



Karlsdalsallén 47C



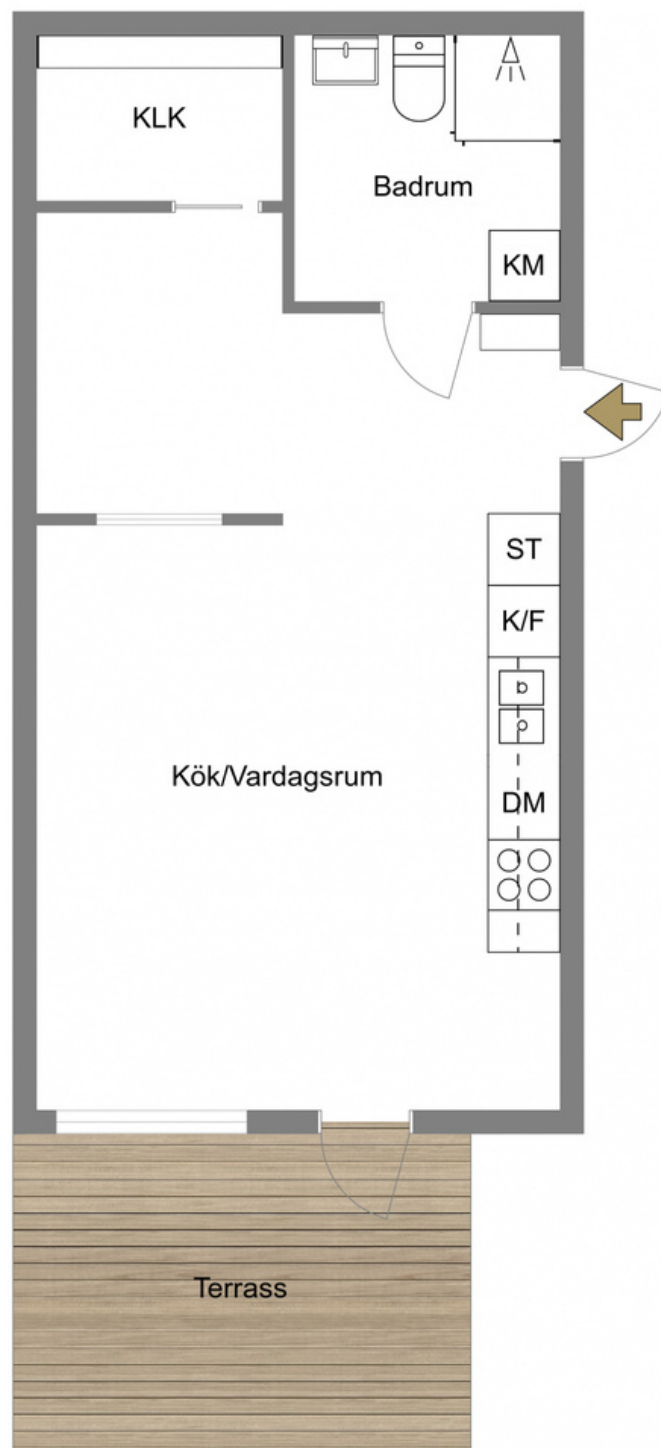
LEJONS MÄKLARI











LEJONS MÄKLARI

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

Karlsdalsallén 47C

Välkommen till Karlsdalsallén 47C – en modern och smart planerad bostad där varje kvadratmeter är genomtänkt för att skapa en harmonisk och funktionell boendemiljö. Här erbjuds 41 välplanerade kvadratmeter med en öppen och inbjudande planlösning, ett stilrent och fullutrustat kök, en separat sovdel med tillhörande klädkammare samt ett rymligt badrum med tvättmöjligheter. Den generösa takhöjden och de stora fönsterpartierna bidrar till ett härligt ljusinsläpp och en luftig känsla.

Den stora terrassen i bästa söderläge blir en naturlig förlängning av bostaden och bjuder på en fantastisk utsikt över golfbanan. Här finns gott om plats för både avkoppling och sociala stunder, oavsett om du vill njuta av en morgonkaffe i solen eller bjuda in vänner på middag under ljumma sommarkvällar.

Sörbyängen är ett lugnt och eftertraktat område som kombinerar grönskande omgivningar med närhet till stadens bekvämligheter. Inom gångavstånd finns matbutiker, vårdcentral och restauranger och för den träningsintresserade finns flera gym, en golfbana, natursköna promenadstråk och Sörbybacken inom kort avstånd.

Med cykel tar du dig smidigt till Örebro universitet och stadskärnan på bara fem minuter, där ett brett utbud av shopping, kultur, nöjen och restauranger väntar. Här bor du med det bästa av två världar – ett lugnt och naturnära läge med stadens puls på bekvämt avstånd.



Information om bostaden

Utgångspris: 1 495 000 KR
Bostadstyp: Bostadsrättslägenhet
Boarea: 41kvm
Månadsavgift: 4030kr, inkl. värme, va,
kabel-TV, bredband.
Antal rum: 1 rum & kök
Driftkostnad: 6 200 kr/år
Indirekt nettoskultsättning: 579 038 kr,
Beräkningen baseras på föreningens
årsredovisning från 2023.
Byggår: 2017
Adress: Karlsdalsallén 47C, 702 52 Örebro

Andel i föreningen: 0.79058 %
Andel av årsavgift: 0.79058 %
Hiss: Ja
Våning: 1 av 5
Uppvärmning: Fjärrvärme
Övrigt: Under byggnaden finns ett
garage. I garaget finns 33 platser och
ute på gården finns 27 P-platser som
medlemmar kan hyra.

Ekonomi
Driftkostnad, vara
El: 4 800 kr/år
Försäkring. 1 400 kr/år
Personer i hushåll: 2
Kommentar: Driftkostnaderna baseras
på nuvarande ägares användning.
Driftkostnaderna kan avvika beroende
på ny ägares val av avtal samt
användning.

Mervärden

Stor terrass i söderläge med utsikt över golfbanan
Smart och effektiv planlösning med sovdel och klädkammare
Ljus och rymd genom högt i tak och stora fönsterpartier
Perfekt läge – nära natur och stad



Isac Ståby



Med stort engagemang, lyhördhet och en stark vilja att överträffa förväntningar guidar jag dig genom en trygg och framgångsrik bostadsaffär. Jag anpassar varje försäljning efter dina behov och kombinerar marknadskunskap med ett personligt bemötande för att skapa bästa möjliga resultat. För mig handlar det inte bara om att sälja en bostad – det handlar om att skapa värde, trygghet och långsiktiga relationer.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Isac Ståby 076 - 528 26 90

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

