

ETAGELÄGENHET

LJUGARN - ÖSTRA GOTLAND

Claudelins väg 2H






FASTIGHETSMÄKLARE
Mikael Ekström

MOBIL
070 342 15 00

E-POST
mikael@bertwig.se

Claudelins väg 2H

Boarea: 52 kvm
Antal rum: 3 rok, varav 2 sovrum
Månadsavgift: 3 455 kr/mån
Utgångspris: 2 995 000 kr



Etageleghenhet med badrocksavstând till stranden!

Välkomna till perfekt semesterleghenhet i Ljugarn! I nybyggt hus i modern stil finns denna etageleghenhet med egen uteplats. Här bor man med badrocksavstând till den fantastiska stranden i Ljugarn.

Leghenheten är modern och är i två plan. Nedre plan har ett sovrurn, badrum, kök samt uteplats. Övre plan har ett sovrurn samt vardagsrum och fransk balkong.

Föreningen har en positiv inställning till uthyrning. Med detta attraktiva läge finns goda möjligheter till hyresintäkter.

Ljugarn är en fantastisk plats på Gotland och har ett gott utbud av service. Här finns matbutik, shopping och flera restauranger så som Bruna Dörren, Strand Cafét och Våffelmagasinet. Sandstranden är en paradisstrand som är kilometerlång och är perfekt för alla i familjen att njuta av sol och bad. På norra delen av stranden finns Folhammar, ett fint raukområde.



INTERIÖR

Hall

Välkomnade hall med blick genom hela lägenheten. Här finns hatthylla och plats för praktisk förvaring under trapp till övervåning.

Sovrum 1

Invid hallen finns sovrum med plats för 120 cm säng.

Badrum

Fräscht och tilltalande badrum med klinkergolv och kakel på vägg. I badrummet finns kommod, spegelskåp, dusch, WC samt tvättmaskin.

Kök

Stilrent kök från Marbodal med smart planering. I köket finns integrerad ugn, induktionshäll, fläkt monterad i skåp, diskho, integrerad diskmaskin samt fristående kombinerad kyl/frys. I köket finns plats för matbord för ca 4-6 personer. Under trapp finns plats för praktisk förvaring. Från köket når man egen uteplats genom stort skjutdörrsparti.

Uteplats

Trivsamt uteplats med gott om plats för utemöbler och grill. Uteplatsen är stenlagd samt en del med gräsmatta.

Övre plan

Vardagsrum

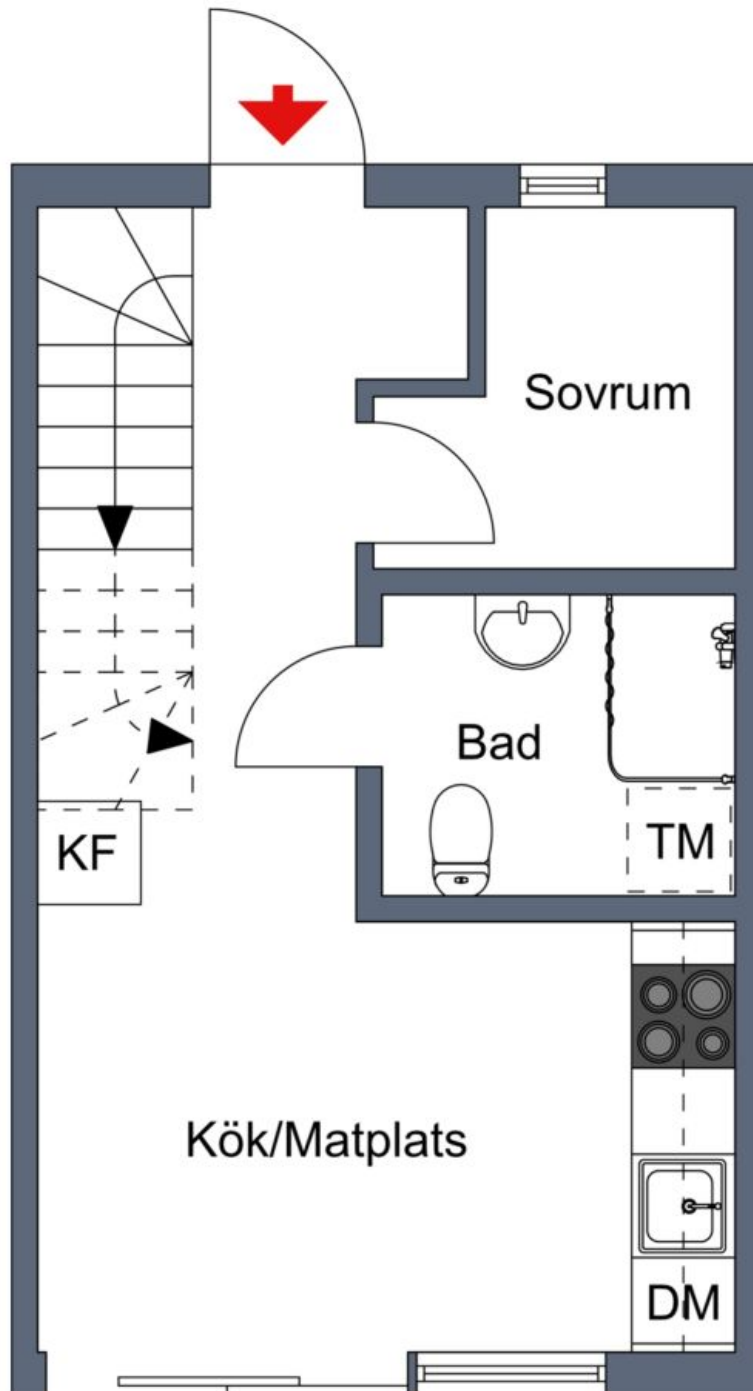
Ljust och trivsamt vardagsrum med plats för soffa och mediamöbel. Rummet har fint fönster som går hela vägen ner till golvet vilket skapar ett härligt ljusinsläpp.

Sovrum 2

Det större sovrummet är på övre plan och har plats för dubbel säng samt förvaringsmöbler. Rummet har en trivsam fransk balkong och glas ner till golvet.

PLANRITNING

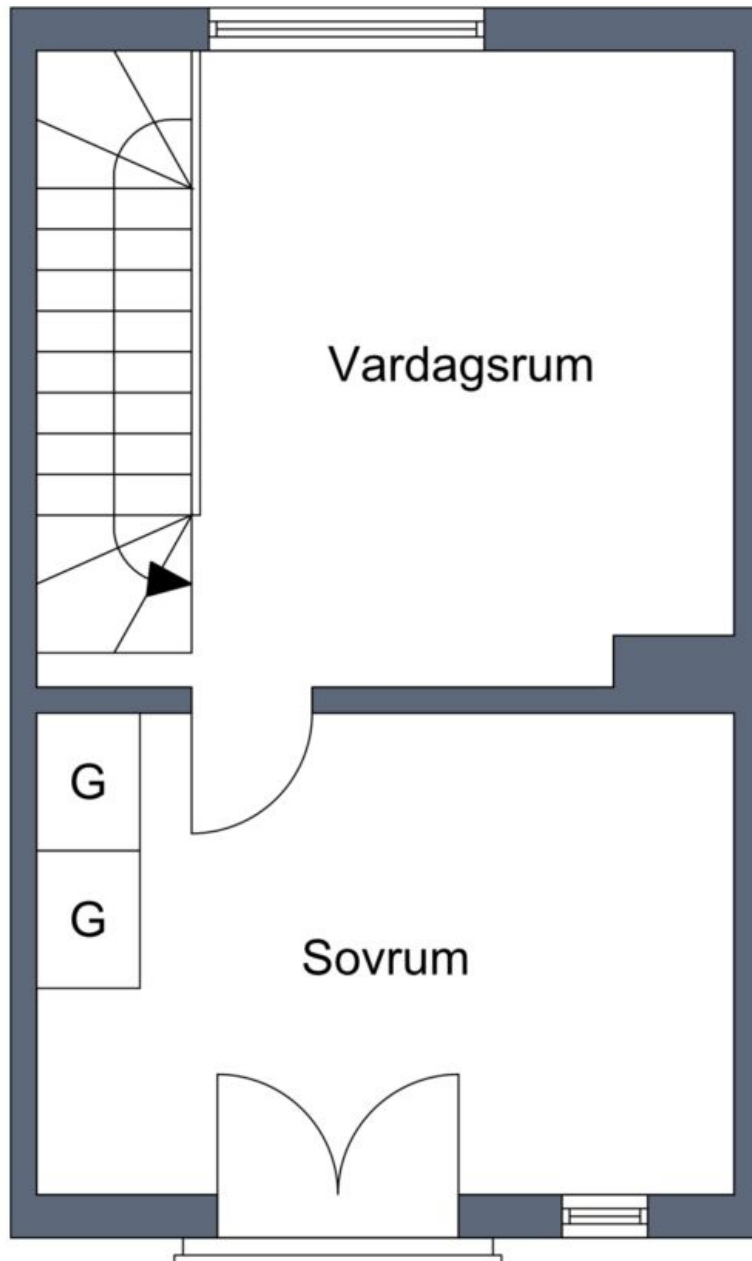
Plan 1



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

PLANRITNING

Plan 2



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





Från köket når man egen uteplats genom stort skjutdörrsparti.

BOSTADSAKTA

ADRESS

Claudelins väg 2H, 6 23 65 LJUGARN

LÄGENHETSNUMMER

11

OMRÅDE

Ljugarn - Östra Gotland

TYP

Bostadsrättslägenhet

STORLEK

Boarea 52 kvm.

Areakälla Areauppgifter enligt byggherren.

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 ½ plan

Byggnadsår 2022

Fönster 3-glasfönster

Uppvärmning Luft/luftvärmepump

Övriga byggnader/utrymmen Källarförråd

EKONOMI

Utgångspris 2 995 000 kr

Månadsavgift 3 455 kr/mån Inkl 1 st parkering

Andel i föreningen 7,1057 %

Andel av årsavgift 7,10511 %

Bostaden är pantsatt Ja

Nettoskuldsättning 362 711 kr

Underlaget för beräkningen har hämtats från bostadsrättsföreningens uppgifter, dels från årsredovisningen 2023 dels från utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsregister.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 465 kr/mån

Försäkring 90 kr/mån

Vatten/avlopp 82 kr/år

Summa 637 kr/mån

Kallvatten debiteras med 40 kr/kbm, el 1,96 kr/kWh. Nyttjat som sommarboende.

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd

UTEPLATS

Uteplats på baksidan av lägenheten. Arean är ej uppmätt men det finns plats för bord, stolar, grill etc.

BILPLATS

Parkeringsplats ingår. Totalt antal parkeringsplatser i föreningen: 14 varav 2 gästplatser (i nuläget är det något trångt för gästplatser, så dialog med byggaren pågår).

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

Bredband Fiber

BOSTADSAKTA

FÖRENING

Namn Brf Claudelinska gården

Organisationsform Bostadsrättsförening

Org.nummer 769626-0764

Allmänt om föreningen Alla

bostadsrättsinnehavare hjälps åt att hålla gården trevlig. Vi har gemensamma städdagar, men gör också saker på eget initiativ. Utöver det anlitar vi trädgårdshjälp.

ANSVARIG MÄKLARE

Mikael Ekström

Mobil 070 342 15 00

E-post mikael@bertwig.se

Ekonomi Föreningen har inte beslutat om någon avgiftshöjning men följande har diskuterats: Ränteutveckling och andra kostnader styr hur vi väljer att höja/behålla avgifter från år till år. Inga beslut är tagna gällande höjning i nuläget.

Vårt fastighetslån består av 3 delar. 2 bundna och 1 rörligt. 1 bundet lån löper ut i år och blir rörligt. Vi följer ränteutvecklingen för att säkerställa att vi har rätt upplägg för våra lån.

Äkta/oäkta förening? Äkta

Antal lägenheter 12 st

Antal lokaler 2 st

Överlåtelseavgift 1 433 kr (betalas av köpare)

Pantsättningsavgift 573 kr

Tillåts juridisk person? Nej

Tillåts delat ägande Nej

UPPGIFTER

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

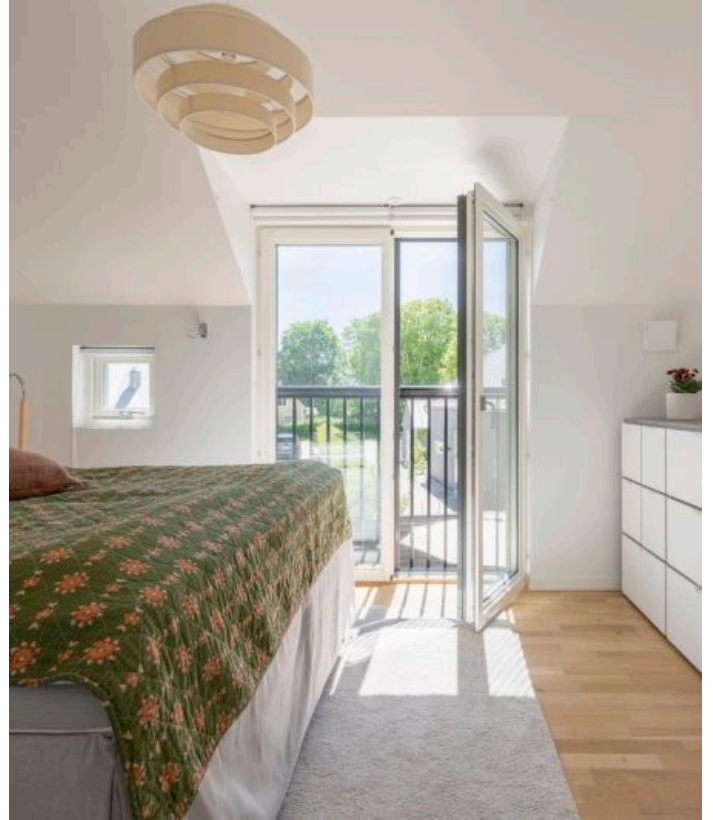
Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, ta kontakt med ansvarig mäklare.



Stilrent kök från Marbodal med smart planering. I köket finns plats för matbord för ca 4-6 personer.

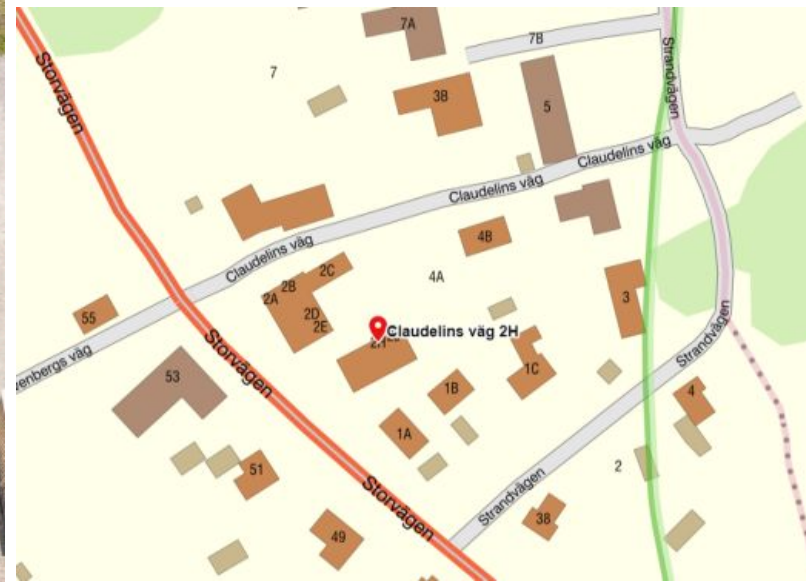






Övre plan har ett sovrum samt vardagsrum och fransk balkong.





JAG ÄR INTRESSERAD! VAD HÄNDER EFTER VISNINGEN?

Är du intresserad av bostadsrätten 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 är att bostadsrätten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då de reglerna inte passar så bra för prövning av fel i bostadsrätt används ofta motsvarande regler i jordabalken.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om denne ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på ev tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste köparen gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin 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 leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd".

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrätts-

föreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter mm. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning. Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att upplysa köparen om de fel eller symptom på fel denne känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.



Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadsrättens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

Avtalsfrihet

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick, varför det går att avtala om annan ansvarsfördelning. Denna information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som köplagen föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

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

Mikael Ekström

MOBIL

070-342 15 00

E-POST

mikael@bertwig.se

Mikael är känd för att lägga stor vikt vid varje detalj, är lyhörd och visar alltid ett stort engagemang i varje affär.



ADRESS Bertwig Fastighetsförmedling AB
Österväg 3b
621 45 Visby

TELEFON 0498-21 79 20

E-POST info@bertwig.se

HEMSIDA www.bertwig.se

FACEBOOK facebook/bertwigfast

INSTAGRAM @bertwig

