



Hallänningsgatan 19A



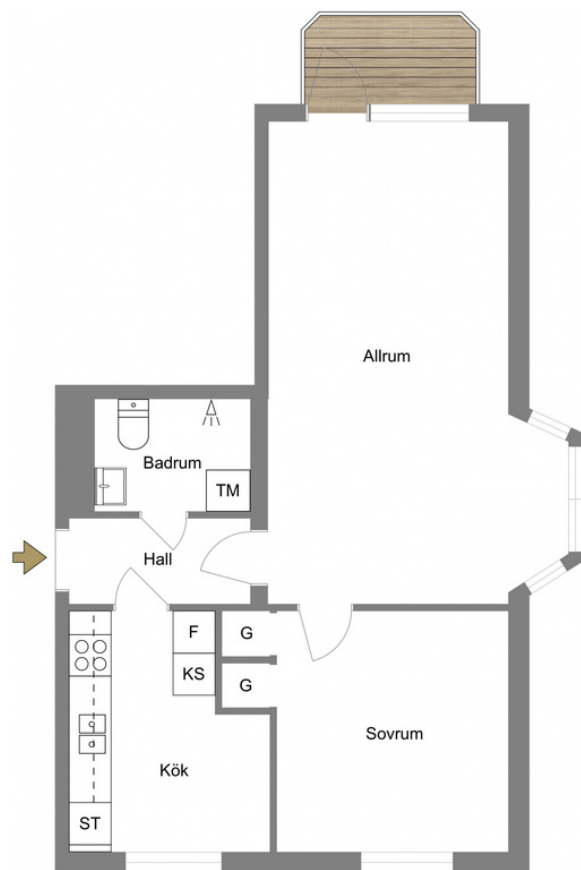
LEJONS MÄKLARI











**LEJONS MÄKLARI**

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

# Hallänningsgatan 19A

Denna tilltalande bostad på första våningen är belägen på den eftertraktade Hallänningsgatan i Karlskoga!  
Hiss finns precis utanför lägenhetsdörren!

Bostaden består av två rum och kök, och dess 60 kvadratmeter är smart utformade för att maximera utrymmet. Köket är stilrent och ljust med generösa förvaringsmöjligheter och är fullt utrustat med integrerad kyl/frys och diskmaskin, vilket passar utmärkt för matlagningsentusiasten.

Vardagsrummet är inbjudande med stora fönster som släpper in naturligt ljus och skapar en avslappnande atmosfär perfekt för att bjuda in till trevliga middagar med familj och vänner. Dessutom leder en dörr ut till den mysiga balkong där du kan njuta av solens strålar på eftermiddagarna och kvällarna.

Sovrummet är rymligt och avstressande med gott om plats för en stor dubbelsäng och två inbyggda garderober för praktisk förvaring. Badrummet är funktionellt med en duschhörna, tvättmaskin, wc och handfat.

Närheten till livsmedelsbutiker, skolor, apotek och restauranger gör vardagens ärenden enkla att utföra. För den som älskar att vara aktiv finns det också möjligheter nära hemmet, med en ishall, konstgräsplan och en friidrottsarena bara en kort promenad bort.

Dessutom finns det utmärkta kommunikationsmöjligheter med bussförbindelser till centrala Karlskoga, Örebro och Karlstad, vilket gör det smidigt att ta sig runt i området.



# Information om bostaden

Utgångspris: Kontakta mäklare för pris

Bostadstyp: Bostadsrättslägenhet

Boarea: 60kvm

Månadsavgift: 4 588kr, I avgiften ingår kostnad för elfördelning om 92kr.

Antal rum: 2 rum & kök

Driftkostnad: 1 452kr

Indirekt nettoskuldssättning: 156 133kr.

Beräkningen baseras på föreningens årsredovisning från 2022.

Byggår: 1952-1954

Adress: Hallänningsgatan 19A, 691 35  
Karlskoga.

Andel i föreningen: 0.69521%

Andel av årsavgift: 0.69488%

Reparationsfond fn. 5 439 kr

Hiss: Ja

Våning: 1 av 3

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ekonomi

Driftkostnad, varav

Försäkring: 1 176 kr

Beräknat antal pers: 1

Kommentar

Övrigt avser extra avgift till föreningen om 23kr/mån. Föreningen gör avsättningar till inre fond om 78kr/mån. Kostnaderna är baserade på nuvarande ägare och kan avvika beroende på användning och val av avtal.

## Mervärden

Första våningen

Hiss finns precis utanför lägenhetsdörren

Stilren och ljus bostad

Bra läge med närhet till service och kommunikationer



# Albin Andersson



Jag har arbetat i branschen sedan 2020 och för mig är det viktigaste att alla kunder är nöjda! Med ett genuint intresse för människor och affärer drivs jag av att lyckas sy ihop det bästa möjliga utfallet för alla parter. Jag är alltid tillgänglig och kommer ge det lilla extra som krävs för att alla ska känna sig nöjda genom hela processen. Jag värdesätter långsiktiga relationer, vilket speglar av sig på mitt arbetssätt.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Albin Andersson 070 - 090 11 35

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

