



# Rastorp 1



LEJONS MÄKLƏRI













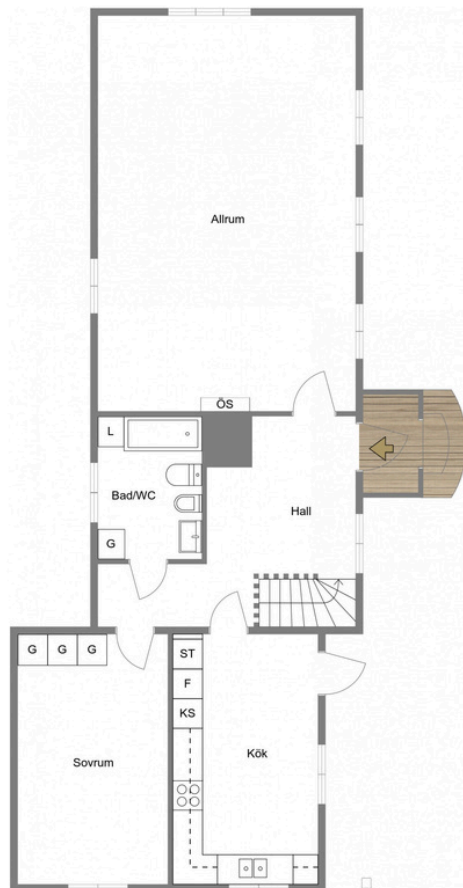








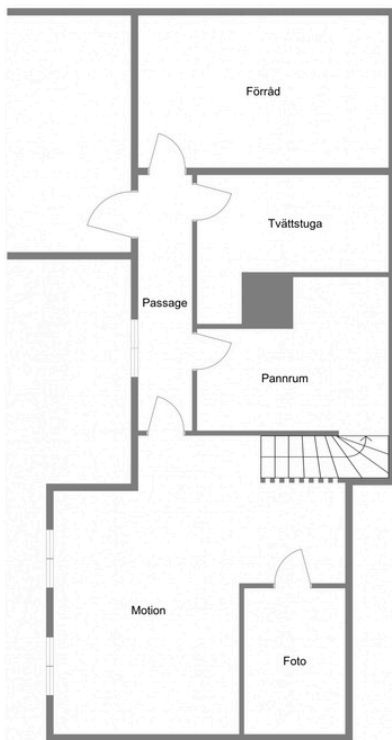




**LEJONS MÄKLARI**

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





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





# Rastorp 1

Välkommen till Rastorp 1, en charmig och mångsidig fastighet som erbjuder en unik livsstil på landsbygden. Denna egendom är full av potentiella möjligheter och passar perfekt för dem som söker lugn och ro i en naturskön miljö.

Luft/vattenvärmepump installerad September 2023 (sankörs med befintlig vedpanna).

Fiberinstallation pågång.

Boningshuset erbjuder en totalyta om 168 kvm. Här finns 2 sovrum och ett vardagsrum med en fantastisk panoramavy över den vackra golfbanan och det lugna vattendraget. Du kan verkligen njuta av naturens skiftande skönhet genom fönstren året om.

Här finner du även ett charmigt kök och ett badrum som har behållit sin ursprungliga stil från 1978. Den rustika och autentiska atmosfären skapar en unik känsla, och du har möjlighet att antingen behålla den nostalgiska stilen eller uppgradera den efter dina egna preferenser och personliga smak.

I vardagsrummet finns också en Kasset Keddy som installerades på 90-talet, har inte använts sedan 2000.

Exteriört har huset ett plåttak, målad träfasad från 2016 och lackerade plåtrännor. Fönstren är utrustade med 3-glas, vilket ger en bra isolering och energieffektivitet. De flesta fönstren är original från 1978, medan några byttes ut 1989.

Vattenförsörjningen kommer från en djupborrad brunn, som installerades 1980. En filteranläggning är på plats för att ta bort järn, mangan och kalk och säkerställa att vattnet är av bra kvalitet.

Avloppet är utrustat med en trekammarbrunn med infiltration, som byttes ut 2017.

För uppvärmning finns en Gasell-vedpanna med en effekt på 35 kW. Dessutom finns det två ackumulatortankar med en kapacitet på 750 liter var, vilket gör att du alltid har gott om varmvatten tillgängligt.

På fastigheten finns även två stycken garage samt en gäststuga om cirka 45 kvadratmeter med kök, avlopp och vatten framdraget. Gäststugan byggdes 1973 och ett av garagen tillbyggdes 1985.

Förutom huvudbyggnaden, gäststugan och garagen finns även en "Timmerstuga" eller härbre med en intressant historia då den transporterades hit på 50-talet.

Denna fantastiska fastighet erbjuder inte bara ett vackert hem och en idyllisk miljö, utan även ett stall för dina hästar. Stallet är byggt under 1990-talet och är i gott skick. För närvarande finns det två boxar som ger utrymme för dina hästar att sträcka ut sig och trivas. Dessutom finns det en praktisk sadelkammare med vatten, vilket gör det enkelt att sköta om din utrustning och hålla den i bra skick. Det finns även möjlighet att utöka antalet boxar i stallet. Med de befintliga dimensionerna på 3,5 meter bredd, 2,9 meter djup och 2,4 meter takhöjd finns det potential för att skapa en tredje box om så önskas.

Mycket goda möjligheter till utbyggnation, då fastigheten är belägen utanför detaljplan i ett eget läge med en totalyta om 13 840 kvm. Här kan du låta din kreativitet flöda och förverkliga dina visioner.

Som närmaste granne finner vi Lannalodge Golf Resort som är en populär golfanläggning i området. Resorten är omgiven av en naturskön miljö med gröna fairways och frodig vegetation. Golfbanan är välskött och erbjuder en utmanande spelupplevelse för både erfarna golfare och nybörjare. Utöver golfbanan finns det faciliteter som restaurang och klubbhus där besökare kan koppla av efter spelet.

Vintrosa är en by belägen i Vintrosa socken, strax utanför Örebro. Omgivningarna präglas av den svenska landsbygden med vidsträckta fält, gröna ängar och skogar. Här kan man uppleva den fridfulla atmosfären och njuta av den vackra naturen.

Omgivningarna kring Vintrosa och Lannalodge Golf Resort erbjuder också andra aktiviteter och sevärdheter. Man kan ta långa promenader eller cykelturer i den vackra naturen och utforska närliggande skogar och sjöar. Det finns möjligheter till fiske och paddling på de omgivande sjöarna.

Vintrosa har också närhet till Örebro, en historisk stad med ett rikt utbud av butiker, restauranger och kulturella evenemang. Här kan man utforska stadens sevärdheter, besöka museum och ta del av det pulserande stadslivet.

Missa inte chansen att uppleva denna unika fastighet med alla dess fördelar. Kontakta Erik Lejon för att boka din visning och ta steget mot att förverkliga din dröm om det naturnära boendet!



# Information om bostaden

Utgångspris: 2 995 000 kr  
Bostadstyp: Villa  
Boarea: 104 kvm  
Biarea: 75 kvm  
Tomtarea: 13 840 kvm  
Antal rum: 3 rum & kök varav 2 sovrum  
Driftkostnad: 31 287 kr/år  
Byggår: 1946, ombyggt 1976  
Taxeringsvärde: 1 134 000 kr  
Pantbrev: 530 000 kr  
Fastighetsbeteckning: Rastorp 1:13  
Adress: Rastorp 1, 719 93 Vintrosa

Driftkostnad: 31 287 kr/år  
Driftkostnad, varav  
Uppvärmning: 16 275 kr/år  
El: 8 250 kr/år  
Renhållning: 3 062 kr/år  
Försäkring: 3 700 kr/år  
Kommentar:  
Elförbrukning: 5 500 kWh/år  
Avlopp: 1 050 kr/år  
Ved: 17,5 kubik

Byggnadssätt  
Stomme: Trä  
Fönster: 3-glas  
Tak: Plåt  
Uppvärmning: Luft/vattenvärmepump som  
sankörs med vedpanna  
Fasad: Trä  
Bjälklag: Trä  
Ventilation: Självdrag  
Utvändigt plåtarbete: Plåt  
Vatten & Avlopp: Enskilt vatten året om.  
Enskilt avlopp

Servitut etc.  
Last: Ledningsrätt Starkström, 1880-93/74.1

## Mervärden

Belägen utanför detaljplan i ett eget läge med en totalyta om 13 840 kvm

Närhet till Lannalodge Golf Resort

Naturskön miljö

Låg elförbrukning: 5 500 kWh/år





# 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 renoweringar 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 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.





Lejons Mäklari AB  
Orvar Bergmarks plats 1, 70223 Örebro  
019-183070  
Info@lejons.se  
www.lejons.se

