



LEJONS MÄKLARI



Cv-Gatan 105

ÖREBRO



Ett hem för hela livet

Nu finns möjligheten att förvärva en mycket tilltalande och välplanerad tvårummare om 55 kvm på attraktiva CV-gatan 105.

CV-staden/Slussen är ett uppskattat område för dig som vill kombinera ett lugnt och bekvämt boende med närheten till centrala Örebro. I närområdet finns dessutom fina promenadstråk, grönområden och goda kommunikationsmöjligheter.

Varmt välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare Dino Dobric på Lejons Mäkleri för mer information och visning!

BOSTADEN I KORTHET

Bostadsinformation



2 150 000 kr

UTGÅNGSPRIS

55 m²

BOAREA

2 R.O.K.

ANTAL RUM

4 415 kr

MÅNADSAVGIFT

1 / 3 · Hiss: Ja

VÅNING / HISS

Ja

BALKONG / UTEPLATS

KÖK & MATPLATS

Kök & matplats



Här erbjuds en genomtänkt planlösning där bostadens 55 kvadratmeter nyttjas på ett effektivt och trivsamt sätt.

VARDAGSRUM



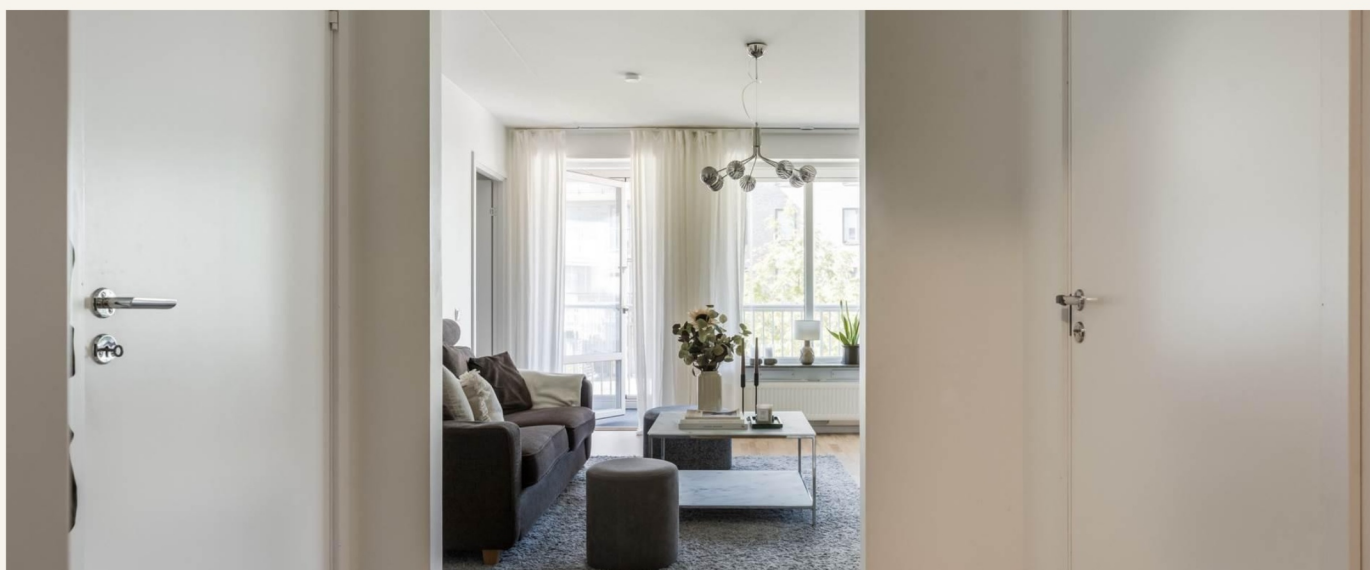
SOVRUM & ARBETSRUM

Sovrum & arbetsrum



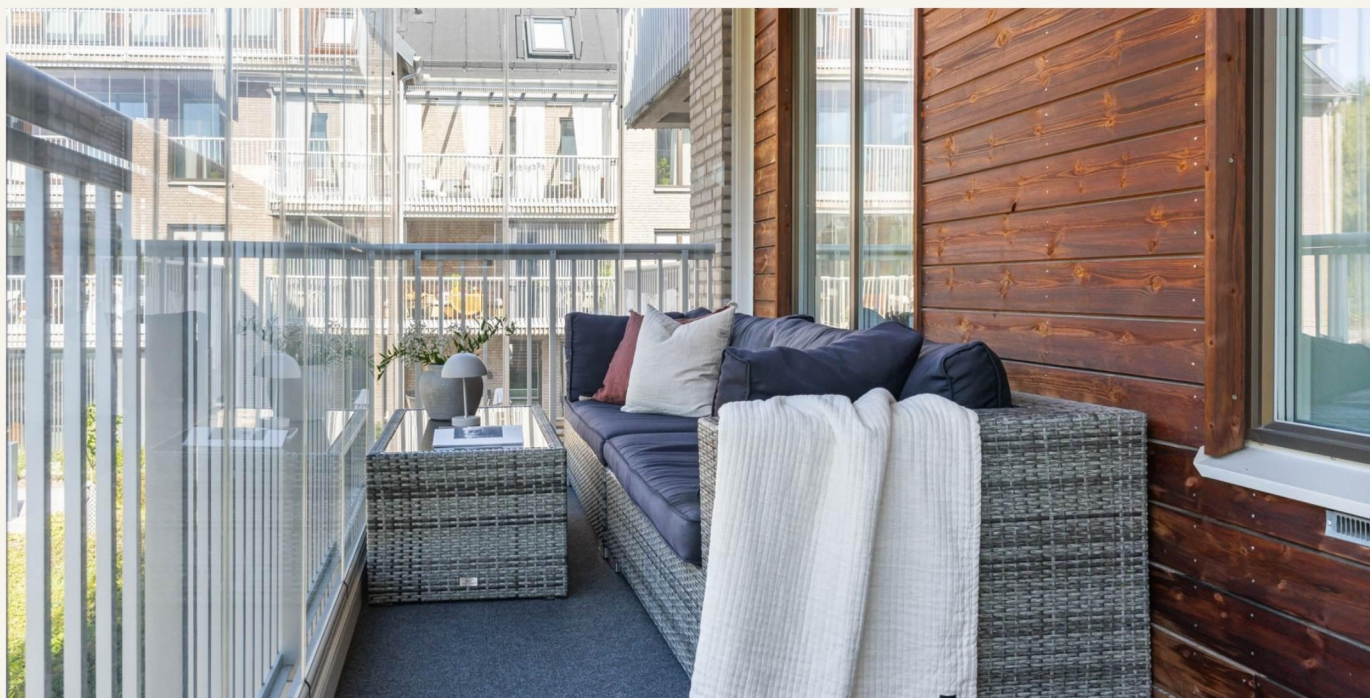
De sociala ytorna ger gott om plats för både vardag och umgänge, samtidigt som det separata sovrummet skapar en tydlig och funktionell uppdelning av bostaden.

BADRUM & HALL



BALKONG & NÄRMILJÖ

Balkong & närmiljö

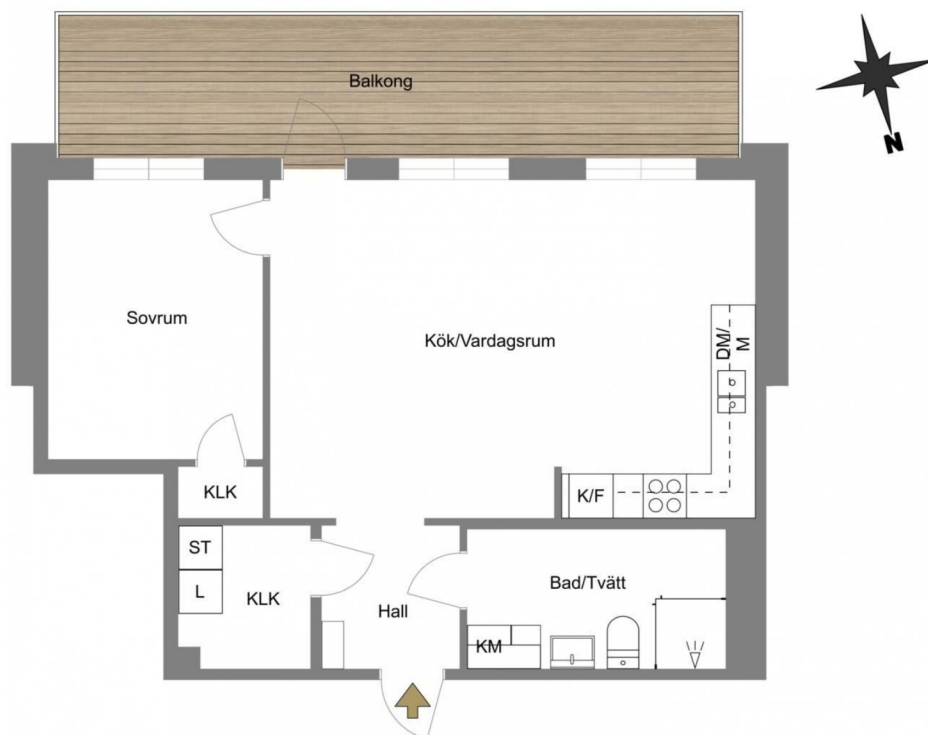


Bostaden är belägen på våning 1 och erbjuder ett bekvämt boende med bra disponerade ytor och balkong.

Balkongen blir under årets varmare månader en naturlig förlängning av hemmet och en trevlig plats för såväl morgonkaffet som en stunds avkoppling.

ÖVERBLICK

Planritning

**LEJONS MÄKLARI**

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

Planritning

Vissa avvikelser kan förekomma. skala och mått kan avvika från verkligheten.

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Föreningen

FÖRENING	BRF Slussporten
MARKÄGANDE / TOMTRÄTT	Ja
PARKERING	57 varav 35 parkeringsplatser är försedda med laddpunkt för elbil.
GEMENSAMMA UTRYMMEN	I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum och rullstolsrum. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning. På föreningens tomtmark finns miljörum för sophantering.
TV & INTERNET	TV och bredband via Telia triple play
FÖRSÄKRING	Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring. Bostadsrättstillägg tecknas individuellt av medlemmarna.
TILLÅTER DELAT ÄGANDE	Ja

BYGGNAD OCH RENOVERING

Byggnad och renovering

BYGGÅR	2021
VÅNING	1 / 3
HISS	Ja
BALKONG / UTEPLATS	Ja
ENERGIKLASS	C
TYP	Bostadsrättslägenhet
FÖNSTER	3-glas
UPPVÄRMNING	Bergvärme
VENTILATION	Frånluft
INTERNET	Telia triple Play
ENERGIDEKLARATION	Utfärdad 2020-11-20
ENERGIFÖRBRUKNING	41 kWh/kvm och år
ENERGIPRESTANDA, PRIMÄRENERGITAL	74 kWh/kvm och år

AVGIFT OCH DRIFT

Ekonomi & drift

MÅNADSAVGIFT	4 415 kr
ÅRSAVGIFT	52 989,00 kr 0,00 kr 2026-01-01
I AVGIFTEN INGÅR	I månadsavgiften ingår värme, kallvatten. Ett obligatoriskt tillägg för bredband och kabel-TV på 220kr/mån tillkommer. IMD för varmvatten.
HUSHÅLLSEL	3 000 kr/år
FÖRSÄKRING / BOSTADSRÄTTSTILLÄGG	1 200 kr/år
ÖVRIG DRIFT	2 640 kr/år
TOTAL DRIFTKOSTNAD (EXKL. AVGIFT)	8 040 kr/år
INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING	702 430 kr
VATTEN & AVLOPP	1 200 kr/år
PERSONER I HUSHÅLL	1

Beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på uppgifter från bostadsrättsföreningens årsredovisning då föreningen på förfrågan inte tillhandahållit denna uppgift. Uträkning av föreningens nettoskuldsättning: Föreningens lån: 67 649 975 kr - Föreningens tillgångar (Kassa & Bank & Likvida medel): 2 617 215kr = 65 027 760 kr Föreningens totala nettoskuldsättning är 65 027 760 kr. Uppgifterna baseras på föreningens årsredovisning för 2025.

Driftkostnaderna är baserade på nuvarande ägares användning och kan avvika för ny ägare. Kostnaden för el avser hushållsel och kostnaden för VA avser varmvatten. Båda dessa kostnader debiteras via föreningen då föreningen tecknat ett gemensamt avtal och fakturerar de boende enligt förbrukning (IMD).Övriga kostnader avser det obligatoriska tillägget för Telia Triple Play.

PRAKTISK INFORMATION

Fakta inför ditt köp

LÄGENHETSNUMMER (FÖRENING)	2-21102
LÄGENHETSNUMMER (NATIONELLT)	1102
ANDELSTAL I FÖRENINGEN	1.10248 %
ANDELSTAL FÖR ÅRSavgIFT	1.0802 %
PANTSÄTTNING	Ja
ÖVERLÅTELSEavgIFT	1 480 kr
ÖVERLÅTELSEavgIFT BETALAS AV	Köpare
PANTSÄTTNINGSAvgIFT	592 kr

INFÖR ETT KÖP

Bra att känna till

FINANSIERING

Innan köp är det viktigt att kontakta banken för lånelöfte och för att gå igenom räntor, amortering och övriga ekonomiska förutsättningar.

VÄRDERING AV DIN NUVARANDE BOSTAD

En värdering av nuvarande bostad ger bättre överblick över dina ekonomiska möjligheter. Lejons hjälper gärna till med en kostnadsfri värdering.

UNDERSÖK BOSTADEN

Undersök lägenheten noggrant före köpet, gärna med sakkunnig hjälp. Kontrollera bland annat ytskikt, installationer och utrustning. Fel som borde ha upptäckts vid en undersökning kan normalt inte göras gällande i efterhand. Mäklaren ansvarar inte för bostadens skick.

FÖRENING OCH MEDLEMSKAP

Läs föreningens stadgar och senaste årsredovisning. Gå igenom ekonomi, underhåll och beslutade avgiftsändringar. Köpet förutsätter att du beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Styrelsen prövar ansökan; vid avslag blir en vanlig överlåtelse ogiltig.

BUDGIVNING

Bud är inte bindande och säljaren avgör vem som får köpa och på vilka villkor. Köpet blir bindande först när båda parter har undertecknat köpekontraktet.

KONTRAKT & TILLTRÄDE

Vid kontrakt skrivs köpehandlingar och normalt betalas handpenning enligt överenskomna villkor. Vid tillträdet betalas återstående köpeskilling och nycklar lämnas ut när villkoren är uppfyllda.

DINO DOBRIC

Fastighetsmäklare

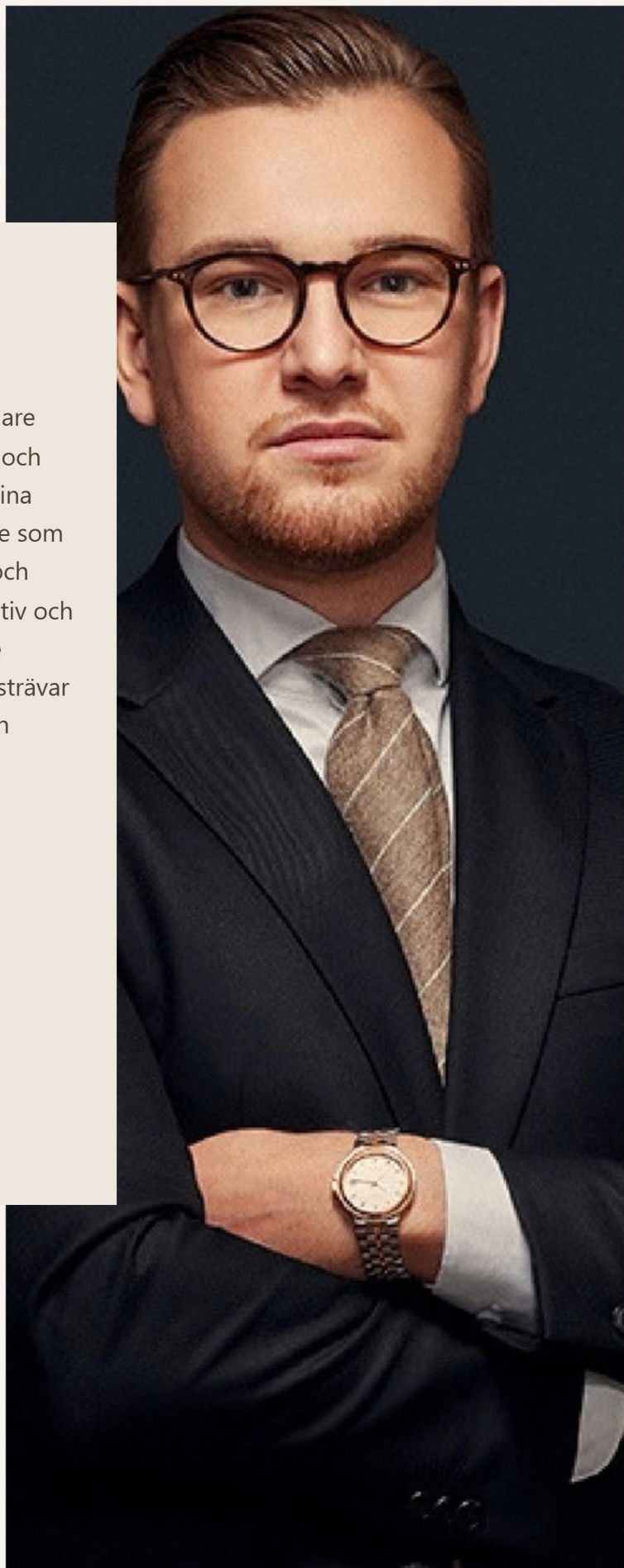
Vill du anlita en professionell fastighetsmäklare med beprövade strategier, ett brett nätverk och förmågan att snabbt identifiera och förstå dina behov? Jag är känd för att vara en lagspelare som bygger starka relationer med både köpare och säljare genom att vara proaktiv, kommunikativ och engagerad 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.

☎ 070-7657013

🌐 www.lejons.se

✉ Dino@lejons.se

📍 Restalundsvägen 10, 702 16 Örebro





LEJONS MÄKLARI

Restalundsvägen 10, 702 16 Örebro

019-183070 · info@lejons.se

www.lejons.se