



Sörtorpsgatan 3



LEJONS MÄKLARI











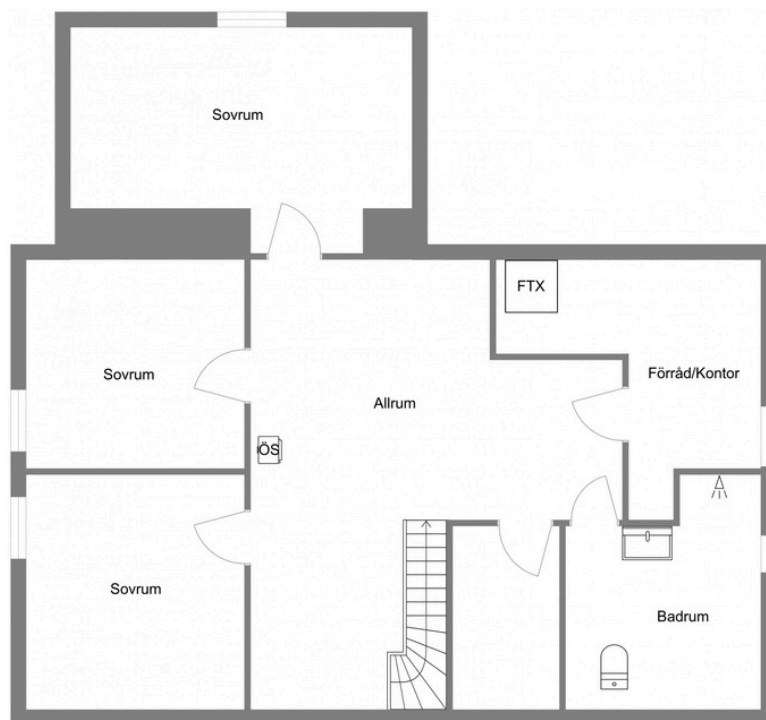






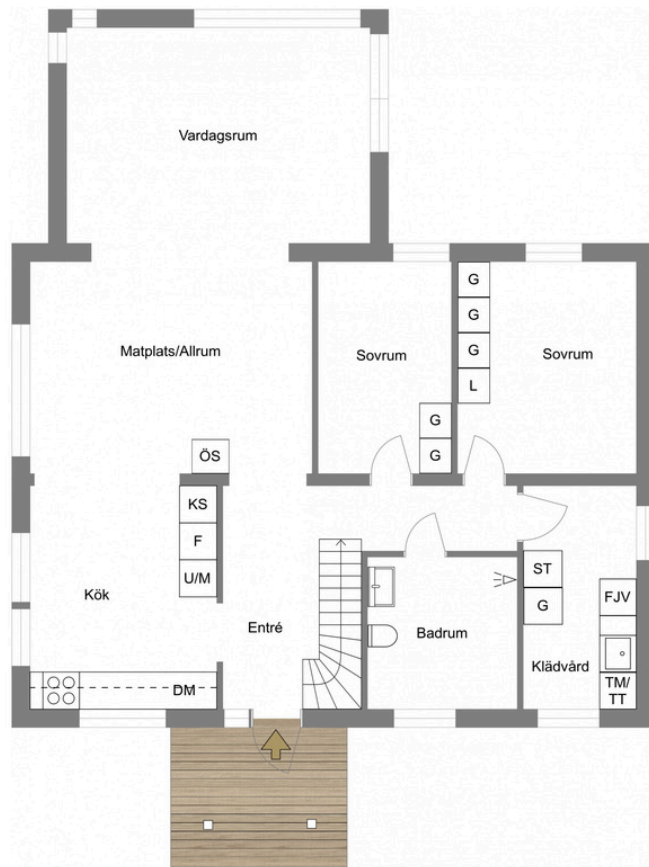






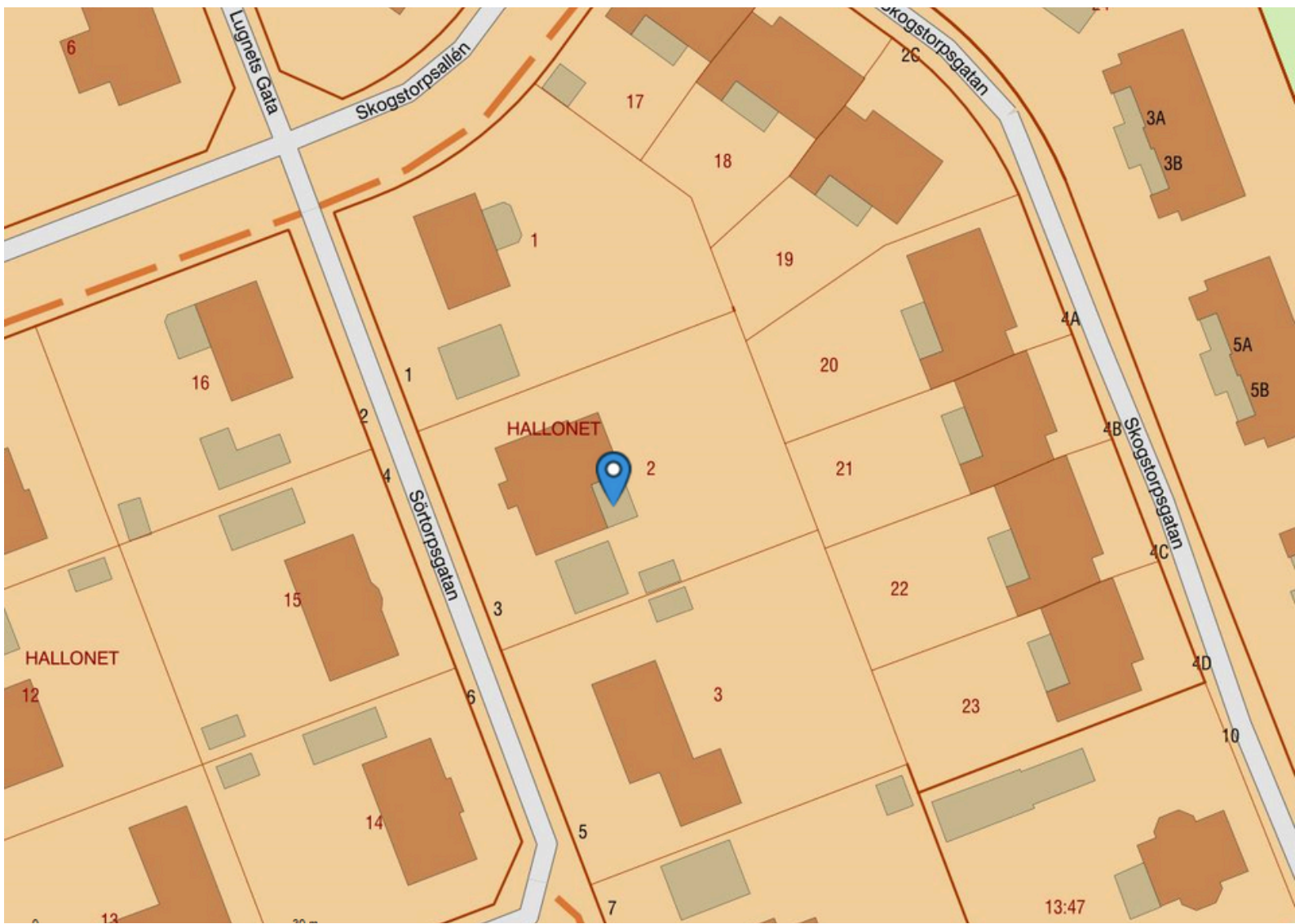
**LEJONS MÄKLERI**

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



**LEJONS MÄKLERI**

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



# Sörtorpsgatan 3

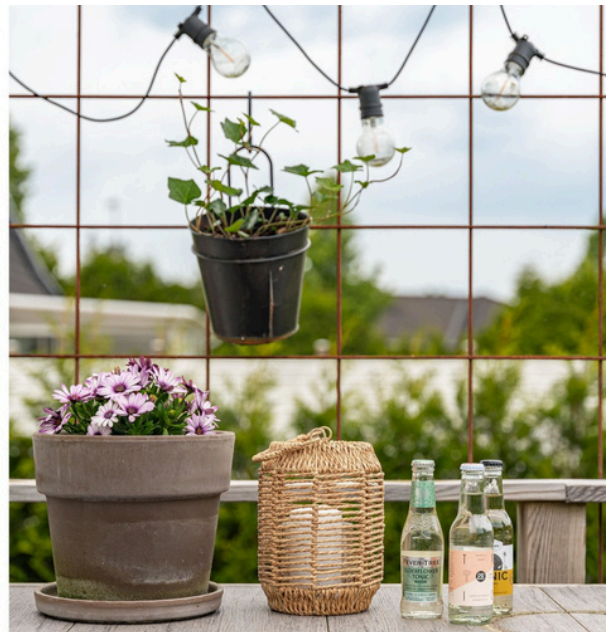
Välkommen till denna underbara villa belägen på en av Kumlas mest attraktiva adresser. På Sörtorpsgatan 3 hittar du en fantastisk bostad på 199 kvm, perfekt för den stora familjen eller dig som bara vill ha gott om utrymme. Med närhet till både skola, förskola och matbutiker är detta den idealiska platsen att bo på. Här har du allt du behöver inom bekvämt avstånd.

Entréplanet erbjuder en öppen och ljus planlösning mellan kök, matplats och vardagsrum, perfekt för sociala tillställningar och familjeliv. Från vardagsrummet når du även ett härligt uterum, där du kan njuta av trädgårdens lummiga grönska. I vardagsrummet finns en charmig kamin som sprider värme och skapar en mysig atmosfär. På entréplan hittar du även två sovrum, ett generöst badrum samt en praktisk tvättstuga med groventré.

Övervåningen rymmer ett allrum, tre sovrum, ett badrum samt ett kontor/förråd – här finns plats för hela familjen och mer därtill. Med ett garage på hela 49 kvm finns det gott om plats för både bilar och förvaring. Garaget är även utrustat med elbilsaddare. Den lummiga och insynsskyddade trädgården erbjuder en mysig och privat oas att koppla av i. Här finns utrymme för både lek och avkoppling.

Huset är utrustat med solceller på taket (installerade 2023), vilket bidrar till både miljövänlighet och lägre driftskostnader. Detta är en chans du inte vill missa. Kom och upplev detta fantastiska hem med egna ögon.

Kontakta Dino Dobric för mer information kring processen!



# Information om bostaden

Utgångspris: 4 995 000 kr  
Bostadstyp: Villa  
Boarea: 199 kvm  
Tomtarea: 1216 kvm  
Antal rum: 7 rum & kök varav 5 sovrum  
Driftkostnad: 55 430 kr/år  
Byggår: 2007, ombyggt 2011  
Taxeringsvärde: 3 444 000 kr  
Pantbrev: 3 237 000 kr  
Fastighetsbeteckning: Hallonet 2  
Adress: Sörtorpsgatan 3, 692 71 Kumla

Driftskostnad: 55 430 kr/år  
Driftskostnad, varav  
Uppvärmning: 19 547 kr/år  
El: 21 683 kr/år  
Vatten & Avlopp: 5 900 kr/år  
Renhållning: 1 600 kr/år  
Försäkring: 6 200 kr/år  
Sotning: 500 kr/år  
Personer i hushåll: 4

Kommentar:

Solenergi från 1/8-23 - 10/6-24 / 2096,2  
+ 3836,4 = 5932,6 kWh

\*Under sommarperiod har poolen  
värmts upp.

\*Laddning av elbil ingår i  
driftskostnaden.

Stomme: Trä  
Fönster: 3-glas  
Tak: Betongpannor  
Grund: Torpargrund  
Uppvärmning: Vattenburet via Fjärrvärme  
Fasad: Trä  
Bjälklag: Trä  
Ventilation: Från- och tilluft med  
återvinning (FTX)  
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt  
Vatten & Avlopp: Kommunalt vatten året  
om. Kommunalt avlopp  
Internet: Fiber  
Energideklaration: Beställd

Planbestämmelser:

Detaljplan (2006-03-28)

## Mervärden

Fantastisk bostad på 199 kvm  
Öppen och ljus planlösning  
Garage på hela 49 kvm med elbilsladdare  
Insynsskyddad trädgård  
Solceller på taket



# Dino Dobric



Vill du anlita en professionell fastighetsmäklare med beprövade strategier, ett brett nätverk och förmågan att snabbt identifiera och förstå dina behov? Jag är känd för att vara en lagspelare som bygger starka relationer med både köpare och säljare genom att vara proaktiv, kommunikativ och engagerad i varje affär. En av mina starkaste drivkrafter är att se mina kunder nöjda. Jag strävar alltid efter att överträffa förväntningarna och leverera en förstklassig serviceupplevelse.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Dino Dobric 070 - 765 70 13

[dino@lejonsmakleri.se](mailto:dino@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

