/år

BOSTADSAKTA

Väg/samfällighetsavgift 900 kr/år

Renhållning 1 472 kr/år

Försäkring 3 497 kr/år

Summa 28 909 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 074 kr tillkommer)

Posten uppvärmning innefattar även hushållsström.

Posten renhållning avser kostnaden för ett sommarabonnemang

Posten väg/samfällighetsavgift avser kostnad för Tofta Strands Samfällighetsförening

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad samt vidbyggt förrådsrum

EKONOMI

Utgångspris 5 250 000 kr

Taxeringsvärde 3 489 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1974

Byggnadsvärde 1 926 000 kr

Markvärde 1 563 000 kr

Skatt/avgift 10 074 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

PANTBREV

Totalt 8 st pantbrev om 1 625 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Ändring av detaljplan (2009-12-09)

Byggnadsplan (1970-10-23)

Rättigheter förmån

Förmån: Officialservitut Väg, 09-TOF-515.1

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning: Gotland tofta ga:7
ändamål: Vägar

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

Hjalmar Bertwig

Mobil 0722-113300

E-post hjalmar@bertwig.se



Fastigheten inrymmer tre bra sovrum på nedre plan samt ett badrum med duschkabin, wc och tvättmaskin.









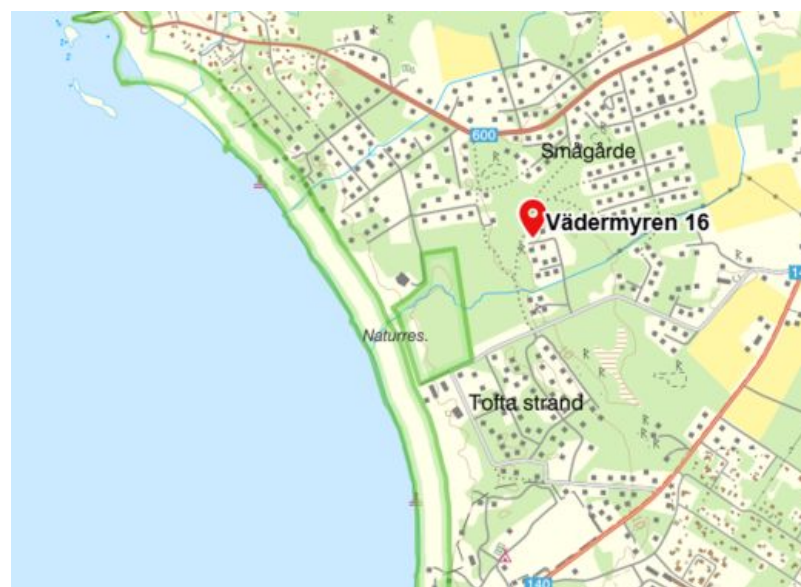


Över plan består av ett stort öppet rum som idag används som kombinerat sovrum/allrum, ett sovrum samt ett badrum.





Det är ca 500 meter till strandkanten och den förnämliga stranden. Visby når du bekvämt med bil eller buss på ca 20 minuter.



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 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. 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

Hjalmar Bertwig

MOBIL

0722-11 33 00

E-POST

hjalmar@bertwig.se

Drivs av vinnarinstinkt och målsättningen att överträffa sina kunders förväntningar.

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

