



# Brunnslyckevägen 4



LEJONS MÄKLARI

























Photo by DIAKE















LEJONS MÄKLARI

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



# Brunnslyckevägen 4

Välkommen till Brunnslyckevägen 4, ett hem med rymd och charm, beläget på första våningen i ett av Örebros populära bostadsområden. Denna fyrrumslägenhet kombinerar modern bekvämlighet med en utmärkt planlösning som passar perfekt för en bekväm vardag.

Lägenheten bjuder på tre rogivande sovrum, varav ett med tillgång till en praktisk klädkammare. Det stilrena, helkaklade badrummet är utrustat med tvättmaskin och torktumlare, och en extra WC bidrar till vardagslyxen. Planlösningen är ljus och trevlig med ett öppet samband mellan kök och vardagsrum, vilket ger en naturlig samlingsplats för familj och vänner. De stora fönstren släpper in rikligt med dagsljus och skapar en inbjudande atmosfär. Sovrummen är smart placerade för att ge god avskildhet och trivsel.

Uteplatsen ger en extra dimension till boendet och passar för enklare stunder av avkoppling eller en kopp kaffe i friska luften. Lägenheten har även ett praktiskt utvändigt förråd och tillgång till parkeringsplats.

Området kring Brunnslyckevägen har genomgått en imponerande utveckling och erbjuder en perfekt mix av lugn och närhet till stadens puls. Med skolor, mataffärer, restauranger och fritidsaktiviteter runt hörnet finns allt du behöver för en bekväm vardag. Brunnsskolan (F-6) ligger bara några minuters promenad bort, och du har Örebro centrum samt Gustavsviks äventyrsbad på bekvämt avstånd. Busshållplats precis intill gör att du enkelt tar dig runt i staden. I närheten hittar du även ICA Parken, som håller öppet 7-23 dagligen för att underlätta vardagsinköpen. För den som pendlar är läget optimalt med smidig tillgång till motorvägen/E20.

Bostaden tillhör en stabil och välskött förening, förvaltd av HSB. Här finns parkerings- och carportplatser att hyra samt praktiska faciliteter som barnvagnsrum och soprum. Föreningens gemensamma trädgård erbjuder mysiga sittplatser och en grönskande miljö för avkoppling.

Välkommen att kontakta Dino Dobric för mer information och visning





# Information om bostaden

Utgångspris: 2 495 000 kr

Bostadstyp: Bostadsrättslägenhet

Boarea: 94kvm

Månadsavgift: 6 469 kr

Antal rum: 4 R.O.K.

Driftkostnad: 8620 Kr/år

Indirekt nettoskuldsättning: 821 442 kr,

Beräkningen av bostadsrättens

indirekta nettoskuldsättning baseras

på uppgifter från

bostadsrättsföreningens

årsredovisning då föreningen på

förfrågan inte tillhandahållit denna

uppgift. Uträkning av föreningens

nettoskuldsättning:

Föreningens lån: 23 596 500kr -

Föreningens tillgångar (Kassa & Bank

& Likvida medel): 778 655kr = 22 817

845kr

Föreningens totala nettoskuldsättning

är 22 817 845kr.

Uppgifterna baseras på föreningens

årsredovisning för 2023.

Byggår: 2014

Adress: Brunnsluckevägen 4, 70228

Örebro

Andel i föreningen: 3.1479 %

Hiss: Ja

Våning: 1/4

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ekonomi

Driftkostnad, varav

El: 6 120 kr/år

Elförbrukning: 3 060 kWh/år

Försäkring: 2 500 kr/år

Personer i hushåll: 2

Summa: 8 620 kr/år

Kostnaden för el är beräknad på en

årsförbrukning om 3 060kwh och ett

elpris via IMD från föreningen om

2kr/kwh. Driftkostnaderna är baserade

på nuvarande ägares användning och

avtal och kan avvika för ny ägare.

## Mervärden

Genomtänkt planlösning med sociala och privata ytor

Bekvämligheter som underlättar vardagen

Attraktivt läge med närhet till både stad och service

Stabil förening med goda faciliteter



# 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. Lämnar en spekulant ett nytt bud efter avslutad budgivning, men innan att 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](mailto:Info@lejons.se)  
[www.lejons.se](http://www.lejons.se)

