



Spindelvägen 57

57



LEJONS MÄKLARI















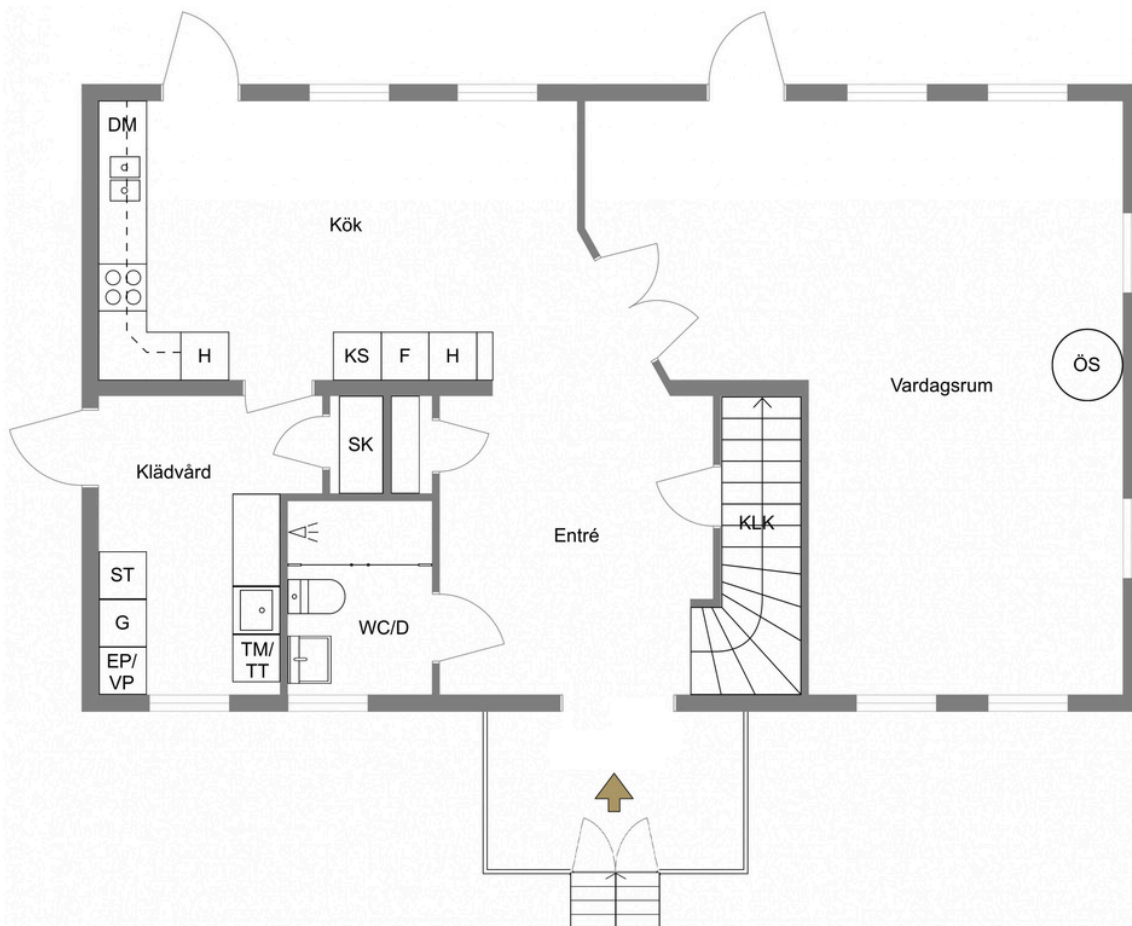












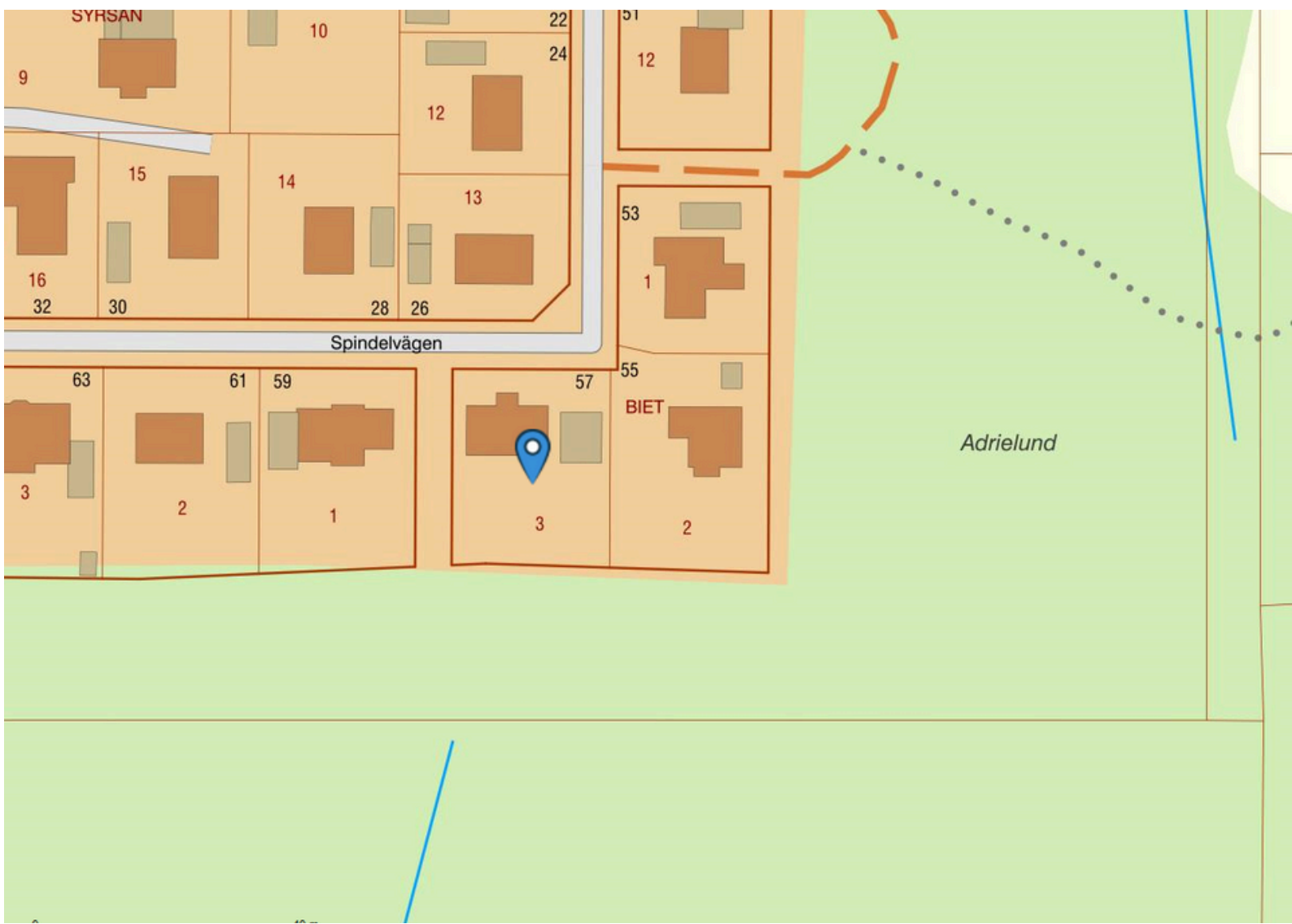
**LEJONS MÄKLERI**

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



**LEJONS MÄKLARI**

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



# Spindelvägen 57

Välkommen till detta charmiga hem på Spindelvägen 57, som erbjuder en harmonisk kombination av modern komfort och välkomnande atmosfär. Beläget i ett exklusivt och attraktivt område i Örebro, presenterar denna imponerande bostad en välbalanserad design och generöst utrymme för en familj att trivas i.

Med sina rymliga 193 kvadratmeter och det tillhörande dubbelgaraget på cirka 50 kvadratmeter, ger denna fastighet gott om plats för vardagliga behov och förvaring. Vid första anblicken fångas man av den värmande atmosfären som genomsyrar detta hem.

Den välplanerade entréplanet bjuder in med praktiska förvaringsmöjligheter och en funktionell tvättstuga, vilket underlättar den dagliga rutinen. Bostaden erbjuder även bekvämligheten av ett badrum på entréplanet och ett badrum på övervåningen, vilket ytterligare förbättrar dess funktionalitet.

Den öppna planlösningen smälter samman vardagsrum, kök och matplats på ett elegant sätt och skapar en inbjudande miljö för familj och vänner. Det härliga uterummet utgör en förlängning och skapar ytterligare utrymme för umgänge. Dessutom finner du en mysig kamin i vardagsrummet, perfekt för att skapa en varm atmosfär under kyligare kvällar.

På övervåningen finner man tre sovrum, med potential för ytterligare ett, vilket ger utrymme för familjen att växa.

Trädgården utgör en lugn oas där man kan njuta av sommardagar tillsammans med en inbjudande pool som centrum för gemenskap och avkoppling.

Den härliga baksidan av fastigheten gränsar till skog, vilket ger en känsla av lugn och avskildhet. Denna hemtrevliga bostad på Spindelvägen 57 är inte bara en plats att bo, det är ett levande uttryck för komfort, stil och trivsel.



# Information om bostaden

Utgångspris: 8 495 000 kr  
Bostadstyp: 2-plansvilla  
Boarea: 193 kvm  
Tomtarea: 838 kvm  
Antal rum: 5 rum & kök varav 3 sovrum  
Driftkostnad: 41 129kr/år  
Byggår: 2004  
Taxeringsvärde: 4 348 000 kr  
Pantbrev:  
Fastighetsbeteckning: Biet 3  
Adress: Spindelvägen 57, 702 30 Örebro

Byggnadssätt  
Uppvärmning: Luft/vatten värmepump  
Grundläggning: Krypgrund  
Stomme: Trä  
Fasad: Trä  
Fönster: 3-glas  
Tak: Betongpannor  
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Driftskostnad: 41 129 kr  
Driftskostnad, varav  
Uppvärmning: 26 497 kr  
VA: 5 655 kr  
Renhållning: 1 328 kr  
Sotning: 500 kr  
Försäkring: 7 149 kr  
Beräknat antal pers: 4  
Kommentar: I uppvärmning ingår även kostnad för hushållsel.  
Uppvärmning av pool ingår även i förbrukningen. I elförbrukningen ingår laddning av en ren elbil.

## Mervärden

Harmonisk kombination av modern komfort och välkomnande atmosfär  
Beläget i exklusiva och attraktiva området Adolfsberg  
Rymliga 193 kvm och det tillhörande dubbelgaraget på cirka 50 kvm  
Denna hemtrevliga bostad på Spindelvägen 57 är inte bara en plats att bo, det är ett levande uttryck för komfort, stil och trivsel





# Dino Dobric



Vill du anlita en professionell fastighetsmäklare med beprövade strategier, ett brett nätverk och förmågan att snabbt identifiera och förstå dina behov? Jag är känd för att vara en lagspelare som bygger starka relationer med både köpare och säljare genom att vara proaktiv, kommunikativ och engagerad i varje affär. En av mina starkaste drivkrafter är att se mina kunder nöjda. Jag strävar alltid efter att överträffa förväntningarna och leverera en förstklassig serviceupplevelse.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Dino Dobric 070 - 765 70 13

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

