

# Sättravägen 1



LEJONS MÄKLARI

























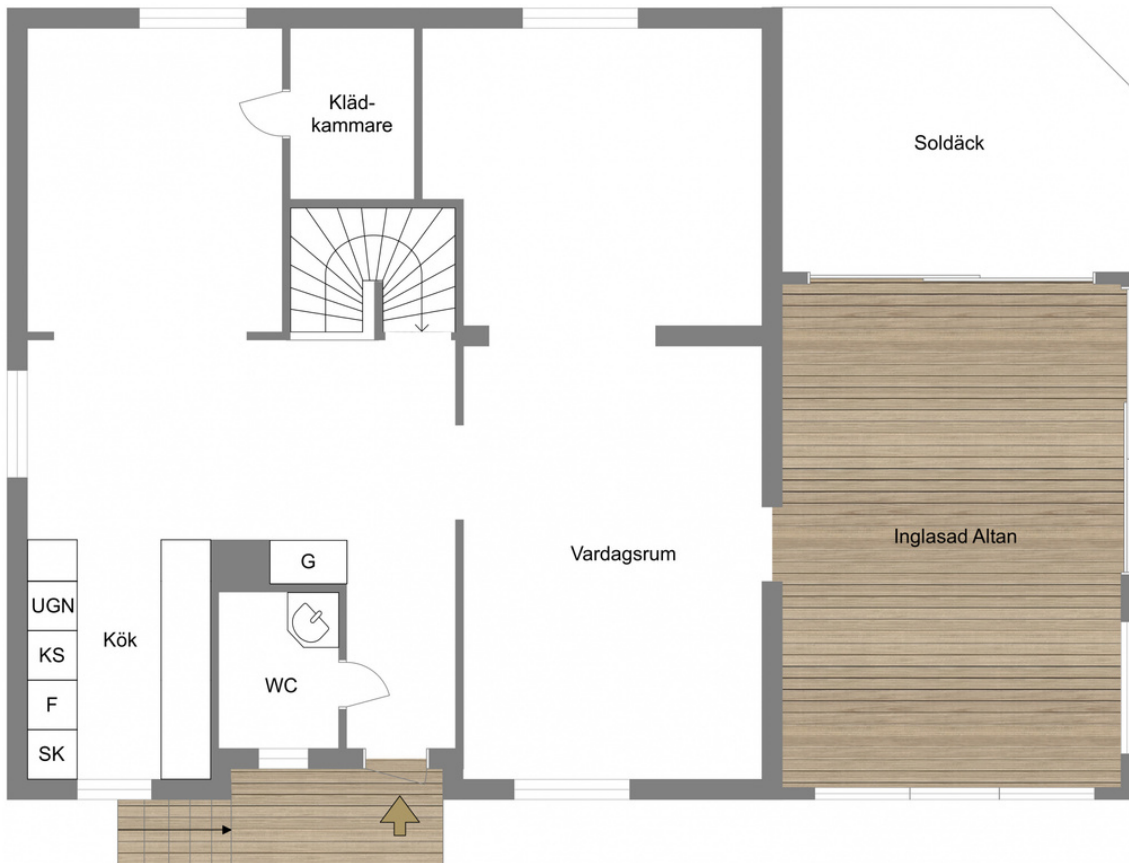






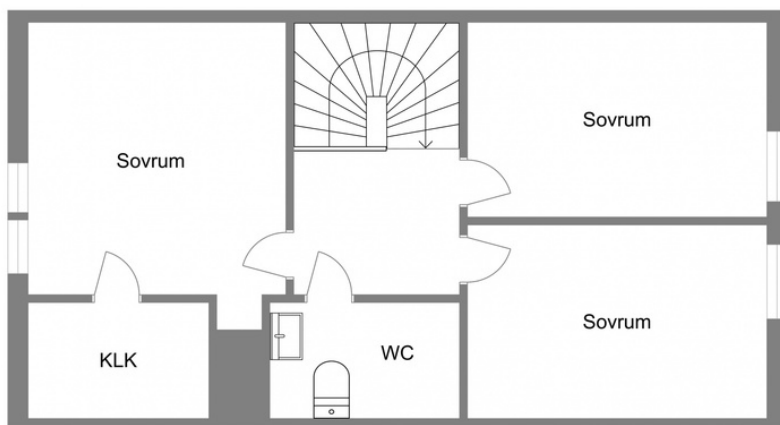






**LEJONS MÄKLARI**

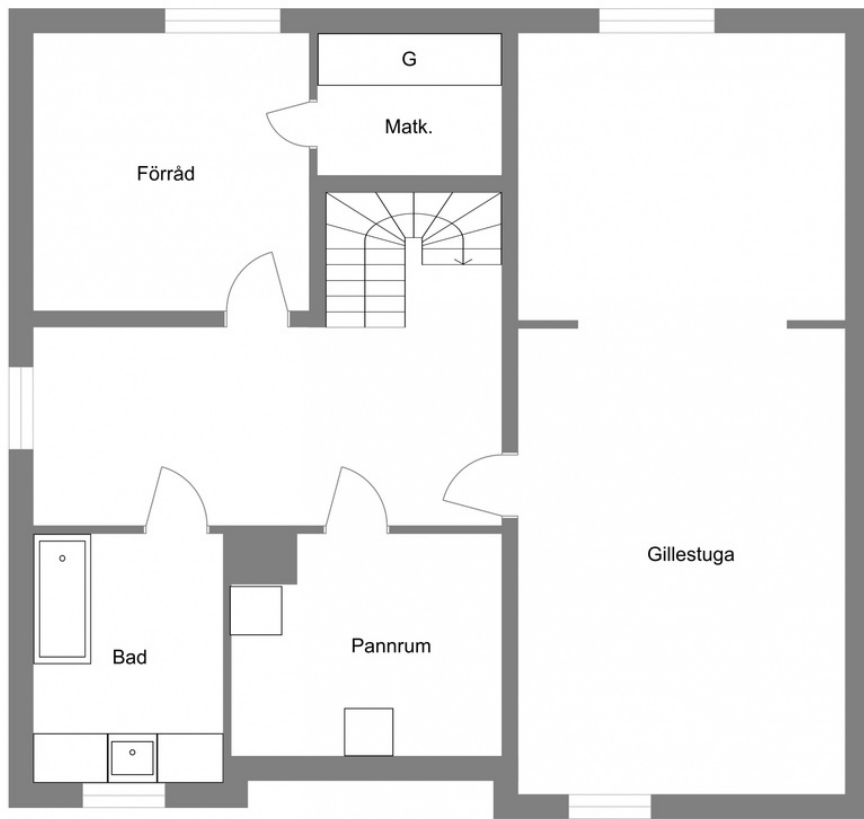
Viss avvikelse kan förekomma.  
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



**LEJONS MÄKLARI**

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





**LEJONS MÄKLARI**

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





# Sättravägen 1

Välkommen till Sättravägen 1, en charmig och rymlig familjevilla belägen i det eftertraktade området Lillån i Örebro. Med en boarea på 120 kvm och en generös biarea på 81 kvm, erbjuder detta hem gott om plats för hela familjen att trivas och växa.

Med sina 120 kvadratmeter boarea och 81 kvadratmeter biarea, är detta huset generöst tilltaget och rymmer allt som behövs för en familj att trivas. Den stora och trevliga tomten erbjuder gott om utrymme för lek och grönska, medan närheten till skolor och förskolor gör det till ett idealiskt val för familjer med barn.

Under årens lopp har detta hem vårdats och förbättrats med kärlek och noggrannhet. Från installationen av bergvärme 2008 till renoveringen av källaren 2021, har varje förbättring gjorts med omtanke om både komfort och hållbarhet. Inte att förglömma är de moderna bekvämligheter som fibernätet för snabb internetåtkomst och de energieffektiva fönstren från 2021.

Med sin öppna planlösning och inbjudande atmosfär, är detta huset inte bara en bostad, utan en plats att kalla hemma. Altanen från 2011 erbjuder en plats för utomhusmiddagar och stunder av avkoppling, medan det nya staketet och muren från 2019 ger integritet och charm.

I källaren finns även möjligheten att skapa ytterligare ett rum, vilket ger flexibilitet och potential för familjen att anpassa hemmet efter sina behov och önskemål. Dessutom finns det ett garage för bekväm och säker förvaring av fordon och andra tillhörigheter.

Några av de senaste förbättringarna inkluderar:

- \*Installation av bergvärme år 2008.
- \*Dränering utförd år 2009.
- \*Altan tillagd år 2011, perfekt för utomhusmiddagar och avkoppling.
- \*Takbyte år 2013.
- \*Nytt staket och mur år 2019 för ökad integritet och visuell appell.
- \*Renovering av källaren år 2021 för ytterligare användbart utrymme.
- \*Modernisering av fönster år 2021 för förbättrad energieffektivitet och komfort.
- \*Fiberanslutning för snabb och pålitlig internetåtkomst.





# Information om bostaden

Utgångspris: 4 195 000 kr  
Bostadstyp: 1½-plansvilla med källare  
Boarea: 120 kvm  
Tomtarea: 1078 kvm  
Antal rum: 5 rum & kök varav 3 sovrum  
Driftkostnad: 31 072 kr/år  
Byggår: 1965  
Taxeringsvärde: 2 807 000 kr  
Pantbrev: 12 stycken på totalt 2 302 000 kr  
Fastighetsbeteckning: Anslagstavlan 9  
Adress: Sättravägen 1, 703 75 Örebro

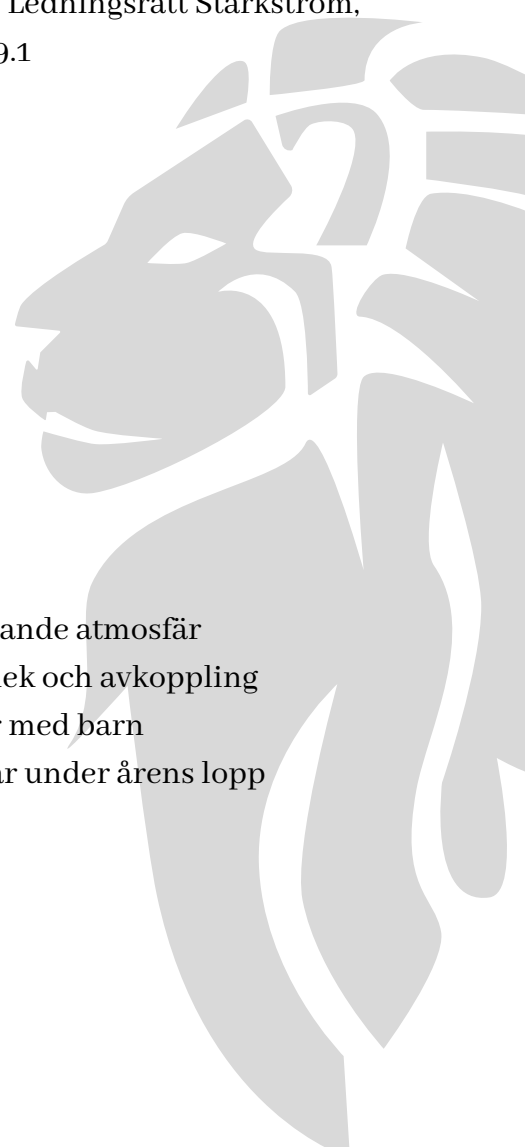
Driftskostnad: 31 072 kr  
Driftskostnad, varav  
Uppvärmning: 19 180 kr  
VA: 5 655 kr  
Renhållning: 934 kr  
Försäkring: 5 303 kr  
Beräknat antal pers: 3  
Kommentar: Förbrukning under 2023  
14.208 kwh. 14.208 kwh x 1.35kr = 19.180 kr  
I uppvärmningskostnaden ingår även  
kostnad för hushållsel.

Uppvärmning: Bergvärme (2008)  
Byggnadssätt  
Grundläggning: Källare  
Fasad: Puts  
Fönster: 3-glas  
Bjälklag: Betong + Trä  
Tak: Betongpannor (2013)  
Utv plåtarbete: Lackerad plåt  
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten & avlopp

Servitut etc.  
Avtalsservitut Kraftledning Mm Förmån:  
Officialservitut Väg, 18-HOV-544.1 Last:  
Avtalsservitut Kraftledning Mm, 18-IM1-  
20/104.1 Last: Ledningsrätt Starkström,  
1880K-97/559.1

## Mervärden

Rymlig och öppen planlösning som skapar en inbjudande atmosfär  
Stor och trevlig tomt som erbjuder gott om utrymme för lek och avkoppling  
Nära till skolor och förskolor, perfekt för familjer med barn  
Omsorgsfullt underhållet med kontinuerliga förbättringar under årens lopp





# 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

