

NYBYGGD VILLA I BRO

BRO - VISBY NÄROMRÅDE

Bro Ljungvägen 3





FASTIGHETSMÄKLARE
Linus Edwardson

MOBIL
0739-29 99 91

E-POST
linus@bertwig.se

Bro Ljungvägen 3

Boarea:	158 kvm
Antal rum:	5 rok, varav 3 sovrum
Tomtarea:	1 605 kvm
Utgångspris:	4 595 000 kr



Nybyggd villa i Bro

Välkomna till detta nybyggda och mysiga område i Bro med ett härligt läge för barnfamiljen med fina omgivningar.

Huset färdigställdes 2018 och användes som visningshus av Smålandsvillan fram till 2021 då säljaren köpte det. Säljaren har låtit inreda övervåningen som blev klar 2023, Huset mäter nu 158 kvm.

Interiört är disponeringen generös med funktionella ytor med fokus för umgänge med familj och besökande gäster. Entréplanet i huset erbjuder ett stort vardagsrum med eldstad och utgång till altan och trädgård, öppen planlösning mot det rymliga köket. Vi har en stor hall för avhängning, duschrum, två sovrum samt tvättstuga. Det övre våningsplanet har ett väl tilltaget vardagsrum idag, som med enkelhet kan delas av till ytterligare två sovrum. Här finns ett fint badrum med både badkar och dusch, samt ett sovrum med bra förvaring.

Fin och solig hörntomt som är mycket praktfull under sommarhalvåret och erbjuder plats för odling, lek och avkoppling i en fantastisk ängsliknande miljö i skogskanten. På tomten finns även ett växthus, som gjort för långa sommarkvällar.

Med sitt fördelaktiga och fridfulla läge bjuder huset på en lugn och avskild tillvaro. Här bor man tryggt med familjen i ett mindre villaområde på landet men ändå nära Visby.

BESKRIVNING

Entré

Rymlig entré med god förvaring och bra avhängningsmöjligheter.

Vardagsrum / kök

Luftigt och tilltaget vardagsrum och kök i öppen planlösning. Planlösningen skapar ett socialt och ljust rum med utgång till trädgård i bästa sydvästläge. Köket är fullutrustat med goda arbetsytor och bra förvaring. Gråa köksluckor med vita vitvaror, här inryms kyl och frys, integrerad diskmaskin, diskho, glaskeramikhäll, inbygggnadsugn och micro, fläkt med kåpa.

Från köket når vi direkt ut till en uteplats åt söder.

Vardagsrumsdelen har gott om plats för stor både soffgrupp och umgängen. Här finns en värmande braskamin samt utgång till trädgården eller den blivande altanen.

Duschrum

Rymligt duschrum med kommod, spegelskåp, wc samt dusch med glasväggar.

Groventré / Tvättstuga

Rymlig groventré kombinerat med tvättstuga. Här finns goda förvaringsmöjligheter i flera garderober. Här finns tvättmaskin samt torktumlare. Även frånluftsvärmepumpen samt inkommande vatten finns här.

Sovrum 1 och 2

Nedre plan har två bra sovrum med förvaring.

Övre plan.

Stort öppet rum som fungerar som ett väl tilltaget vardagsrum.

Detta kan med enkelhet delas av till två sovrum och ändå har kvar en del som vardagsrum.

Sovrum 3

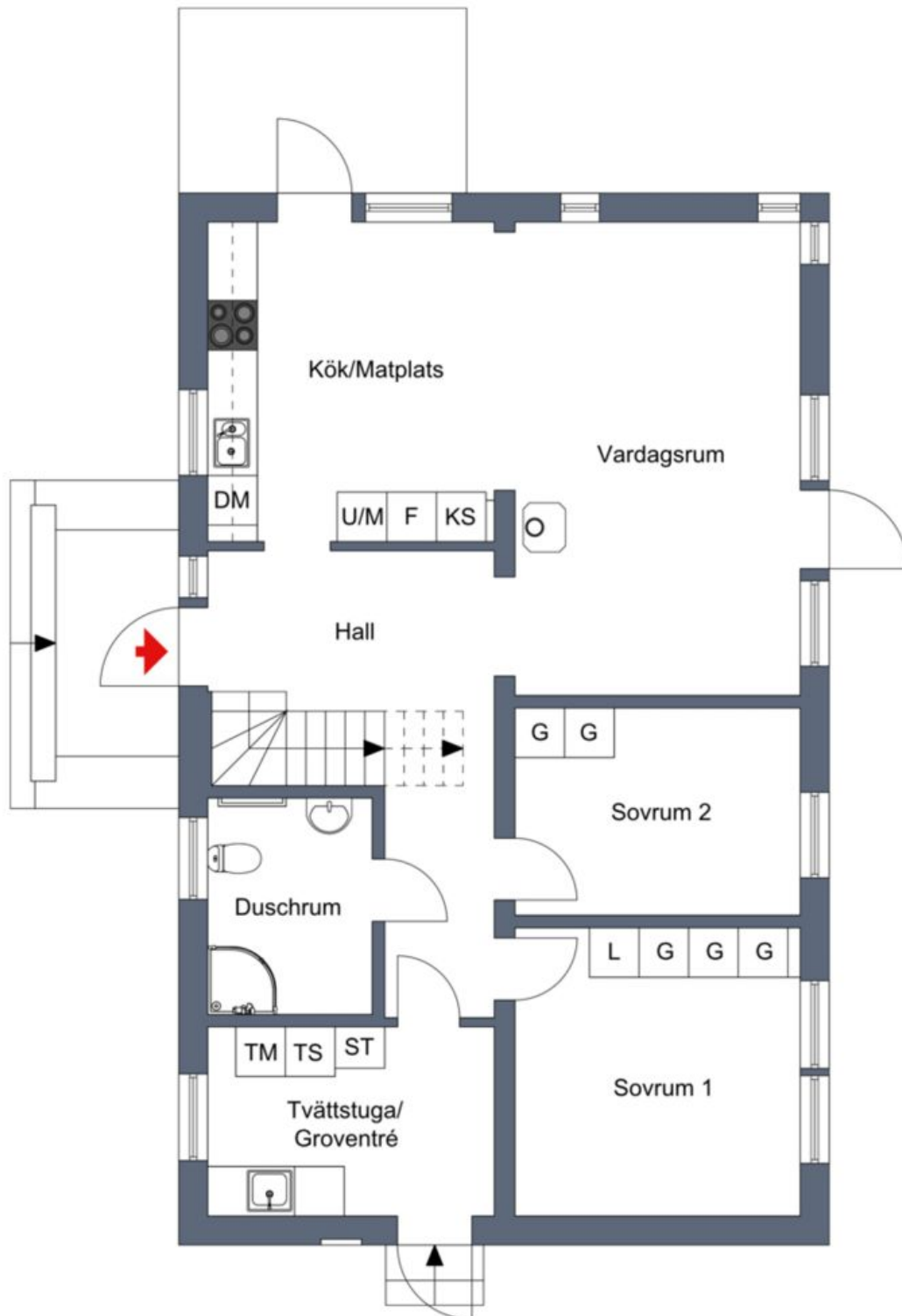
Rymligt sovrum med bra klädkammare/ förvaring

Badrum

Det stora badrummet finns på övre plan och är modernt och stilrent. Kakel på golv och klinker på väggar. Här finns kommod med spegelskåp, wc, bidé, badkar och dusch med glasdörrar.

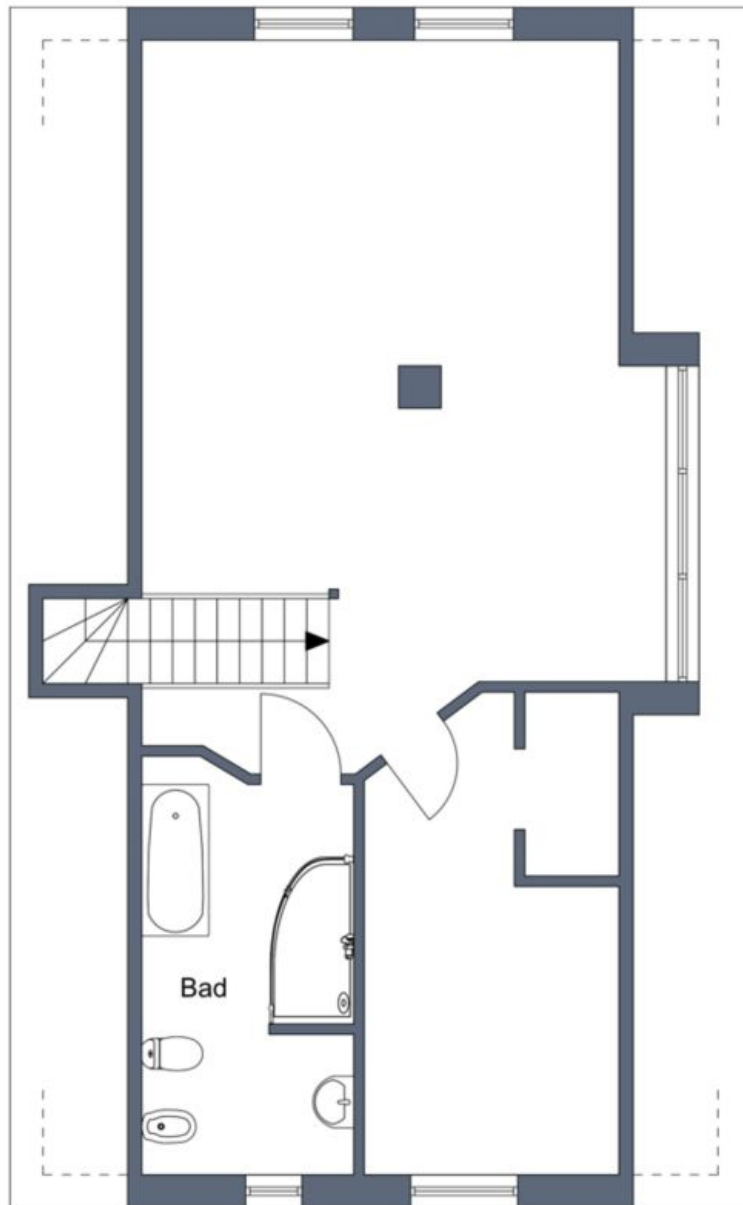


PLANRITNING



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

PLANRITNING



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





Generösa och
funktionella ytor
med fokus på
umgänge



Luftigt och tilltaget vardagsrum och kök i öppen planlösning som skapar ett socialt rum med utgång till trädgård i bästa sydvästläge



BOSTADSAKTA

ADRESS

Bro Ljungvägen 3, 621 73 Visby

FASTIGHETSBETECKNING

Bro eriks 1:17

OMRÅDE

Bro - Visby närområde

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 158 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt säljaren
(ombyggnad anmäld till Skatteverket)
Boarea enligt fastighetstaxering 95 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

5 rum, varav 3 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1½ plan

Byggnadsår 2018

Fasad Trä

Stomme Trä

Fönster 3-glasfönster

Bjälklag Trä

Tak Betongpannor

Grund Isolergrund - speciallösning för
Smålandsvillan

Uppvärmning Frånluftvärmepump samt
braskamin

Vatten/avlopp Gemensamt vatten och avlopp.

Ventilation Mekanisk till- och frånluft

TOMT

Tomtarea 1 605 kvm

Plan och lättskött tomt. Gränsar till fina omgivningar.

BALKONG/UTEPLATS

Fin uteplats i bra söderläge.

BILPLATS

Grusad infart med plats för flertalet bilar

DRIFTSKOSTNADER

(6 693 kWh/år)

Sotning 1 000 kr/år

Uppvärmning 33 320 kr/år

Väg/samfällighetsavgift 5 800 kr/år

Renhållning 2 997 kr/år

Försäkring 4 703 kr/år

Övrigt 4 500 kr/år

Summa 52 320 kr/år

Posten uppvärmning avser även hushållsel
(elavtal om 278.70 öre/kWh att jämföra med
dagens 63 öre/kWh).

Posten övrigt avser fiber

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd

ÖVRIGA BYGGNADER

Växthus 14,1 kvm

EKONOMI

Utgångspris 4 595 000 kr

Taxeringsvärde 2 729 000 kr (fastställt
avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 2018

Byggnadsvärde 2 013 000 kr

Markvärde 716 000 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

BOSTADSAKTA

PANTBREV

Totalt 0 st pantbrev om 0 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Detaljplan (2015-06-15)

Servitut

Avtalsservitut Nätstation

Rättigheter last

Last: Avtalsservitut Kraftledning,nätstation,
D201700206891:1.1

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning: Gotland bro ga:11

ändamål: Vägar

Gemensamhetsanläggning: Gotland bro ga:12

ändamål: Vattenförsörjning, Avloppsanläggning

Samfällighet: Gotland bro s:34

OMRÅDE

Bro socken erbjuder närhet till natur och aktiviteter för hela familjen och här finns närhet till bland annat förskola, skola, fotbollsplaner och padelbana i Väskinde som ligger ca 3 km bort.

Att pendla till Visby tar inte mer än ca 8 minuter med bil. Här finns även bussar, nr 62 alldeles intill och nr 20 vid väg 148 ca 700 m bort.

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

Linus Edwardson

Mobil 0739-29 99 91

E-post linus@bertwig.se



Nedre plan har två bra sovrum med förvaring, ett rymligt duschrum samt en rymlig groventré kombinerat med tvättstuga.







Stort öppet rum som fungerar som ett väl tilltaget vardagsrum som med enkelhet delas av till två sovrum.



På övre plan finns det stora badrummet som är modernt och stilrent. Kakel på golv och klinker på väggar.







Bro socken erbjuder närhet till natur och aktiviteter för hela familjen och här finns närhet till bland annat förskola, skola, fotbollsplaner och padelbana i Väskinde som ligger ca 3 km bort.



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 på fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs 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
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