



LEJONS MÄKLARI



Olaigatan 8D

ÖREBRO



## Ett hem för hela livet

---

I en ståtlig fastighet från 1905 presenteras denna imponerande våning om generösa 138 kvm, ett hem där tidlös arkitektur samspelar med modern komfort och genomtänkta materialval. Här bor du med en perfekt balans mellan klassisk charm och stilren funktionalitet.

Bostaden har genomgått en smakfull renovering där varje detalj valts med omsorg. Den tilltagna takhöjden om ca 2,70 meter, i kombination med stora spröjsade fönster, skapar ett fantastiskt ljusinsläpp och en luftig, harmonisk atmosfär genom hela hemmet.

Föreningen är liten och välskött med endast åtta lägenheter, vilket skapar en personlig och trivsamt atmosfär samt goda ekonomiska förutsättningar.

BOSTADEN I KORTHET

# Bostadsinformation



4 895 000 kr

UTGÅNGSPRIS

138 m<sup>2</sup>

BOAREA

4 R.O.K.

ANTAL RUM

7 134 kr

MÅNADSAVGIFT

2 / 4 · Hiss: Ja

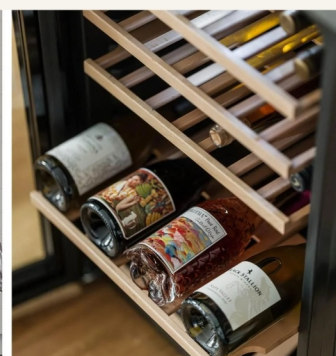
VÅNING / HISS

Ja

BALKONG / UTEPLATS

## KÖK &amp; MATPLATS

# Kök & matplats



Den öppna planlösningen mellan kök, matplats och vardagsrum bjuder in till umgänge och skapar en naturlig samlingspunkt för både vardag och fest. Här flödar ljuset och förstärker känslan av rymd och elegans.

Det stilrena köket är både funktionellt och estetiskt tilltalande. En generös köksö erbjuder gott om arbetsyta och blir en självklar plats för såväl matlagning som sociala tillfällen. Här finns kvalitativa vitvaror, god förvaring och en integrerad vinkyl som sätter guldkant på tillvaron. Intill köket rymms en rymlig matplats med plats för större sällskap.

## VARDAGSRUM



## SOVRUM &amp; ARBETSRUM

# Sovrum & arbetsrum



Våningen erbjuder tre välplanerade sovrum. Master bedroom är rofyllt beläget och rymmer enkelt dubbelsäng med tillhörande möblemang. De två övriga rummen är flexibla och passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor.

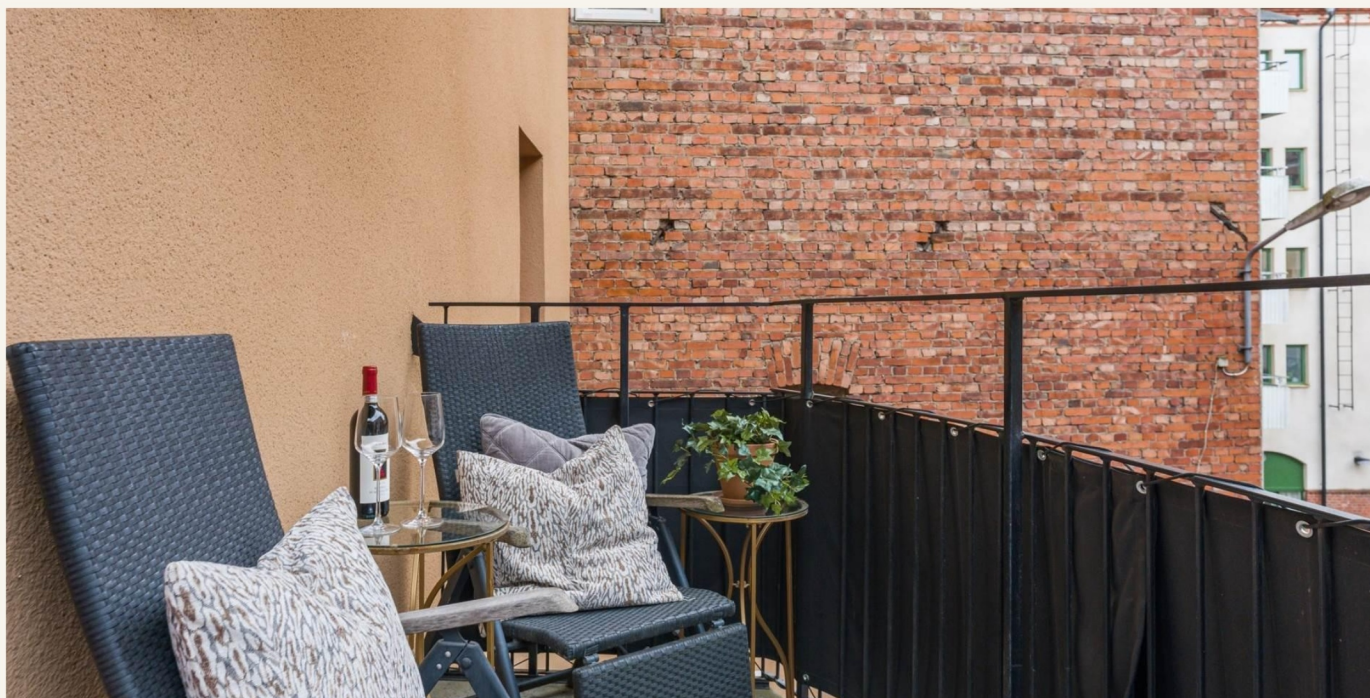
## BADRUM &amp; BASTU



Bostaden har två helkaklade badrum med stilrena materialval och golvvärme för hög komfort. Det större badrummet erbjuder en lyxig spa-känsla med bubbelbadkar, dusch och bastu, en perfekt plats för avkoppling. Det andra badrummet är utrustat med dusch samt en praktisk tvättdel med tvättmaskin och torktumlare.

## BALKONG &amp; NÄRMILJÖ

# Balkong & närmiljö

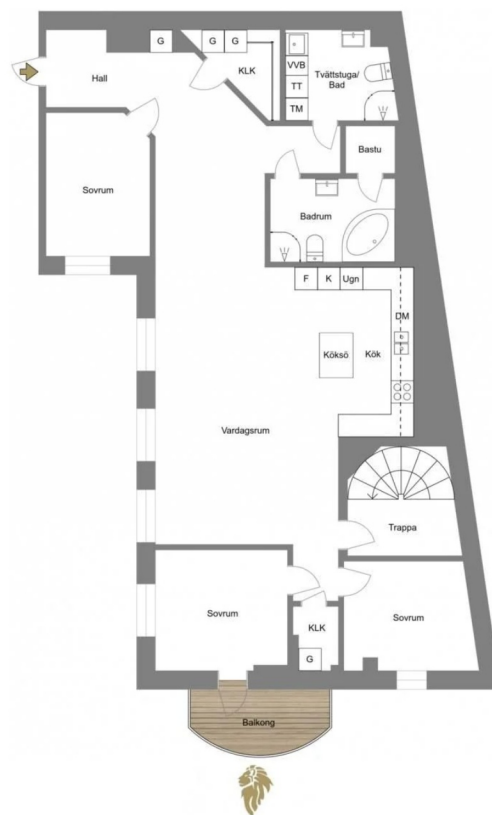


Entré via innergården ger ett lugn bort från stadens brus, samtidigt som du har nära till restauranger, caféer, shopping och kulturutbud. Parker och grönområden finns inom bekvämt avstånd.

Från bostaden nås en trivsamt balkong i västerläge mot den lugna innergården, en perfekt plats att njuta av eftermiddagssol och ljumma sommarkvällar i en privat miljö.

## ÖVERBLICK

# Planritning

**LEJONS MÄKLERI**

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 Freden

ORGANISATIONSNUMMER

769621-1882

MARKÄGANDE / TOMTRÄTT

Ja

ANTAL LÄGENHETER

8 st

## BYGGNAD OCH RENOVERING

# Byggnad och renovering

|                                  |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| BYGGÅR                           | 1905                                   |
| VÅNING                           | 2 / 4                                  |
| HISS                             | Ja                                     |
| BALKONG / UTEPLATS               | Ja                                     |
| ENERGIKLASS                      | E                                      |
| TYP                              | Bostadsrättslägenhet                   |
| FÖNSTER                          | 3-glas                                 |
| UPPVÄRMNING                      | Fjärrvärme                             |
| VENTILATION                      | Från- och tilluft med värmeåtervinning |
| INTERNET                         | Bredband                               |
| ENERGIFÖRBRUKNING                | 121 kWh/kvm och år                     |
| ENERGIPRESTANDA, PRIMÄRENERGITAL | 126 kWh/kvm och år                     |

## AVGIFT OCH DRIFT

# Ekonomi & drift

|                                   |                                                                                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MÅNADSAVGIFT                      | 7 134 kr                                                                                        |
| I AVGIFTEN INGÅR                  | I avgiften ingår värme, vatten, renhållning, bredband & Tv & streamingpaket Lagom (24 kanaler). |
| HUSHÅLLSEL                        | 8 280 kr/år                                                                                     |
| FÖRSÄKRING / BOSTADSRÄTTSTILLÄGG  | 1 872 kr/år                                                                                     |
| TOTAL DRIFTKOSTNAD (EXKL. AVGIFT) | 10 152 kr/år                                                                                    |
| INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING       | 605 794 kr                                                                                      |

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: 3 571 887 kr - Föreningens tillgångar (Kassa & Bank & Likvida medel): 520 028 kr = 3 051 859 kr Föreningens totala nettoskuldsättning är 3 051 859 kr. Uppgifterna baseras på föreningens årsredovisning för 2024.

Driftkostnaderna baseras på nuvarande ägares användning och val av avtal och kan avvika för ny ägare beroende på dennes val.

## PRAKTISK INFORMATION

# Fakta inför ditt köp

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| LÄGENHETSNUMMER (FÖRENING)   | 41102      |
| LÄGENHETSNUMMER (NATIONELLT) | 1102       |
| ANDELSTAL I FÖRENINGEN       | 19.85 %    |
| ANDELSTAL FÖR ÅRSavgift      | 19.97816 % |
| ÖVERLÅTELSEavgift            | 1480 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

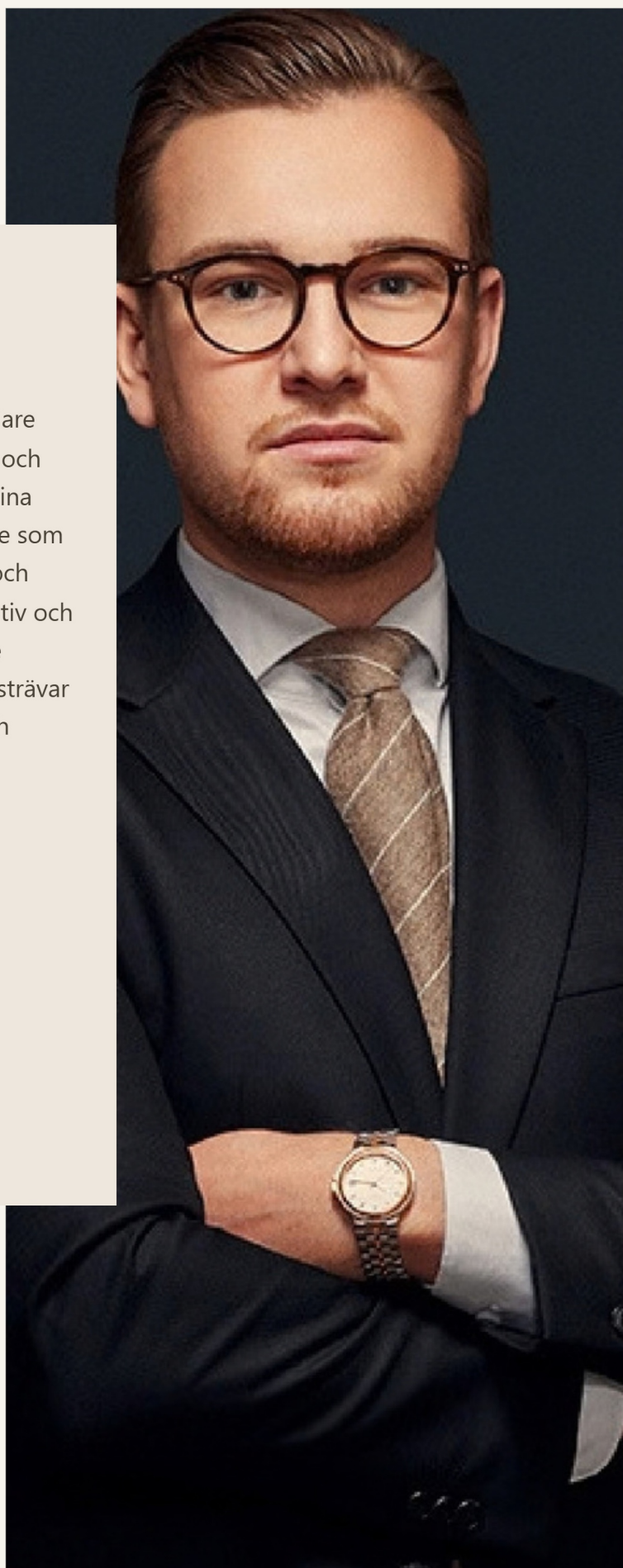
Vill du anlita en professionell fastighetsmäklare med beprövade strategier, ett brett nätverk och förmågan att snabbt identifiera och förstå dina behov? Jag är känd för att vara en lagspelare som bygger starka relationer med både köpare och säljare genom att vara proaktiv, kommunikativ och engagerad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

✉ [Dino@lejons.se](mailto:Dino@lejons.se)

📍 Restalundsvägen 10, 702 16 Örebro





# LEJONS MÄKLARI

Restalundsvägen 10, 702 16 Örebro

019-183070 · [info@lejons.se](mailto:info@lejons.se)

[www.lejons.se](http://www.lejons.se)