

# Vittvångsvägen 3



LEJONS MÄKLARI











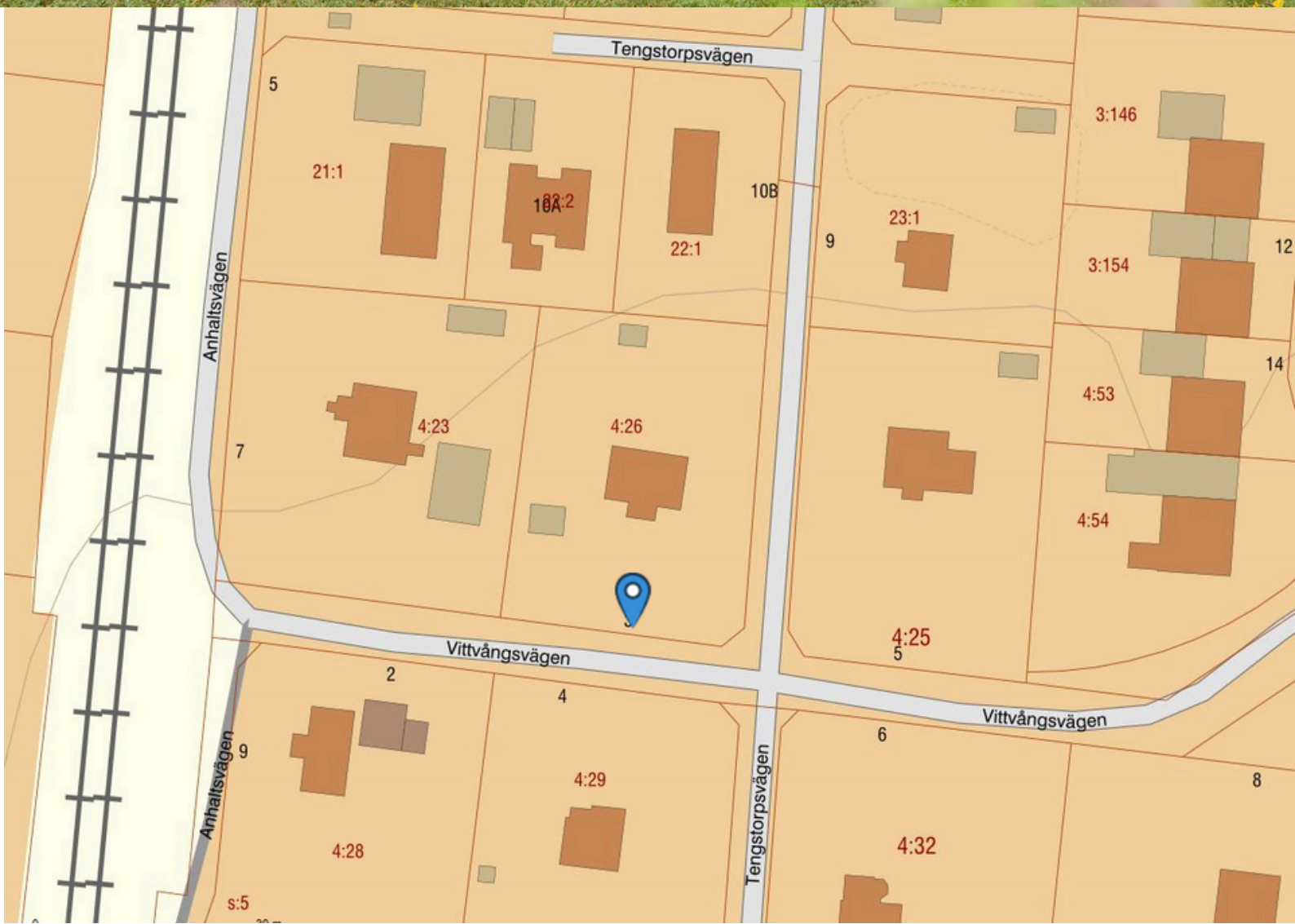




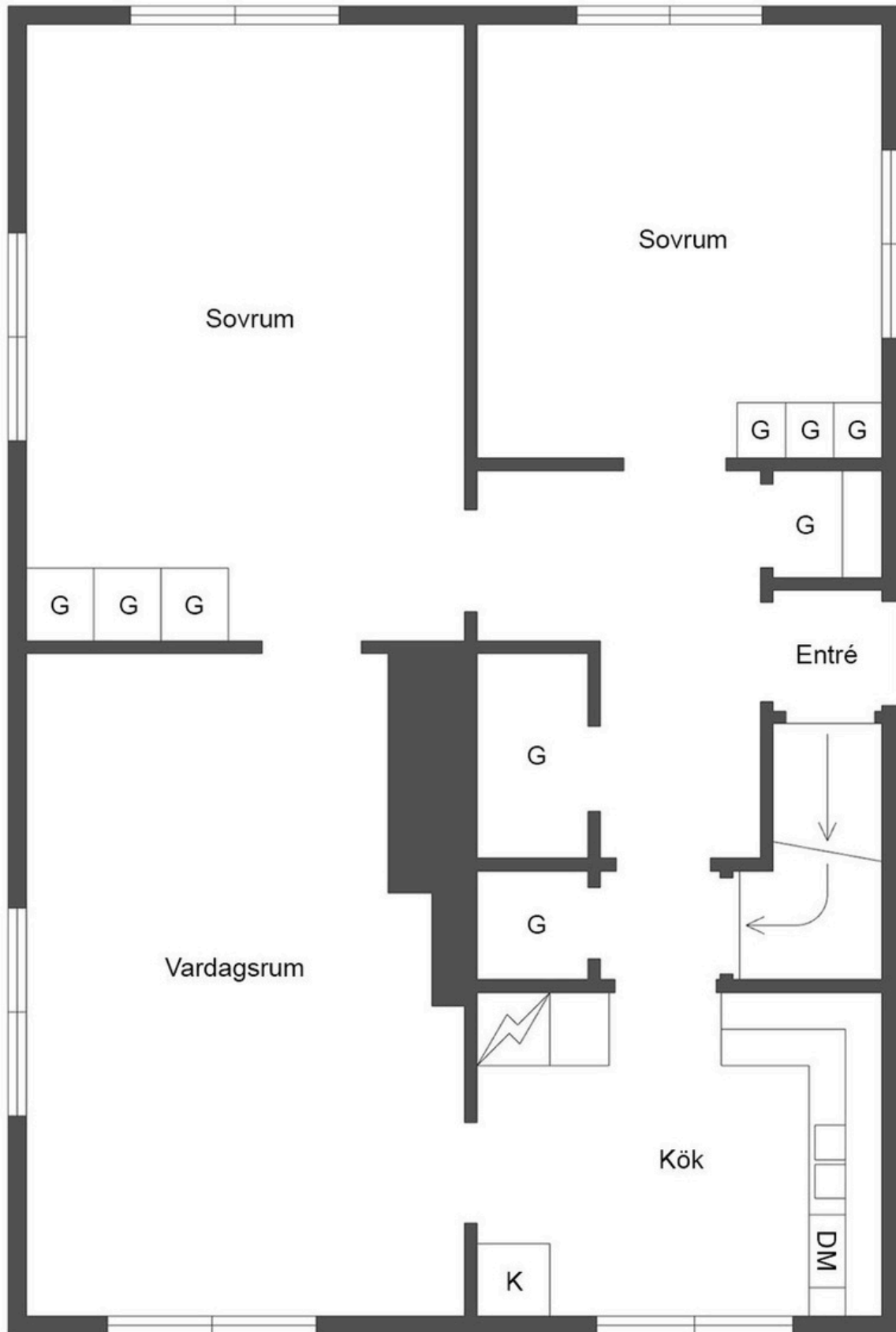




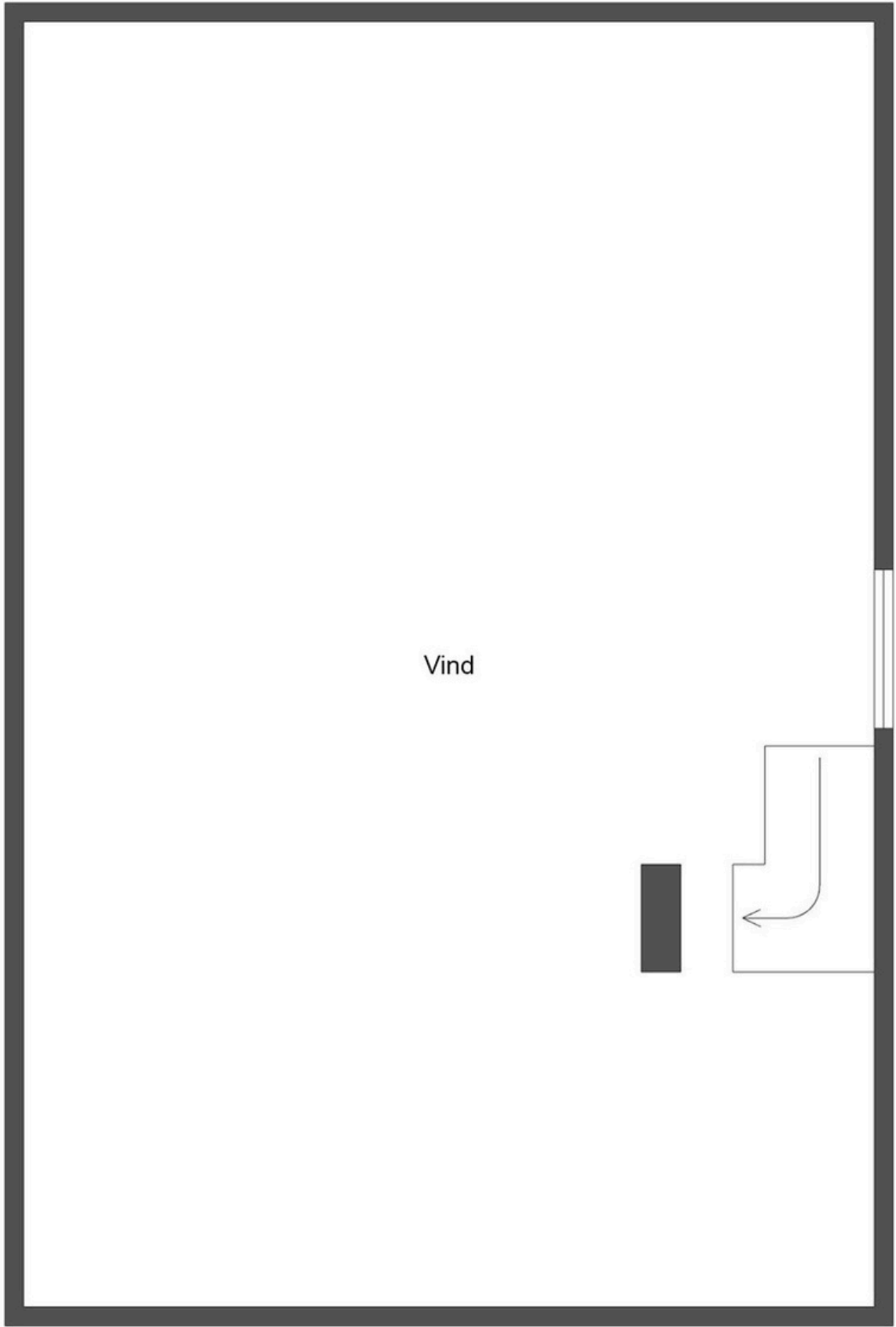




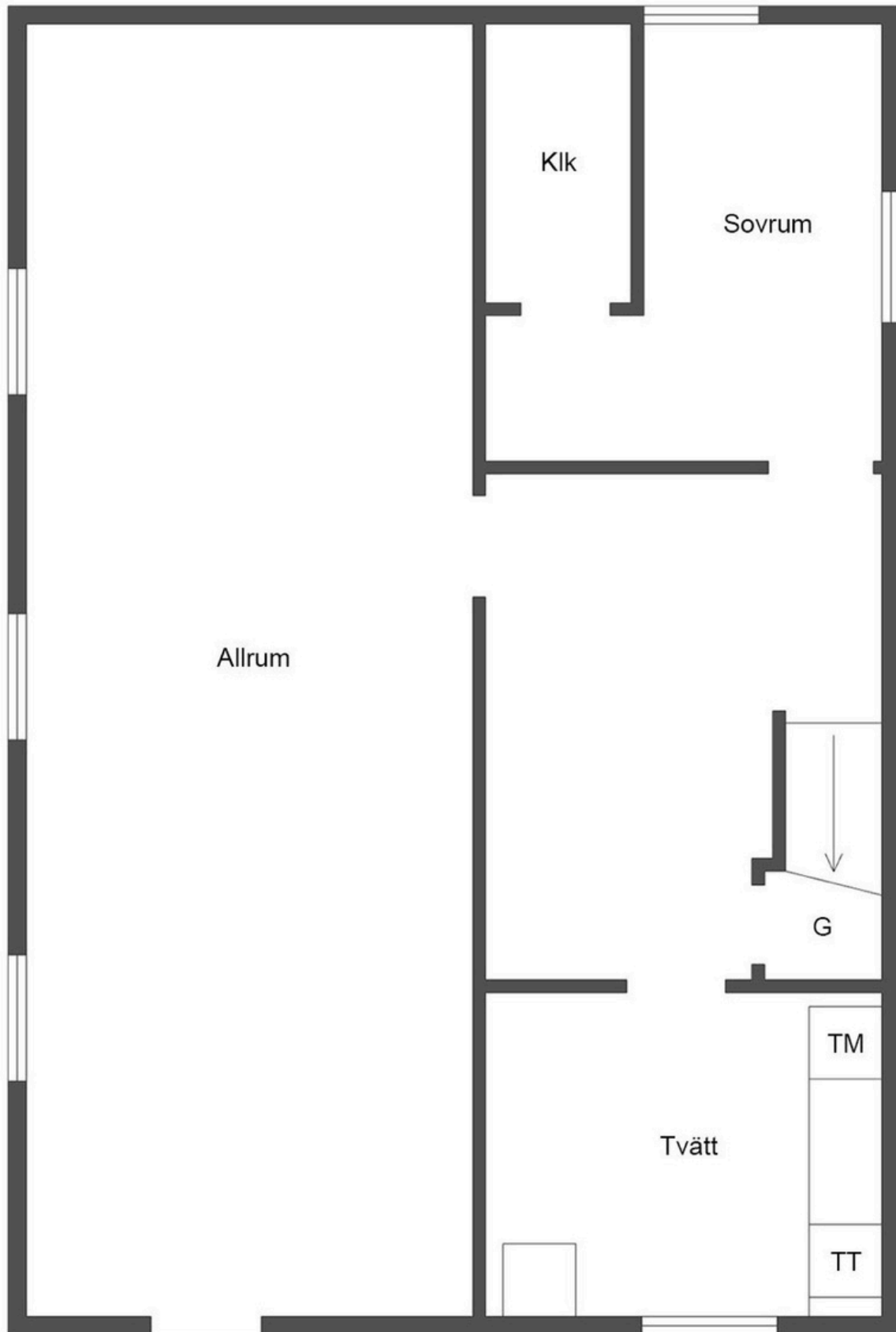
# Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma



# Källarplan



Viss avvikelse kan förekomma

# Vittvångsvägen 3

På eftertraktade Vittvångsvägen 3 i Marieberg erbjuds du ett charmigt hus med stor potential och en totalyta om 150 kvm, fördelat på 75 kvm boyta och en rymlig källare i samma storlek. Här finns möjligheten att skapa ett hem som passar just dina behov och önskemål.

Boytan består av ett hemtrevligt vardagsrum, ett funktionellt kök, ett badrum samt två sovrum. Källaren erbjuder ytterligare ett stort vardagsrum, ett extra sovrum samt gott om förvaringsutrymmen. Här kan du enkelt anpassa utrymmet efter dina egna behov, vare sig det handlar om fler sovrum, ett hemmakontor eller en hobbyrum. Även vinden, som idag används för förvaring, rymmer potential för vidare utveckling.

Fastigheten ligger på en grönskande trädgårdstomt med gott om utrymme för lek, trädgårdsprojekt och avkoppling. Här kan du skapa en härlig utomhusmiljö och njuta av soliga dagar i en lugn och trivsamt omgivning.

Marieberg är ett tryggt och barnvänligt område, perfekt för familjen som söker närhet till både skola och förskola. Här bor du i en lugn miljö med närhet till all service och kommunikationer du behöver för en bekväm vardag, samtidigt som du har naturen alldeles intill för sköna promenader och utomhusaktiviteter.

Huset har stor potential för dig som vill sätta din egen prägel. Här kan du förverkliga dina inredningsdrömmar och skapa en bostad som passar just dina behov. Oavsett om du söker ett hem för familjen eller en plats med utrymme för egna projekt, är detta en fin möjlighet i ett av Örebros mest omtyckta områden.



# Information om bostaden

Utgångspris: 3 295 000 kr  
Bostadstyp: Villa  
Boarea: 75 kvm  
Tomtarea: 1531 kvm  
Antal rum: 4 rum & kök varav 2 sovrum  
Driftkostnad: 46 137 kr/år  
Byggår: 1935  
Taxeringsvärde: 1 642 000 kr  
Pantbrev: 467 000 kr  
Fastighetsbeteckning: Törsjö 4:26  
Adress: Vittvångsvägen 3, 702 31 Örebro

Driftkostnad: 46 137 kr/år  
Driftkostnad, varav  
Uppvärmning: 32 295 kr/år  
Vatten & Avlopp: 4 835 kr/år  
Renhållning: 1 238 kr/år  
Försäkring: 7 769 kr/år  
Beräknat antal pers: 4  
Kommentar: Kostnaden för  
uppvärmning avser även hushållsel och  
är baserad på en elförbrukning om 12  
000kwh samt ett elpris om 1,06öre/kwh  
utöver fasta kostnader för elnätet.  
Driftkostnaderna är baserad på  
nuvarande ägares avtal samt  
förbrukning och kan avvika för ny ägare.

Byggnadssätt  
Stomme: Betong  
Fönster: 2-glas  
Tak: Betongpannor  
Grund: Källare  
Uppvärmning: Luft/vatten värmepump  
Fasad: Trä  
Bjälklag: Trä  
Ventilation: Självdrag  
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt  
Vatten & Avlopp: Kommunalt vatten året  
om. Kommunalt avlopp  
Internet: Fiber  
Energideklaration: Utfärdad 2014-09-09  
Energiklass: G  
Energiförbrukning:172

Servitut etc.  
Byggnadsplan (1967-01-12)  
Gemensamhetsanläggning: Örebro  
Mosås GA:3 ändamål: Vägar,  
Gemensamhetsanläggning: Örebro  
Mosås GA:5 ändamål: Grönområden

## Mervärden

Totalyta om 150 kvm  
Inredd källare  
Stor potential för dig som vill sätta din egen prägel  
Tryggt och barnvänligt område



# 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

