



**LEJONS MÄKLERI**

---



# Grå Byn 16E

Bostadsrättslägenhet i det så populära Grå Byn med Ski-in Ski-out läge samt gångavstånd till allt Tandådalen har att erbjuda vilket är mycket. Bostaden är belägen på övre planet med hall, allrum, köksdel, sovrum med två våningssängar och garderober. Nyrenoverat kök och ytskikt i bostaden.

I trapphusets övre plan finns en gemensam bastu med dubbla duschar som delas med övriga lägenheter i samma hus, som kan bokas privat. Entréplanet bjuder på ett låsbart skidskåp till varje lägenhet samt gemensam vallabänk. Möjlighet finns även att boka bostadsrättsföreningens gemensamma tvättstuga nere vid parkeringen.

Uthyrningsavtal är tecknat med Skistar och köparen förbinder sig att ingå avtalet i säljarens ställe. Hyresintäkter om ca 70-85 000 kr/år när uthyraren dragit sin provision. Avdrag görs för egna nyttjade veckor.

Inventarier i förevisat skick ingår, förutom personliga tillhörigheter.

Tillträde enligt överenskommelse.

Grå Byn – trivsamt boende med fokus på skidupplevelser. Ski-in och Ski-out, mitt-i-Sälen, mitt-i-Tandådalens puls och mitt-i-pisten, i direkt anslutning till Stora backen i Tandådalen och till längdskidspår.

Från Grå Byn är det mycket nära till lift och service. Område med stort antal lägenheter, alla med utrustning för självhushåll. Stor variation i storlek och stil. Kort glidavstånd till liften och promenadavstånd till all service i Tandådalen.

# Grå Byn 16E

## FÖRENINGSAKTA:

BRF Kalvheden är en äkta bostadsrättsförening med 140 lägenheter i Malung-sälen. Föreningen bildades år 1980 och har fått betyget A för år 2022.

Föreningen har genomfört en radonmätning under hösten i ett urval av fastigheterna för att få ett representativt medelvärde för samtliga fastigheter och våningsplan. Mätningen har visat att vi har låga värden av radon i fastigheterna. Där gränsen för vad som anses vara hälsosamt är 200 Bq/kbm och vi har en variation på 20-60 Bq/kbm och det är mycket bra och inga åtgärder behöver vidtas.

Det är flera saker som ligger till grund för detta beslut. Den huvudsakliga anledningen till höjningen är de höjda avgifterna och kostnaderna som kommit till följd av inflationen. Redan tidigare har kostnaden för avlopp och sophantering stigit mycket.

Ambitionen är naturligtvis att fortsätta hålla avgifterna låga och styrelsen arbetar hela tiden med att se över de kostnader vi har i föreningen samt att se över möjligheterna till kostnadsbesparingar. Föreningens elavtal ska omförhandlas först under våren 2024, där har vi ett enligt dagens mått ett bra avtal att luta oss emot fram till dess. Inget av våra lån ska omförhandlas under 2023.



16



Electrolux  
A

Chromastream

1.8L

230°C

120x75cm

# Information om bostaden

Utgångspris: 2 195 000 kr

Bostadstyp: Bostadsrättslägenhet

Boarea: 31kvm

Månadsavgift: 2 186kr, Avgiften till föreningen betalas kvartalsvis om f.n 6 559 kr/kvartal, med en genomsnittlig månadsavgift om ca 2 186 kr. Avgiftshöjning gjord med 8% från och med 1 januari 2023.

Antal rum: 1 rum & kök

Byggår: 1980

Adress: GRÅ BYN 16E, 780 67 SÄLEN

Andel i föreningen: 0.508%

Andel av årsavgift: 0.508%

Hiss: Nej

Våning: 1 av 1

Indirekt nettoskultsättning: 65 448kr, Bostadsrättens indirekta nettoskultsättning\* anger hur stor del av föreningens lån som indirekt belastar den aktuella lägenheten. Underlaget för beräkningen inhämtas från den senast tillgängliga årsredovisningen (ÅR 2022) samt bostadsrättsföreningens lägenhetsregister. \*Bostadsrättens indirekta nettoskultsättning beräknas genom att föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel subtraheras från föreningens räntebärande lån. Om bostadsrättsföreningen ej har lån eller om de indirekta nettotillgångarna överstiger de indirekta nettoskuldena blir resultatet 0 kr.







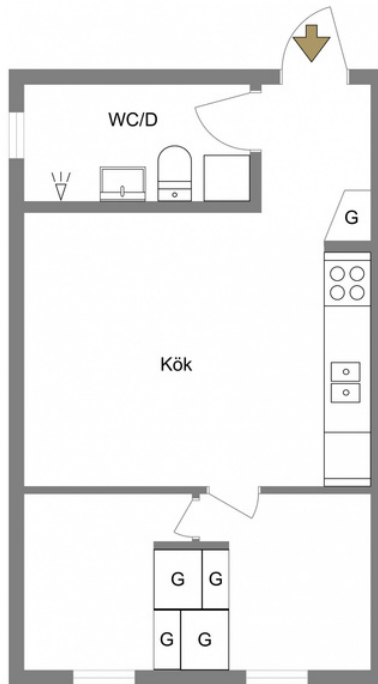






# Mervärden

- Populärt område
- Gångavstånd till allt Tandådalen har att erbjuda
- Effektivt planerad lägenhet
- Den perfekta basen för den skidintresserade



**LEJONS MÄKLARI**

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

# Erik Lejon

Jag har jobbat som fastighetsmäklare i 13 år varav de senaste 8 åren under eget varumärke. Jag älskar verkligen mitt yrke och tycker allt från den stora 100 miljoners affären till den lilla lägenheten är lika givande att förmedla. Jag har under många år varit den mäklare i Örebro län som sålt flest bostäder och bland de mest säljande mäklarna i Sverige. Mina år i branschen och min stora hunger att lära mig nya saker har gjort att jag har djup och bred kunskap i de flesta områdena så som nyproduktion, jord & skog, kommersiella transaktioner och ombildningsprocesser.

## AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Erik Lejon 070 - 999 29 90

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

# Viktig information

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