

# Dalavägen 20



LEJONS MÄKLARI

















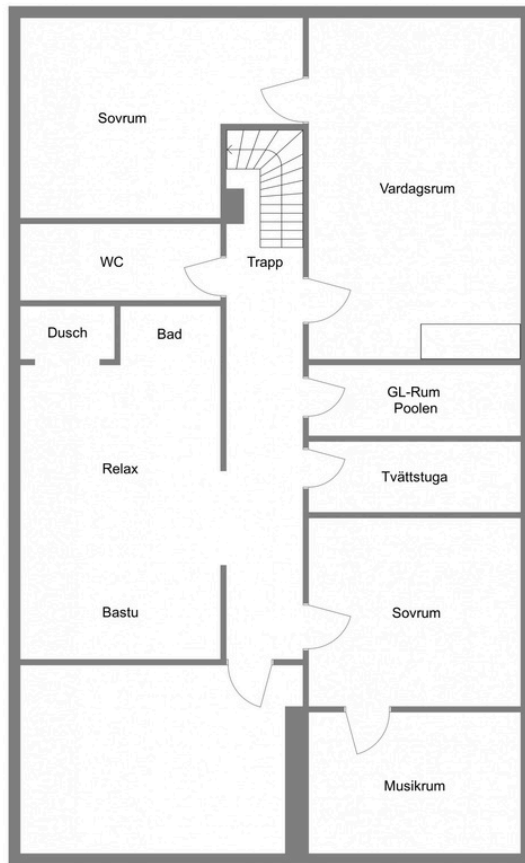






**LEJONS MÄKLERI**

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



**LEJONS MÄKLARI**

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



# Dalavägen 20

Välkommen till ett av Sörbys mest exklusiva boenden, beläget på en lugn och barnvänlig återvändsgata. Denna magnifika villa, uppförd 1968 och omfattande 270 kvm, har genomgått omfattande renoveringar med de allra finaste materialen och erbjuder nu ett hem av absolut toppklass.

## Unik livskvalitet med total avskildhet

Bakom huset väntar en solbelyst oas med en privat och insynsskyddad baksida i västerläge. Här kan du och din familj njuta av soliga dagar och ljumma kvällar vid poolen. Förhöj sommarkvällarna med matlagning i det eleganta uteköket, kombinerat med ett stilfullt poolhus, och skapa oförglömliga stunder med nära och kära.

## Högklassigt kök och lyxiga badrum

Husets hjärta är det exklusiva köket, utrustat med Ceasarstone-stenskiva, vinkyl och Siemens Studioline vitvaror med dubbla ugnar – perfekt för både vardagsmatlagning och festmiddagar. Två badrumsrenoveringar har genomförts med omsorg och fingertoppskänsla, där endast de mest eftertraktade och påkostade inredningarna har valts.

## Perfekt läge för familjeliv

Läget är idealiskt för barnfamiljer, med närhet till Örebros alla skolor, gymnasier och fritidsaktiviteter. Här kan barnen tryggt ta sig till fots eller på cykel, vilket eliminerar behovet av tidskrävande skjutsar.

## Rymligt boende med plats för alla

Med en generös totalyta finns det gott om utrymme för den stora familjen och gäster. Här får alla plats utan att det någonsin känns trångt. Ett rymligt garage och ett stilfullt poolhus kompletterar boendet och erbjuder ytterligare förvaringsmöjligheter och bekvämlighet.

Det här huset har allt och lite till. Missa inte chansen att uppleva detta drömboende – boka en privat visning med Erik Lejon idag och låt dig förtrollas av denna unika villa!



# Information om bostaden

Utgångspris: 8 995 000 kr

Rum: 8 R.O.K. varav 4 sovrum

Boarea: 135 m<sup>2</sup>

Biarea: 135 m<sup>2</sup>

Typ: 1-plansvilla med källare

Tomtarea: 842 m<sup>2</sup>

Byggår: 1968

Taxeringsvärde: 4 312 000 kr

Pantbrev: 8 pantbrev om totalt 5 700 000 kr

Fastighetsbeteckning: Helgasjön 8

Adress: Dalavägen 20, 702 17 Örebro

Stomme: Trä

Fönster: 3-glas

Tak: Papp

Grund: Källare

Uppvärmning: Fjärrvärme

Fasad: Tegel

Bjälklag: Trä

Ventilation: Från- och tilluft

Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt

Vatten & Avlopp: Kommunalt

Driftskostnad: Kommer inom kort.

## Mervärden

En oas i Örebros mest eftertraktade villaområde

Genomgående renoveringar av exceptionellt hög standard

Lugn och barnvänlig återvändsgata

Poolområde i västerläge med totalt insynsskydd för maximalt privatliv

Stor villa med plats för hela familjen och gäster



# Erik Lejon



Jag har jobbat som fastighetsmäklare i 13 år varav de senaste 8 åren under eget varumärke.

Jag älskar verkligen mitt yrke och tycker allt från den stora 100 miljoners affären till den lilla lägenheten är lika givande att förmedla. Jag har under många år varit den mäklare i Örebro län som sålt flest bostäder och bland de mest säljande mäklarna i Sverige. Mina år i branschen och min stora hunger att lära mig nya saker har gjort att jag har djup och bred kunskap i de flesta områdena så som nyproduktion, jord & skog, kommersiella transaktioner och ombildningsprocesser.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Namn 070-9992990

erik@lejons.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

