



Kvarnabergsvägen 23



LEJONS MÄKLARI







































# Kvarnabergsvägen 23

Söker du en unik fastighetsmöjlighet med oändlig potential? Då har du hittat rätt!  
Kvarnabergsvägen 23 i Gusselby är en fastighet som inte liknar någon annan.  
Med totalt 6 st byggnader i ett avskilt läge, är detta din chans att förverkliga dina drömmar!

Huvudbyggnaden är en charmig herrgårdsbyggnad som väntar på att bli omvandlad efter dina visioner.

Varje rum bär på en tidlös atmosfär som tar dig tillbaka i tiden.

De höga taken och de stora fönstren ger herrgården en luftig och öppen känsla, medan den utsökta inredningen vittnar om tidigare tiders elegans.

Det är viktigt att notera att denna herrgårdsbyggnad har en del renoveringsbehov, men det är just här den enorma potentialen finns. Genom att ge herrgården kärlek och omsorg kan du återställa den till sin forna glans och skapa ditt egna historiska mästerverk.

Det är en plats där du kan koppla av och känna historiens närvaro runt dig, samtidigt som du har möjlighet att forma den framtid du drömmer om.

Om du värdesätter historiska detaljer och är redo att ta dig an ett renoveringsprojekt med en enorm möjlighet till skapande, då är detta en plats att överväga.

Oavsett om du drömmer om ett eget lyxboende eller en exklusiv reträtt, har du möjligheten här.

Övriga byggnader har genomgått omfattande renoveringar, inklusive moderna badrum och energisnåla luftvärmepumpar som minskar energikostnaderna. Dessutom finns ett praktiskt poolhus med bastu och omklädningsrum där du kan koppla av och njuta.

Men det bästa är att denna fastighet erbjuder oändliga möjligheter. Du kan driva ett HBV-hem (Hem för Boende och Vård), utforska spännande affärsidéer eller skapa en ekoturismdestination eller hälsocenter. Endast din fantasi sätter gränserna!  
Brandskydd och OVK-godkännande garanterar din säkerhet och följer alla regler och föreskrifter.

Dessutom ligger Kvarnabergsvägen 23 strategiskt med endast 45 minuters bilfärd till Örebro och ca 2 timmar och 20 minuter till Stockholm, vilket ger dig närhet till båda städerna och deras möjligheter.

Samintecknad med: Lindesberg Gusselby 1:21 (2 020 kvm) & Lindesberg Gusselby 2:18 (4 381 kvm)

Totalarea: 39.625 kvm (Lindesberg Gusselby 1:29, 1:21 & 2:18)





# Information

Utgångspris: 3 495 000 kr  
Areal: 33225 kvm  
Fastighetsbeteckning: Gusselby 1:29  
Taxering:  
Hyreshusenhet, lokaler, typkod 325  
Taxeringsvärde: 1 956 000 (2022)  
Lantbruksenhet, övrig mark utanför  
tätort, taxeringsvärde 0 kr, typkod 197  
Taxeringsvärde: 0 (2022)  
Lantbruksenhet, övrig mark utanför  
tätort, taxeringsvärde 0 kr, typkod 197  
Taxeringsvärde: 0 (2022)  
Byggår: 1929 (Ombyggnadsår 2021)  
Pantbrev: 1 stycken på totalt 3 800 000 kr  
OVK utförd

Servitut etc.  
Samfällighet: Lindesberg Gusselby S:1  
Förmån: Officialservitut Väg, 18-LIN-  
2051.2 Förmån: Officialservitut Väg, 18-  
LIN-3255.1

## Mervärden

6 st byggnader i ett avskilt läge

Renoveringsbehov men enorm potential

Övriga byggnader har genomgått omfattande renoveringar, inklusive moderna badrum och energisnåla luftvärmepumpar som minskar energikostnaderna

Totalarea: 39.625 kvm (Lindesberg Gusselby 1:29, 1:21 & 2:18)



# 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

