



Sturegatan 48



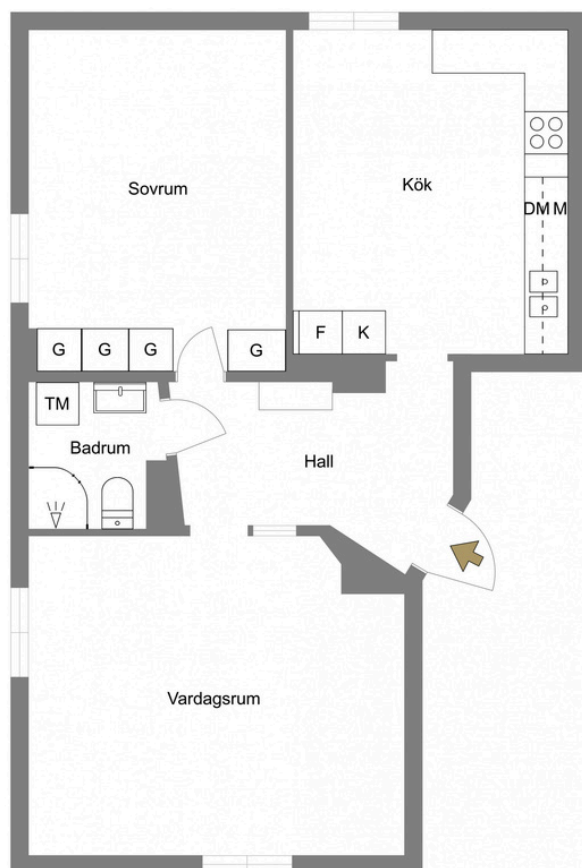
LEJONS MÄKLARI











**LEJONS MÄKLARI**

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

# Sturegatan 48

Stig in i ett underbart hem där omsorg och stil möts på Sturegatan 48! Denna välsköta tvåa omfamnar dig med en varm atmosfär och överraskar med generöst ljusinsläpp från flera väderstreck, och upplevs betydligt rymligare än vad antalet kvadratmetrar anger.

Det stilrena köket, utrustat med moderna bekvämligheter inklusive diskmaskin, och det fräscha badrummet med tillgängliga tvättmöjligheter, utgör verkligen pärlor i denna bostad. Med genomgående fina ytskikt och noggrant utvalda detaljer skapar varje rum en inbjudande och trivsamt atmosfär. Det luftiga och ljusa vardagsrummet samt det rogivande sovrummet mot innergården erbjuder en perfekt balans mellan avkoppling och vardagsliv.

Den välkomnande hallen har gott om plats för avhängning och förvaring, vilket gör att du kan organisera din vardag på ett smidigt sätt.

Genom föreningen får du även tillgång till den charmiga och gemensamma innergården, komplett med härliga uteplatser och pallkragar för den som har en passion för trädgårdsliv.

Brf Tjädern i Örebro är en trygg förening där betydande renoveringar har utförts:

1985 byttes elledningar ut.

2002 installerades en ny fjärrvärmeanläggning.

2011 pustades fasaden om.

2010 takbyte och dränering av källare

2015 gjordes stambyte.

2018 renovering av tvättstuga

2023 installerades nya säkerhetsdörrar samt att trapphuset målades/renoverades.

Plåtarbeten omkring fastigheten har målats/renoverats.

Föreningen erbjuder gemensamma faciliteter som tvättstuga och förråd, och även bekväma parkeringsmöjligheter för varje lägenhet. Föreningen har även förberett för att kunna installera elbilsaddare.

Kom och upplev den fantastiska atmosfären i lägenheten och den omgivande miljön i ett lugnt område med vacker omgivning och samtidigt nära till ett rikt utbud av restauranger, shopping och underhållning. Matbutiker och grönområden, inklusive den omtyckta Stadsparken, finns inom bekvämt avstånd. För sportentusiasten väntar Ossets naturreservat och Behrn Arena med spännande aktiviteter som hockey bandy och fotboll.

Denna bostad erbjuder en möjlighet att integrera sig i det bästa av både stadsliv och natursköna omgivningar.

Välkommen till ditt nya hem på Sturegatan 48, där komfort och livsstil möts på en perfekt plats



# Information om bostaden

Utgångspris: 1 950 000 kr  
Bostadstyp: Bostadsrättslägenhet  
Boarea: 62 kvm  
Månadsavgift: 4 416 kr,  
Antal rum: 2 rum & kök  
Driftkostnad: 5 508 kr/år  
Indirekt nettoskuldsättning: 770 081 kr  
Byggår: 1929  
Adress: Sturegatan 48, 702 14 Örebro

Andel i föreningen: 16.2 %  
Andel av årsavgift: 16.2 %  
Hiss: Nej  
Våning: 2 av 3  
Fönster: 3-glas  
Uppvärmning: Centralvärme  
Ventilation: Självdrag  
Uteplats: Ja  
Parkering: Ja. Parkering kostar 500 kr

## Ekonomi

Driftskostnad, varav  
El: 4 548 kr/år  
Elförbrukning: 1 687 kWh/år  
Försäkring: 960 kr/år  
Beräknat antal pers: 1

## Kommentar

Kostnaden för el är baserad på nuvarande ägares förbrukning om 1 687kwh samt kostnader för elnät och inköp. Driftkostnaderna kan avvika beroende på ny ägares val av avtal samt användning.

## Mervärden

Charmig 2-rumslägenhet i 20-tals villa  
Omsorgsfullt och stilrenrenoverat hem  
Välskött förening med många större renoveringar nyligen utförda  
Tillgång till mysig innergård  
Perfekt belägen till stadsliv, natursköna omgivningar och service





# 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 målnöre – det är nu du får nycklarna, och snart står du på tröskeln till din nya bostad.



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

