



Kvartsvägen 2



LEJONS MÄKLARI







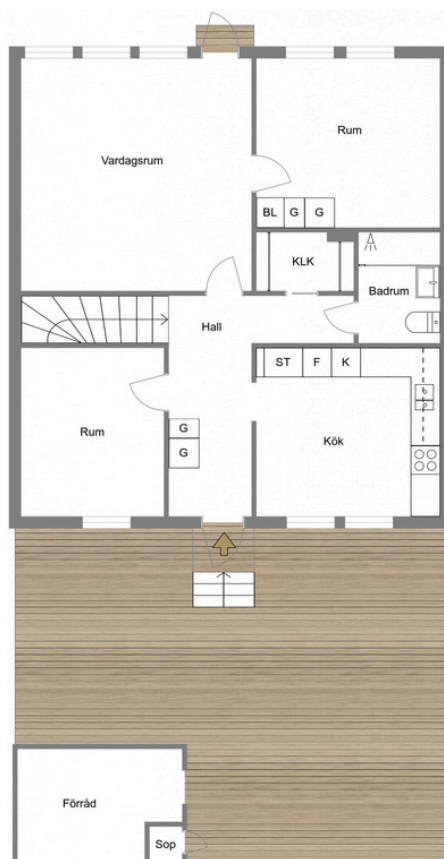






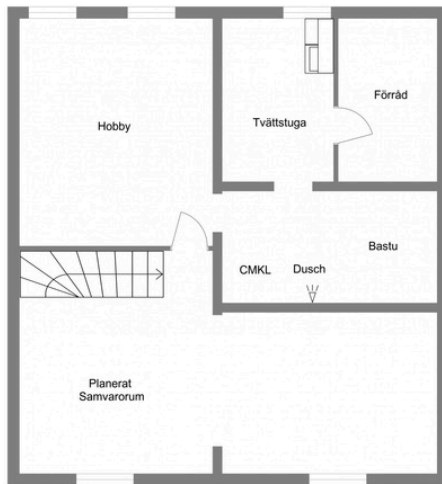






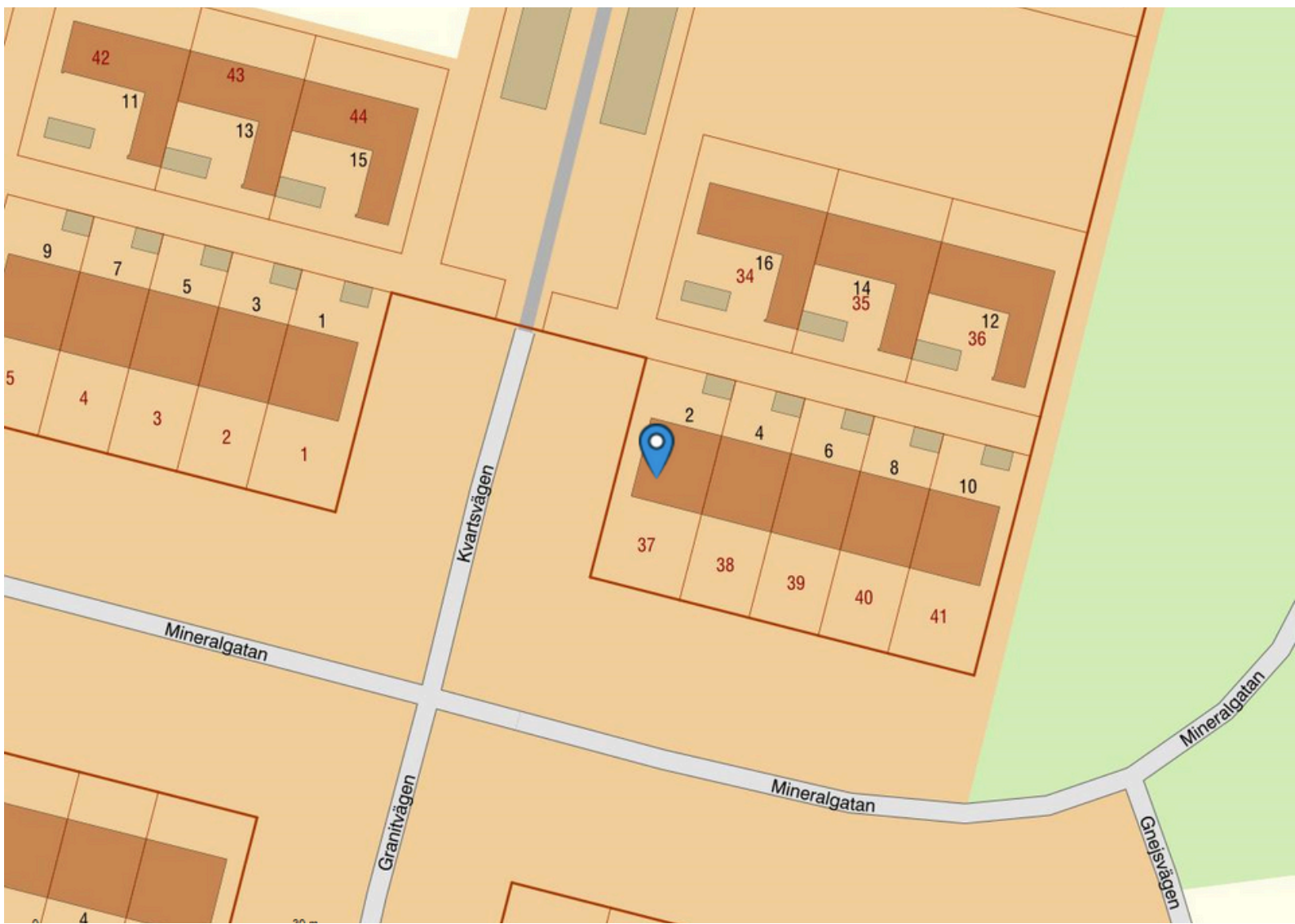
**LEJONS MÄKLARI**

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



**LEJONS MÄKLARI**

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



# Kvartsvägen 2

Välkommen till Kvartsvägen 2 i det populära området Lundby!

Detta charmiga och välplanerade hus ligger på ett eftertraktat hörnläge och erbjuder 78 kvadratmeter boyta, med en tillhörande källare om 81 kvadratmeter som ger gott om extra utrymme. Fastigheten är idealisk för dig som söker ett bekvämt hem med en lättskött trädgård. Huset värms upp effektivt med bergvärme, installerad 2015, vilket ger dig både energisnål och långsiktig boendekomfort. Ljuset flödar in genom de stora fönstren, vilket skapar en härligt luftig och ljus atmosfär i alla rum.

Vardagsrummet är rymligt och inbjudande, perfekt för både lugna hemmakvällar och sociala tillställningar.

I den stora källaren finns många möjligheter, oavsett om du vill skapa extra förvaring, ett hobbyrum eller kanske en hemmabio. Den välskötta trädgården är lätt att underhålla och den mysiga uteplatsen erbjuder en härlig plats att njuta av sommarens långa kvällar med familj och vänner.

Området kring Kvartsvägen 2 är lugnt och familjevänligt, med närhet till grönområden, lekplatser och promenadstråk, vilket gör det till en perfekt plats för barnfamiljer. Skolor och förskolor finns på bekvämt avstånd, och barnen har gott om utrymme att leka och utforska i en trygg miljö.

Med goda bussförbindelser och smidig bilväg till centrala Örebro och andra delar av regionen är bostadens läge också praktiskt och väl anslutet.

Kvartsvägen 2 erbjuder ett bekvämt boende i en fridfull miljö – ett perfekt val för dig som söker en lugn och hemtrevlig plats att kalla hem.



# Information om bostaden

Utgångspris: 1 995 000 kr  
Bostadstyp: Villa  
Boarea: 78 kvm  
Biarea: 81 kvm  
Tomtarea: 320 kvm  
Antal rum: 3 rum & kök varav 2 sovrum  
Driftkostnad: 28 671 kr/år  
Byggår: 1972  
Taxeringsvärde: 1 896 000 kr  
Pantbrev: 149 900 kr  
Fastighetsbeteckning: Kvartsen 37  
Adress: Kvartsvägen 2, 702 74 Örebro

Driftskostnad: 28 671 kr/år  
Driftskostnad, varav  
Uppvärmning: 9 528 kr/år  
VA: 3 303 kr/år  
Väg/samfällighet: 10 440 kr/år  
Försäkring: 5 400 kr/år  
Kommentar: I uppvärmningskostnaden ingår även kostnad för hushållsel.

Byggnadssätt  
Uppvärmning: Bergvärme  
Grundläggning: Källare  
Fasad: Tegel  
Bjälklag: Betong  
Fönster: 2-glas  
Tak: Betongpannor  
Utvändigt plåtarbete: Plåt  
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Servitut etc.  
GGemensamhetsanläggning: Örebro  
Kvartsen GA:1 ändamål:  
Vattenförsörjning, Avloppsanläggning,  
Grönområden, Garage och/eller  
parkering, Gemensamhetsanläggning:  
Örebro Mikael GA:5 ändamål:  
Värmeanläggning, Övrigt,  
Gemensamhetsanläggning: Örebro  
Mikael GA:6 ändamål: Vagar,  
Avloppsanläggning, Radio- TV  
och/eller tele, Elledning och/eller  
belysning, Grönområden, Övrigt

## Mervärden

Eftertraktat hörnläge  
Bergvärme  
Stor källare med många möjligheter  
Lugnt och familjevänligt område

# 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 renoweringar 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. Lämnar 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 Mäkleri AB  
Orvar Bergmarks plats 1, 70223 Örebro  
019-183070  
Info@lejons.se  
www.lejons.se

