



Ullavigatan 3



LEJONS MÄKLARI

























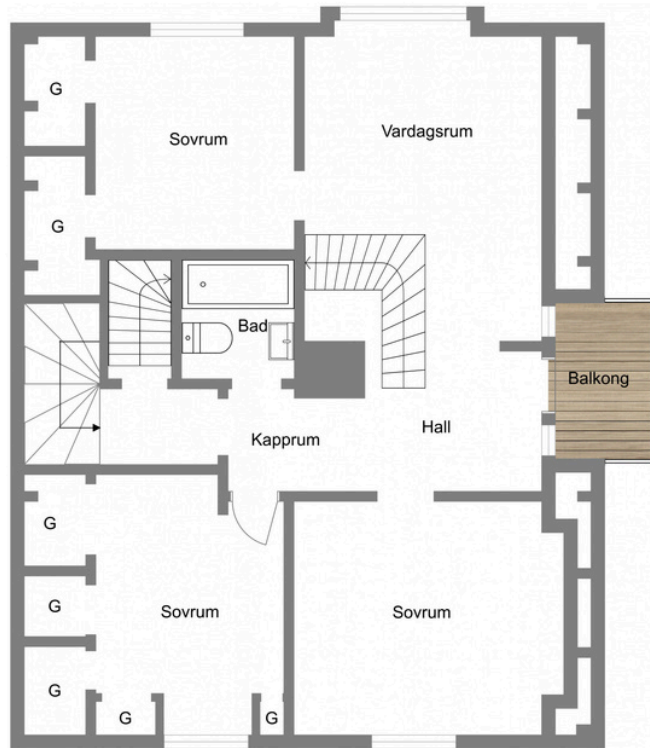




**LEJONS MÄKLERI**

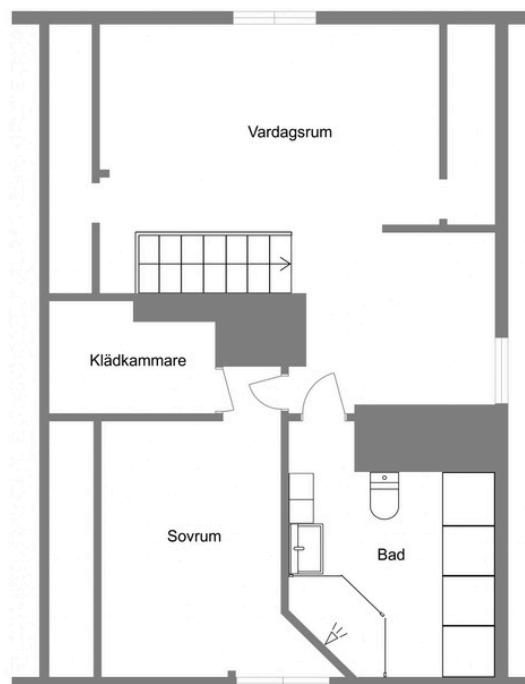
Viss avvikelse kan förekomma.  
Skala och mått kan avvika från verkligheten.





**LEJONS MÄKLARI**

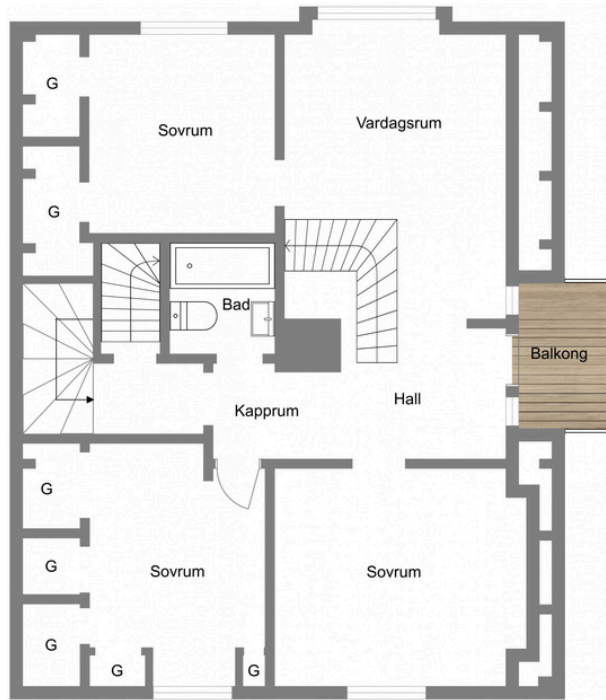
Viss avvikelse kan förekomma.  
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



**LEJONS MÄKLARI**

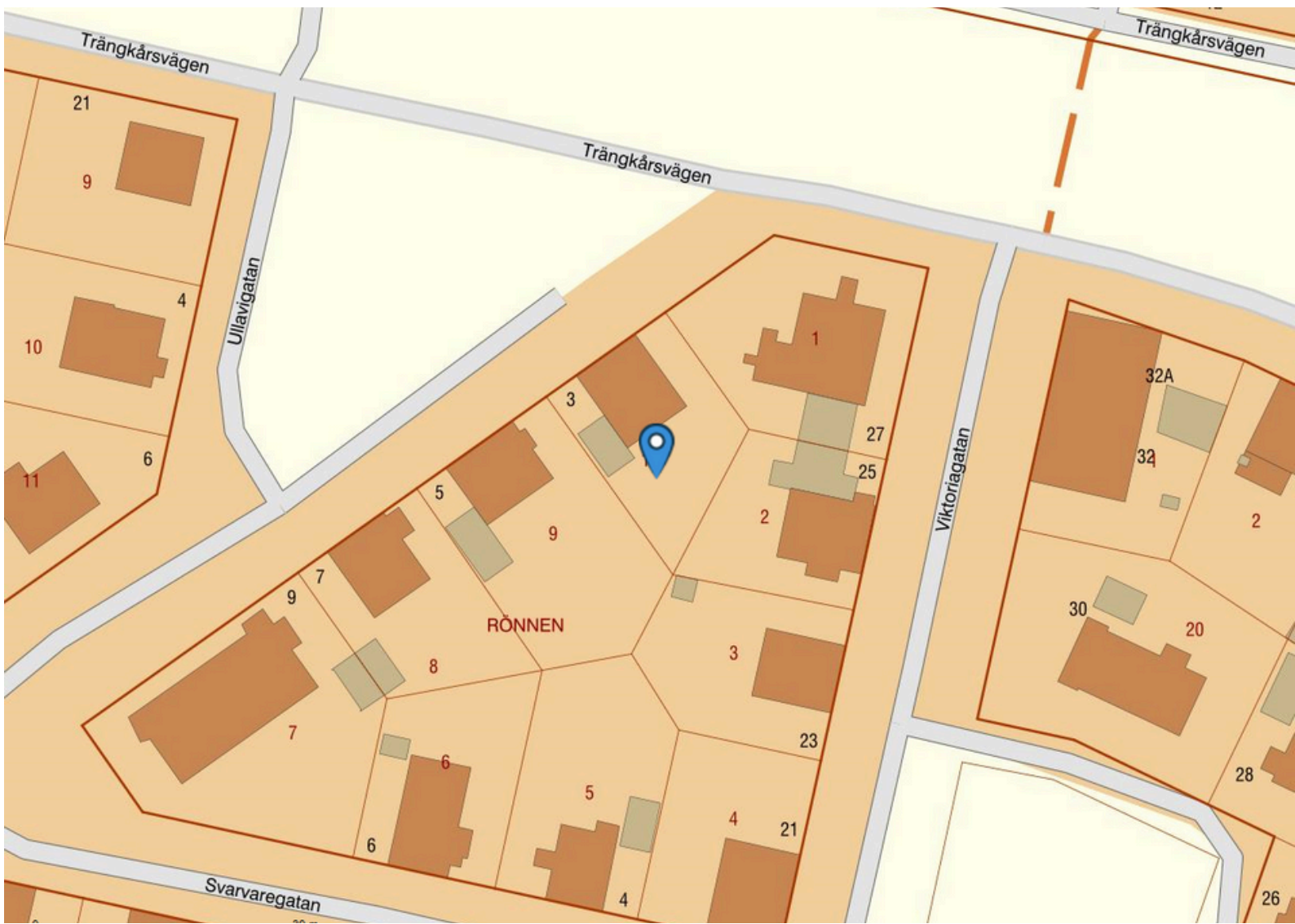
Viss avvikelse kan förekomma.  
Skala och mått kan avvika från verkligheten.





**LEJONS MÄKLARI**

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





# Ullavigatan 3

Välkommen till denna magnifika villa från 1938 som utstrålar en tidlös charm och en imponerande karaktär. Belägen centralt Väster erbjuder denna praktfulla bostad en enastående kombination av elegans, historia och modern bekvämlighet. Huset har en totalyta om ca 290 kvm.

Med sina fyra våningar bjuder huset på generöst utrymme och en fantastisk planlösning. Källarvåningen är fullt inredd och utgör en separat lägenhet som är perfekt för uthyrning. Här finner man alla bekvämligheter man kan önska sig. På entréplanet finns ett väldisponerat kök intill matsal och vardagsrum, sovrum och badrum. På övervåningen finns fyra till sovrum och badrum.

På vindsvåningen fortsätter charmen med ett sovrum, badrum och mysigt vardagsrum. Denna avskilda oas erbjuder en perfekt plats att dra sig tillbaka och njuta av lugnet och avskildheten.

Tomten som omger villan är en välskött trädgård. Här kan man njuta av utomhuslivet och koppla av i lugn och ro. Ett praktiskt garage erbjuder gott om plats till förvaring av fordon och andra tillbehör. Huset värms upp av bergvärme. Tryggt och lugnt område med närhet till stadskärnan och resecentrum. Goda bussförbindelse både till centrum och Universitetet.

Sammanfattningsvis är denna pampiga villa från 1938 en sällsynt pärla som kombinerar historisk charm med modern komfort.





# Information om bostaden

Utgångspris: På förfrågan  
Bostadstyp: 2-plansvilla med inrett loft  
och källare  
Boarea: 161+130kvm  
Tomtarea: 402kvm  
Antal rum: 8 varav 5 sovrum  
Driftkostnad: 63 500 kr/år  
Byggår: 1938  
Taxeringsvärde: 3 089 000 kr  
Pantbrev: 5 844 061 kr  
Fastighetsbeteckning: Rönnen 10  
Adress: Ullavigatan 3, 70357 Örebro

Uppvärmning: Bergvärme  
Byggnadssätt:  
Tak: Betongpannor  
Fasad: Tegel  
Fönster: 3-glas  
Grundläggning: Källare  
Utv. plåtarbeten: Plåt  
Ventilation: Mekanisk frånluft  
Vatten/Avlopp: Kommunalt  
TV/Bredband: Fiber

Driftskostnad: 63 500 kr  
Driftskostnad, varav  
Uppvärmning: 30 000 kr  
VA: 10 000 kr  
Renhållning: 4 500 kr  
Sotning: 1 000 kr  
Försäkring: 9 000 kr  
Larm: 10 000 kr  
Beräknat antal pers: 6

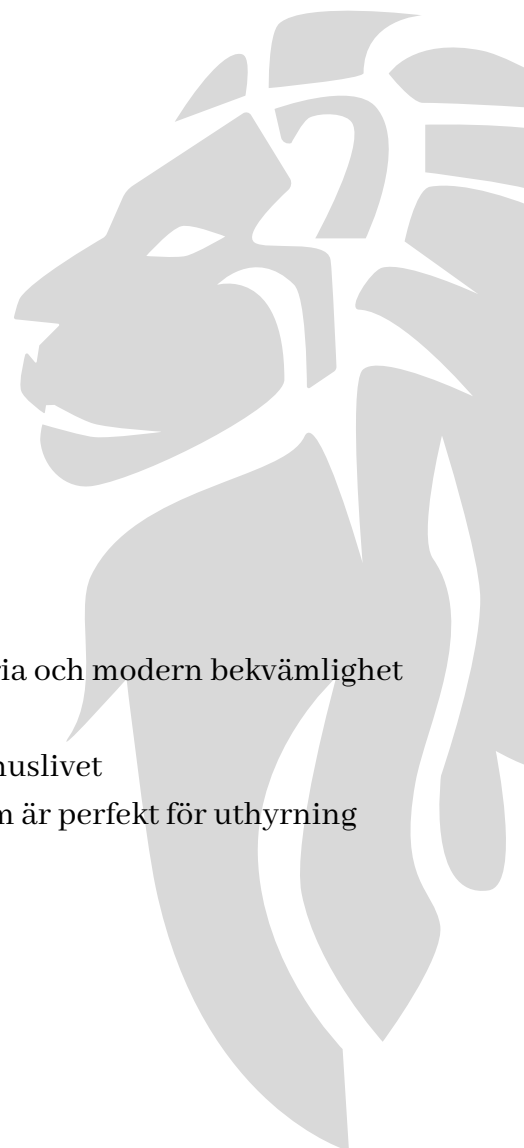
## Mervärden

Praktfull bostad med en enastående kombination av elegans, historia och modern bekvämlighet

Totalyta om ca 290 kvm

Välskött trädgård där man kan njuta av utomhuslivet

Källarvåningen är fullt inredd och utgör en separat lägenhet som är perfekt för uthyrning





# Emelie Berglind



För mig är passion, engagemang och målmedvetenhet självklart i alla försäljningar – jag arbetar med hjärtat som kärnan i varje kundkontakt. Att få att hjälpa kunder i alla situationer i livet är en stor ära. För mig är du som kund viktigast, jag strävar alltid efter att överträffa era preferenser och önskningar.

Kundnöjdhet och att nå uppsatta mål är det som driver mig och gör att jag brinner för försäljning. Min ambition som mäklare är skapa en positiv och trygg affär för både säljare och köpare.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Emelie Berglind 073 - 035 57 61

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

