

ATTRAKTIVT LÄGE I LJUGARN

LJUGARN - ÖSTRA GOTLAND

Bofridevägen 23





FASTIGHETSMÄKLARE
Linus Edwardson

MOBIL
0739-29 99 91

E-POST
linus@bertwig.se

Bofridevägen 23

Boarea: 80 kvm
Antal rum: 4 rok, varav 3 sovrum
Tomtarea: 1 576 kvm
Utgångspris: 4 750 000 kr

Modernt fritidsboende med attraktivt läge i Ljugarn

Välkommen till ett stilrent och trivsamt fritidsboende i eftertraktade Ljugarn! Här erbjuds en solig tomt med härliga soltimmar hela dagen och en altan i sydvästläge – perfekt för avkoppling och långa sommarkvällar.

Huset rymmer tre välplanerade sovrum, varav ett med praktiskt sovloft som ger extra sovplatser eller utrymme för förvaring.

Kök och allrum ligger i en öppen och social planlösning med vackert ryggåstak som skapar rymd och ljus. Här finns gott om plats för både umgänge och avkoppling.

Det helkaklade badrummet är fräscht och funktionellt utrustat med WC, dusch, kommod och tvättmaskin.

Ett perfekt fritidsboende för dig som söker komfort, stil och ett fantastiskt läge nära Gotlands vackra kust.

BESKRIVNING

Entré

Ljus och välkomnande entré med klinkergolv och generösa avhängningsmöjligheter. Den glasade altandörren släpper in rikligt med dagsljus och skapar en fin kontakt med den soliga altanen.

Kök

Till vänster från entrén öppnar sig kök och allrum i en luftig och social planlösning. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matplats, vilket skapar en naturlig samlingspunkt för familj och vänner. Rummet har två glasade altandörrar som leder ut till den fina altanen och ger ett härligt ljusinsläpp. Köket är funktionellt utrustat med kyl/frys, diskmaskin och spis.

Sovrum 1

I denna del av huset finns även ett rymligt sovrumsrum med plats för dubbelsäng och goda förvaringsmöjligheter. Rummet har dessutom en glasad dörr som leder ut till altanen och bidrar med fint ljusinsläpp.

Duschrum

Helkaklat duschrum med golvvärme på el. Här finns glasade dushdörrar, wc, kommod och tvättmaskin.

Sovrum 2

Sovrum två med plats för enkelsäng samt ett praktiskt sovloft som ger extra sovmöjligheter eller förvaring.

Sovrum 3

Rymligt sovrumsrum med plats för både dubbelsäng och god förvaring. Här finns även en glasad dörr som leder ut till altanen och ger ett fint ljusinsläpp.

PLANRITNING



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





Härligt allrum
med en luftig och
social planlösning



Allrummet har plats för både soffgrupp och matplats, vilket skapar en naturlig samlingspunkt för familj och vänner.



BOSTADSAKTA

ADRESS

Bofridevägen 23, 6 23 65 Ljugarn

FASTIGHETSBECKNING

Alskog guffride 1:38

OMRÅDE

Ljugarn - Östra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 80 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

4 rum, varav 3 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1-plansvilla

Byggnadsår 2007

Fasad Trä

Stomme Trä

Fönster 3-glas

Bjälklag Trä

Tak Betongpannor

Grund Platta på mark

Uppvärmning Elradiatorer

Vatten/avlopp Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 1 576 kvm

Solig och ljus trädgårdstomt om 1 576 kvm

BALKONG/UTEPLATS

Fin träaltan åt sydväst

BILPLATS

Grusad infart med plats för flertalet bilar

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Fiber

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 15 522 kr/år
(4 785 kWh/år)

Vatten/avlopp 5 589 kr/år

Renhållning 1 787 kr/år

Försäkring 1 146 kr/år

Summa 19 096 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 425 kr tillkommer)

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

ÖVRIGA BYGGNADER

Två förrådsbodar

EKONOMI

Utgångspris 4 750 000 kr

Taxeringsvärde 3 398 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 2007

Byggnadsvärde 1 543 000 kr

Markvärde 1 855 000 kr

Skatt/avgift 10 425 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

BOSTADSAKTA

PANTBREV

Totalt 1 st pantbrev om 700 000 kr.

INSKRIVNINGAR / PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Detaljplan (2005-06-15)

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





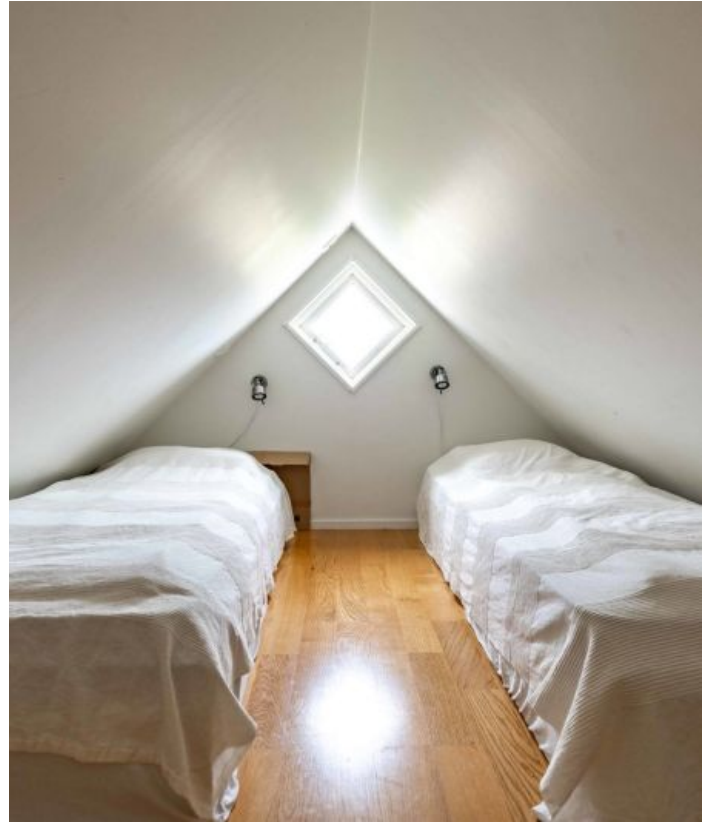
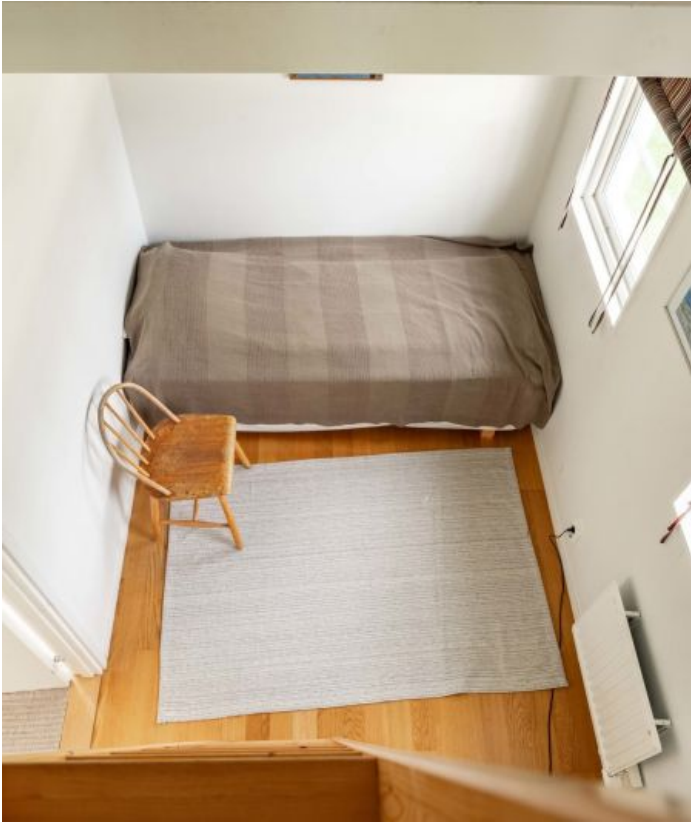


Rymligt sovrum med goda förvaringsmöjligheter och en glasad dörr som leder ut till altanen och bidrar med fint ljusinsläpp.





Här finns ett ljus och trevligt helkaklat duschrum med behaglig golvvärme (el) samt en tvättmaskin.



Ifrån ett av sovrummen när man sovloftet vilket erbjuder extra sovplatser för familj eller övernattande gäster.





Det tredje sovrummet är ljusst och rymligt och även här har man direktaccess till den soliga altanen i sydvästläge.





Ljugarn är en av Gotlands mest eftertraktade kustpärlor, känt för sina långa sandstränder, charmiga fiskeläge och avslappnade sommaratmosfär. Här möts natursköna omgivningar och mysiga caféer och restauranger.



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 GOTTLAND



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