

# Tallmostigen 3



LEJONS MÄKLARI























































# Tallmostigen 3

Välkommen till denna välplanerade och trivsamma enplansvilla om 146 kvm, en bostad som erbjuder både komfort, gemenskap och livskvalitet. Här bor ni på en friköpt och barnvänlig tomt på en lugn gata i eftertraktade Runnaby.

Husets hjärta är den öppna planlösningen mellan kök, vardagsrum och matsal – en ljus och social yta med plats för både vardagsliv och festliga middagar. Från matsalen och vardagsrummet kliver ni rakt ut till den generösa altanen i bästa sydvästläge. Här kan ni njuta av solen hela dagen, svalka er i poolen under sommarens varma dagar eller samla familj och vänner kring flera härliga sittgrupper.

Det moderna köket är fullt utrustat och har gott om arbetsyta samt plats för matbord, perfekt för både vardagsmiddagar och helgfrukostar. Hemmet erbjuder fyra sovrum, varav ett rymligt master bedroom med inbyggda garderober. För den större familjen finns dessutom ett allrum som enkelt kan göras om till ytterligare ett sovrum. Två helkaklade badrum med golvvärme ger extra vardagslyx och bekvämlighet.

Utomhusmiljön är minst lika imponerande. En inbjudande pool erbjuder svalkande dopp under varma dagar och ramar in av de generösa soldäcket. Tomten är genomtänkt och välplanerad med gräsytor, planteringsbäddar och insynsskyddande häckar som ramar in den privata och insynsskyddade oasen. Dessutom finns ett praktiskt garage med plats för en bil och möjlighet till extra förvaring.

Runnaby är ett lugnt och uppskattat område med närhet till både natur och stad. På bara några minuter når ni Närkes Kils vackra friluftsområden, samtidigt som Boglundsängens breda serviceutbud med bl.a. ICA Maxi, Systembolaget och Biltema ligger ca 4 km bort. Med kort avstånd in till city får ni det bästa av två världar – friluftsliv och stadsliv i perfekt balans.





# Information om bostaden

Utgångspris: 5 695 000kr

Bostadstyp: 1-plansvilla

Boarea: 146 kvm

Tomtarea: 848 kvm

Antal rum: 6 varav 4-5 sovrum

Driftkostnad: 46 389 kr/år

Byggår: 2019

Taxeringsvärde: 4 282 000 kr

Pantbrev: 3 972 000 kr

Fastighetsbeteckning: Eker 14:380

Adress: Tallmostigen 3, 70353 Örebro

Byggnadssätt

Typ: 1-plansvilla

Fönster: 3-glas

Tak: Betongpannor

Grund: Krypgrund

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump

Fasad: Trä

Ventilation: Mekanisk

Vatten & Avlopp: Kommunalt vatten året  
om. Kommunalt avlopp

Internet: Fiber

Driftskostnad: 46 389 kr

Driftskostnad, varav

Uppvärmning: 34 149 kr/år

Elförbrukning: 17 900 kWh/år

Vatten & Avlopp: 4 893 kr/år

Renhållning: 2 307 kr/år

Försäkring: 5 040 kr/år

Personer i hushåll: 4

Kommentar: I kostnaden för uppvärmning ingår även hushållsel samt laddning av elbil (ca 6400kwh för laddning). Kostnad för uppvärmning ex laddning blir ca 24 652kr/år (2 054kr/mån). Driftkostnaderna baseras på nuvarande ägares avtal och användning och kan avvika för ny ägare beroende på dennes val av avtal samt användning.

## Mervärden

Sociala ytor för gemenskap och livskvalitet

Generös och privat utemiljö med pool

Flexibla ytor för olika livssituationer

Attraktivt läge med närhet till både natur och service





# Emelie Berglind



För mig är passion, engagemang och målmedvetenhet självklart i alla försäljningar – jag arbetar med hjärtat som kärnan i varje kundkontakt. Att få att hjälpa kunder i alla situationer i livet är en stor ära. För mig är du som kund viktigast, jag strävar alltid efter att överträffa era preferenser och önskningar. Kundnöjdhet och att nå uppsatta mål är det som driver mig och gör att jag brinner för försäljning. Min ambition som mäklare är skapa en positiv och trygg affär för både säljare och köpare.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Emelie Berglind 073 - 035 57 61

[emelie@lejonsmakleri.se](mailto:emelie@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. Lämnar 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 målsnöre – det är nu du får nycklarna, och snart står du på tröskeln till din nya bostad.





Lejons Mäkleri AB  
Orvar Bergmarks plats 1, 70223 Örebro  
019-183070  
[Info@lejons.se](mailto:Info@lejons.se)  
[www.lejons.se](http://www.lejons.se)

