



Bruksvägen 21B



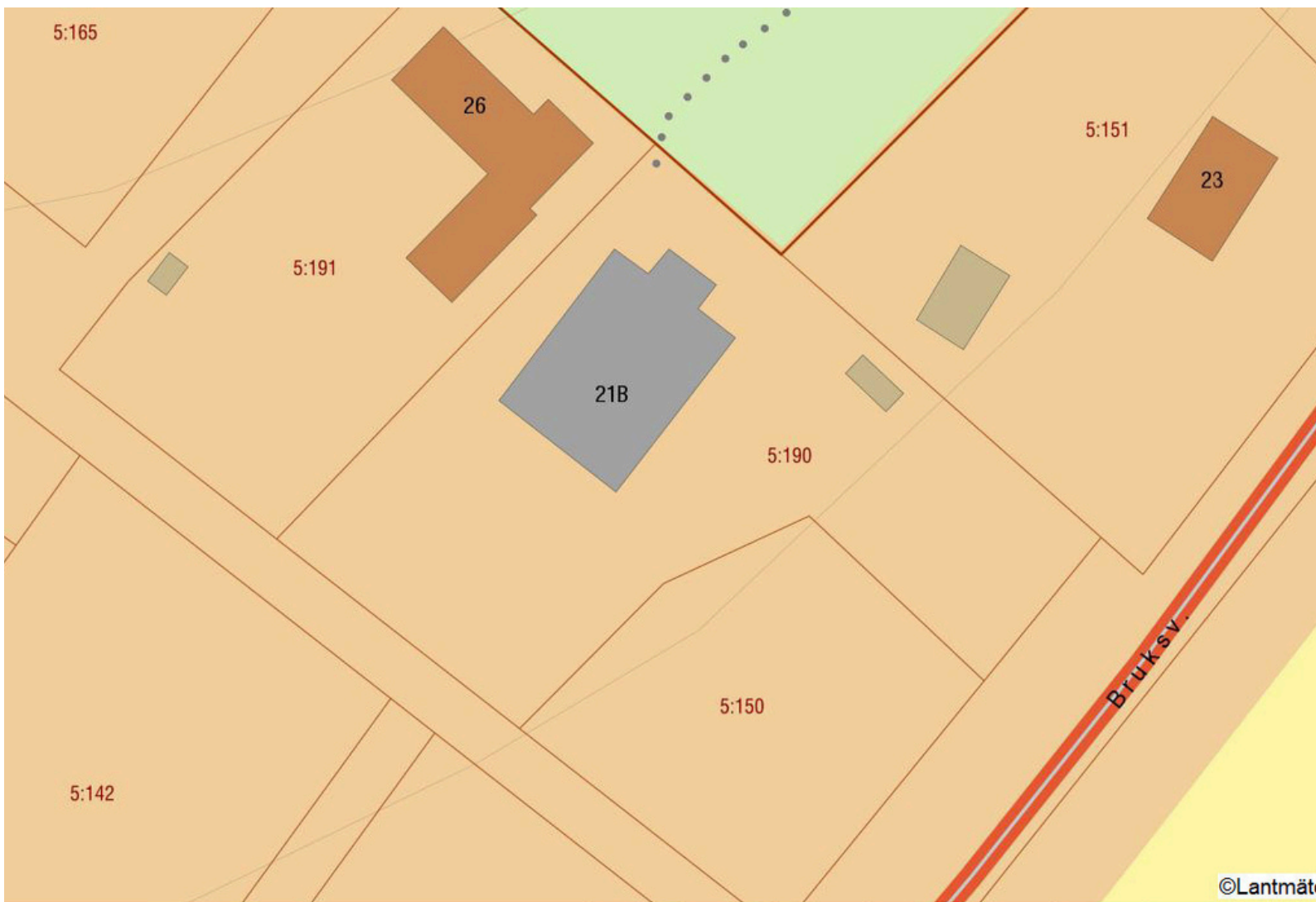
LEJONS MÄKLARI











# Bruksvägen 21B

Den här fantastiska fastigheten i Garphyttan erbjuder en unik möjlighet att förvärva en gammal skola eller herrgårdsbyggnad, perfekt belägen endast 15 minuter från Örebro. Garphyttan är en eftertraktad och familjevänlig plats som gränsar till de natursköna Kilsbergen, vilket ger en enastående möjlighet att kombinera lugnet och skönheten i naturen med närheten till stadens bekvämligheter.

Beviljat bygglov som tillåter två stycken lägenheter. (Renovering påbörjad)  
Se bifogade filer, ritningar samt antikvarisk undersökning.

Med lite kärlek och omsorg kan denna fastighet förvandlas till det absoluta drömboendet. Med en imponerande yta på cirka 900 kvadratmeter erbjuder huset generöst med utrymme för hela familjen att leva och frodas. Takhöjden på bottenvåningen är omkring 3,6 meter och på plan två är den 3 meter, vilket ger en känsla av rymd och luftighet i varje rum.

En av de unika egenskaperna hos denna byggnad är dess inredningsbara vindsvåning. Här finns en möjlighet att skapa ett extra utrymme som kan anpassas efter dina specifika behov och önskemål. Det kan bli ett fantastiskt utrymme för en hemmabio, ett gym, ett kontor eller till och med ett extra sovrum för gäster.

Fastighetens generösa storlek fortsätter ner till källarplanet, vilket ger ännu mer potential för att utnyttja utrymmet på olika sätt. En källare kan vara användbar för exempelvis förvaring, hobbyrum eller kanske till och med som ett spelrum för barnen.

Taket på fastigheten har renoverats under perioden 2017-2018 och är nu i utmärkt skick. Det är täckt med enkupigt tegel från Vittinge, vilket ger både en charmig och hållbar yta som skyddar huset från väder och vind.

Varje rum i byggnaden är imponerande och bär på detaljer som visar på genomtänkt arkitektur och tidstypisk design. Du kommer att upptäcka vackra snickerier, eleganta golv, stora fönster som släpper in rikligt med naturligt ljus och många andra unika detaljer som ger huset dess karaktär.

Detta är inte bara en fastighet, det är en möjlighet att förverkliga din dröm om att äga en historisk och karaktärsfull byggnad. Med sin idealiska placering nära Örebro och den omgivande naturen i Kilsbergen kommer du att kunna njuta av det bästa av två världar, ett lugnt och avkopplande livsstil samtidigt som du har alla bekvämligheter och nöjen i staden inom räckhåll.

Miss inte chansen att skapa ditt absoluta drömboende i denna charmiga och genomarbetade fastighet!



# Information

Utgångspris: 2 495 000 kr

Fastighetsbeteckning:

Garphyttan 5:190

Taxeringskod: 433

Taxeringsvärde: 419 000 kr

Fastighetsavgift/skatt: 2 095 kr

Taxeringsår: 2019

Byggår: 1928

Pantbrev: 1 st, Summa: 1 462 500 kr

Tomtareal: 2 578 kvm

Byggnadssätt:

Stomme: Sten

Fönster: 2-glas

Tak: enkupigt tegel

Grund: Källare

Uppvärmning: Ved (vattenburet)

Fasad: Puts

Bjälklag: Sten

Ventilation: Självdrag

Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt

Vatten & Avlopp: Kommunalt vatten  
och avlopp.

Servitut etc.

Avtalsservitut Va-Ledning

## Mervärden

Perfekt belägen endast 15 minuter från Örebro0 vakanser.

Renoverat tak 2017-2018.

Inredningsbar vindsvåning.





# Albin Andersson



Jag har arbetat i branschen sedan 2020 och för mig är det viktigaste att alla kunder är nöjda! Med ett genuint intresse för människor och affärer drivs jag av att lyckas sy ihop det bästa möjliga utfallet för alla parter. Jag är alltid tillgänglig och kommer ge det lilla extra som krävs för att alla ska känna sig nöjda genom hela processen. Jag värdesätter långsiktiga relationer, vilket speglar av sig på mitt arbetssätt.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Albin Andersson 070 - 090 11 35

[albin@lejonsmakleri.se](mailto:albin@lejonsmakleri.se)



# Välkommen till Lejons Mäkleri

Vi är en fristående mäklarbyrå i Örebro som sedan starten 2016 vuxit starkt. Oavsett om du ska sälja eller köpa bostad finns vi med dig som en trygg rådgivare genom hela affären. Vi är ett starkt team med stort engagemang, bred kunskap och stark förankring i Örebro regionen.

Varmt välkommen till oss!



# Viktig information

## FINANSIERING

Att ta kontakt med din bank för att höra efter hur mycket pengar du kan låna är ett klokt första steg till ett lyckat bostadsköp. Där får du också hjälp att reda ut lagar kring amortering, hur belåningsgraden påverkar din ränta, hur man sätter upp ett överbrygningslån och andra frågor kring det ekonomiska. För de spekulanter som önskar, erbjuder fastighetsmäklaren en skriftlig bedömning av boendekostnaden – en s.k. boendekostnadskalkyl. Fastighetsmäklaren hjälper till med upprättandet av köpehandlingar om inte annat avtalas mellan parterna.

## VÄRDERING AV DIN BOSTAD

Lika viktigt som att veta hur mycket du kan låna, är att veta hur mycket din bostad är värd. Våra mäklare har lång erfarenhet av branschen och kan ge en mycket kvalificerad uppskattning av värdet på din bostad. En värdering tar inte många minuter, men ger dig mycket värdefull information. Vill du att vi gör en kostnadsfri värdering av din nuvarande bostad så hjälper vi gärna till med det!

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

När du förvärvar en bostadsrätt köper du den i normala fall det "i befintligt skick", det vill säga med det slitage och den fasta inredning som finns vid visning. Detta betyder att du efter köpet inte kan lämna klagomål över en trasig ugnslampa eller att en dörr har slagit sig. Det är köparens plikt att undersöka bostaden, och du kan inte klaga på defekter som skulle ha upptäckts vid en noggrann undersökning, även om någon undersökning inte genomförts. Det enda tillfället som köparen kan klaga är om säljaren lämnat en garanti på att något fungerar perfekt och det sedan inte gör det.

Undersökningsplikten omfattar även bostadsrättsföreningens stadgar och senaste årsredovisning, som ger en bra överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi samt information om eventuella kommande renoveringar och underhållsarbeten. Det kan även vara bra att direkt med föreningen stämma av om man planerar några underhållningsprojekt eller låneomläggningar inom den närmsta framtiden.

Mäklarens roll är att fungera som en mellanhand mellan säljare och köpare och ska enligt lag vara opartisk, ge parterna råd och upplysningar, arbeta för att säljaren lämnar ifrån sig viktiga uppgifter och uppmuntra köparen att undersöka bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, se efter om det föreligger pantsättning, samt ge köparen en objektsbeskrivning med lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Dessa uppgifter hämtas från säljaren och bostadsrättsföreningen. Mäklaren ska även ge köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar, och hjälpa till att upprätta köpehandlingar ifall inget annat har avtalats.

Upptäcker du en defekt i bostaden du köpt som du har rätt att åberopa är det viktigt att du som köpare rapporterar detta inom rimlig tid, absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

Är ytan av stor betydelse för en köpare uppmanas köparen att genomföra en egen uppmätning genom certifierat mätföretag.

## BUDGIVNING

Det finns inga lagar kring om hur en budgivning ska gå till. I många fall uppstår en budgivning naturligt när flera parter är intresserade av samma bostad. Lejons använder sig vanligtvis av en öppen budgivning, vilket betyder att spekulanten lämnar bud till mäklaren, som sedan rapporterar buden till övriga budgivare. Genom att delta i budgivningen ger budgivarna mäklaren tillstånd att lämna ut deras namn och telefonnummer samt de bud de inkommit med till den person som slutligen köper bostaden. Säljaren bestämmer själv när, till vem och för vilket pris bostaden ska säljas för. Det betyder att inget bindande avtal finns innan köpeavtalet är undertecknat. Lämna en spekulant ett nytt bud efter avslutad budgivning, men innan köpeavtalet är undertecknat, måste mäklaren framföra detta till säljaren. Säljaren väljer dock själv ifall budet ska beaktas eller inte.

## ÖVERLÅTELSEAVTAL

När säljaren och köpare har kommit överens om ett pris, är det dags att underteckna överlåtelseavtalet. Detta sker på mäklarens kontor så snart som möjligt efter att säljaren accepterat köparens erbjudande. Om någon part inte kan närvara, kan detta lösas genom en fullmakt. I de flesta fall betalas 10 % av köpeskillingen som handpenning inom fem arbetsdagar från att avtalets undertecknats. Köpare och säljare godkänner att slutpriset publiceras.

## TILLTRÄDE

Tillträdet äger i regel rum på mäklarens kontor. I god tid förbereder vi de sista avtalen med din bank, så att du på tillträdesdagen kan skriva under de slutgiltiga kontrakten. Det är nu den resterande delen av köpeskillingen överförs till säljarens konto. Finns det inga andra frågor så har du nått bostadsaffärens målsnöre – det är nu du får nycklarna, och snart står du på tröskeln till din nya bostad.



Lejons Mäkləri AB  
Orvar Bergmarks plats 1, 70223 Örebro  
019-183070  
Info@lejons.se  
www.lejons.se

