

A modern, single-story house with a white gabled roof and a mix of white and red horizontal siding. A satellite dish is mounted on the white wall. The house features several windows, some with white frames. In the foreground, there is a swimming pool with a grey deck, a white bench, and two large white planters with green plants. The sky is clear and blue.

# Myggvägen 1



LEJONS MÄKLARI













































**LEJONS MÄKLARI**

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



**LEJONS MÄKLARI**

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



# Myggvägen 1

Välkommen till Myggvägen 1 – en storslagen familjevilla på hela 252 kvm i det eftertraktade Adolfsberg! Denna exklusiva bostad erbjuder ett optimalt familjeliv med promenadavstånd till förskola och skola upp till årskurs 9, vilket ger både bekvämlighet och trygghet för hela familjen.

Villan har ett imponerande insynsskyddat poolområde med en lyxig pool från Folkpool (4x8 m) och tillhörande spabad, perfekt för somriga kvällar med avkoppling. Baksidan är dessutom utrustad med en stor komposittrall (ca 230 kvm) – en idealisk plats för att umgås med vänner och familj.

Ett av många stora plus med Myggvägen 1 är de hela fem rymliga sovrummen, varav fyra är praktiskt placerade på övervåningen – perfekt för familjelivet! Här hittar du även ett synnerligen generöst master bedroom ensuite som inte bara erbjuder lugn och komfort utan även ett exklusivt dressing room och ett stort, lyxigt badrum för en privat oas i vardagen. För att sätta pricken över i erbjuder denna villa även en avkopplande bastu – den perfekta platsen att varva ner efter en hektisk vecka med jobb och familjeliv. Här kan du njuta av en stunds välförtjänt avkoppling och låta stressen rinna av i en lyxig och privat miljö, vilket förstärker bostadens känsla av exklusivitet och komfort.

De sociala ytorna i detta hem är minst sagt imponerande. Oavsett om du njuter av middagar med vänner eller större familjesammankomster, känns huset aldrig trångt. Varje sällskapsyta är genomtänkt för att skapa en harmonisk och luftig atmosfär. Inomhus eller utomhus – huset är en oöverträffad plats för umgänge, där generösa utrymmen och smarta lösningar gör det enkelt att vara många utan att kompromissa på komforten.

På insidan möts du av stora, ljusa ytor och en modern planlösning som genomgått omfattande renoveringar och förbättringar mellan 2018 och 2024. Bland de senaste investeringarna finns nya golv, ommålade väggar, ett uppgraderat kök med nya köksfronter. Även badrummet på övervåningen är nyrenoverat, och för de miljömedvetna har en ny luft/vatten-värmepump från CTC installerats.

Dessutom har huset nyligen utrustats med AC, vilket säkerställer en behaglig inomhusmiljö året om. Oavsett säsong kan du njuta av ett perfekt tempererat hem, där varje rum erbjuder samma komfort och fräscha atmosfär.

Förutom bostadens generösa utrymmen erbjuder bostaden ett stort dubbelgarage med plats för både bilar och förrådsytor, samt ett nybyggt förråd och vedförråd. Den nyligen planterade thujahäcken ger både integritet och en grönskande inramning till fastigheten.

Denna villa är perfekt för den kräsne köparen som söker hög standard, bekvämlighet och en fantastisk plats för familjelivet. Missa inte chansen att förvärva Myggvägen 1 – ett hem där alla detaljer är genomtänkta för att skapa en drömtillvaro!





# Information om bostaden

Utgångspris: 9 795 000 kr  
Bostadstyp: Villa  
Boarea: 252 kvm  
Biarea: 46 kvm  
Tomtarea: 884 kvm  
Antal rum: 6 rum & kök varav 4 sovrum  
Driftkostnad: 79 095 kr/år  
Byggår: 2006  
Taxeringsvärde: 6 693 000 kr  
Pantbrev: 5 100 000 kr  
Fastighetsbeteckning: Myggan 5  
Adress: Myggvägen 1, 702 30 Örebro

Driftkostnad: 79 095 kr/år  
Driftkostnad, varav  
Uppvärmning: 30 000 kr/år  
El: 23 120 kr/år  
Elförbrukning: 42 496 kWh/år  
Vatten & Avlopp: 10 000 kr/år  
Renhållning: 7 600 kr/år  
Försäkring: 8 375 kr/år  
Beräknat antal pers: 5

Kommentar: Elförbrukning: 42496  
KWH 2023. Inkluderar uppvärmning  
pool, spabad samt akvarieverksamhet.  
Notera att säljaren bedrivit en  
akvarieverksamhet vilket gör driften  
på både vatten och el missvisande mot  
normfamiljen.

Byggnadssätt  
Stomme: Trä  
Fönster: 3-glas  
Tak: Betongpannor  
Grund: Betongplatta  
Uppvärmning: Luft/vattenpump CTC 2024  
Fasad: Puts  
Bjälklag: Trä  
Ventilation: Mekanisk  
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt  
Vatten & Avlopp: Kommunalt vatten året  
om. Kommunalt avlopp  
Energideklaration: Utfärdad 2018-06-15  
Energiklass: E  
Energiförbrukning: 77

Renoveringar:  
2019: Pool 4x8 från Folkpool  
Installation av luft/luft-värmepumpar  
2021: Byte av spabad & Byte av tvättmaskin  
2022: Byggnation av växthus  
2023: Byggnation av hemmabio  
2024: Renovering av badrum övervåning  
Byte av värmeanläggning till luft/vatten-  
värmepump CTC  
Ommålning av garage  
Byggnation av förråd/vedförråd  
Servitut etc.  
Detaljplan (2002-09-18)

## Mervärdet

Storslagen familjevilla på hela 252 kvm i det eftertraktade Adolfsberg  
Fem rymliga sovrum  
Omfattande renoveringar och förbättringar  
Stort dubbelgarage  
Insynsskyddat poolområde



# 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

Erik Lejon 070-9992990

[erik@lejons.se](mailto: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

