



LEJONS MÄKLARI



Storgatan 10A

ÖREBRO



# Ett hem för hela livet

Ett hem med sekelskiftescharm i hjärtat av Örebro

Välkommen till Storgatan 10A – en stilfull tvåa om 66 kvm med imponerande takhöjd, där vackra sekelskiftesdetaljer möter moderna materialval i ett av Örebros mest attraktiva lägen.

Här möts du av en ljus och välplanerad bostad med högt i tak, vacker stuckatur och tidstypiska detaljer från byggåret 1911 som tillsammans skapar en unik karaktär. Under 2024 byttes golven ut, vilket ger bostaden en fräsch och väl omhändertagen känsla.

Lägenheten är belägen ett par våningar upp i huset, vilket ger ett lugnt och trivsamt boende trots det centrala läget.

BOSTADEN I KORTHET

# Bostadsinformation



2 395 000 kr

UTGÅNGSPRIS

66 m<sup>2</sup>

BOAREA

2 R.O.K.

ANTAL RUM

5 426 kr

MÅNADSAVGIFT

3 / 5 · Hiss: Ja

VÅNING / HISS

Ja

BALKONG / UTEPLATS

## KÖK &amp; MATPLATS

# Kök & matplats



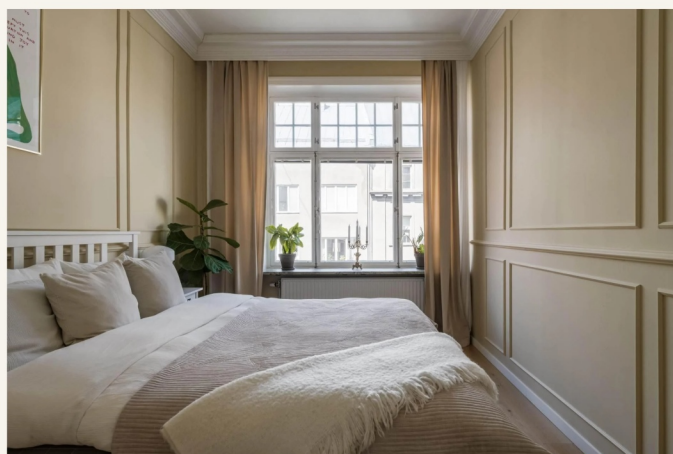
Kök och vardagsrum ligger i en öppen planlösning där den rymliga köksön blir bostadens naturliga samlingspunkt – en perfekt plats för både vardagens middagar och sociala tillställningar. De stora fönsterpartierna tillsammans med den imponerande takhöjden skapar ett fantastiskt ljusinsläpp och en luftig, inbjudande atmosfär.

## VARDAGSRUM



SOVRUM &amp; ARBETSRUM

# Sovrum & arbetsrum



Sovrummet erbjuder gott om plats för både dubbelsäng och förvaring.

## BADRUM

## Badrum



Det helkaklade badrummet är stilrent inrett med moderna materialval.

## BALKONG &amp; NÄRMILJÖ

# Balkong & närmiljö



Här bor du med Örebro slott, Svartån och stadens charmiga kvarter precis utanför dörren. Restauranger, caféer, shopping och all tänkbar service finns inom några minuters promenad. Dessutom ligger resecentrum på bekvämt gångavstånd, vilket gör det enkelt att pendla – Stockholm nås på under två timmar med tåg.

Detta är ett hem för dig som söker ett boende med själ, karaktär och ett svårslaget läge mitt i stadens hjärta.

## ÖVERBLICK

# Planritning



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 Tio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ORGANISATIONSNUMMER                 | 769627-8071                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| MARKÄGANDE / TOMTRÄTT               | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ALLMÄN INFORMATION                  | Brf Tio innefattar 27 st lägenheter mitt i centrala Örebro. Föreningen har en stabil ekonomi med tre uthyrda lokaler som bidrar med löpande intäkter. Styrelsen arbetar långsiktigt och strukturerat utifrån en fastställd underhållsplan. Enligt nuvarande plan finns inga större renoveringsåtgärder planerade under de tre närmsta åren. |
| TV & INTERNET                       | Fiber indragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| FÖRSÄKRING                          | Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Dina Försäkringar.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| TILLÅTER JURIDISK PERSON SOM KÖPARE | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| TILLÅTER DELAT ÄGANDE               | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## BYGGNAD OCH RENOVERING

# Byggnad och renovering

|                                  |                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| BYGGÅR                           | 1911                                                  |
| VÅNING                           | 3 / 5                                                 |
| HISS                             | Ja                                                    |
| BALKONG / UTEPLATS               | Ja                                                    |
| TYP                              | Bostadsrättslägenhet                                  |
| UPPVÄRMNING                      | Fjärrvärme                                            |
| VENTILATION                      | Från- och tilluft med värmeåtervinning samt självdrag |
| ENERGIDEKLARATION                | Utfärdad 2024-06-05                                   |
| ENERGIFÖRBRUKNING                | 110 kWh/kvm och år                                    |
| ENERGIPRESTANDA, PRIMÄRENERGITAL | 81 kWh/kvm och år                                     |

## AVGIFT OCH DRIFT

# Ekonomi & drift

|                                   |                                                                              |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| MÅNADSAVGIFT                      | 5 426 kr                                                                     |
| I AVGIFTEN INGÅR                  | Ingår i avgiften: Värme & Vatten / Tillkommer gör: El & Bredband tillkommer. |
| HUSHÅLLSEL                        | 7 732 kr/år                                                                  |
| FÖRSÄKRING / BOSTADSRÄTTSTILLÄGG  | 1 176 kr/år                                                                  |
| TOTAL DRIFTKOSTNAD (EXKL. AVGIFT) | 8 908 kr/år                                                                  |
| INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING       | 965 756 kr                                                                   |
| ELFÖRBRUKNING                     | 3 000 kWh/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: 32 590 410 kr - Föreningens tillgångar (Kassa & Bank & Likvida medel): 515 629 kr = 32 074 781 kr Föreningens totala nettoskuldsättning är 32 074 781 kr. Uppgifterna baseras på föreningens årsredovisning för 2025.

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

## PRAKTISK INFORMATION

# Fakta inför ditt köp

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| LÄGENHETSNUMMER (FÖRENING)   | A1302     |
| LÄGENHETSNUMMER (NATIONELLT) | 1302      |
| ANDELSTAL I FÖRENINGEN       | 3.01095 % |
| ANDELSTAL FÖR ÅRSavgIFT      | 2.96 %    |
| PANTSÄTTNING                 | Ja        |
| ÖVERLÅTELSEavgIFT            | 1 480 kr  |
| ÖVERLÅTELSEavgIFT BETALAS AV | Säljare   |
| 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.

# ISAC STÅBY

Auktoriserad fastighetsmäklare

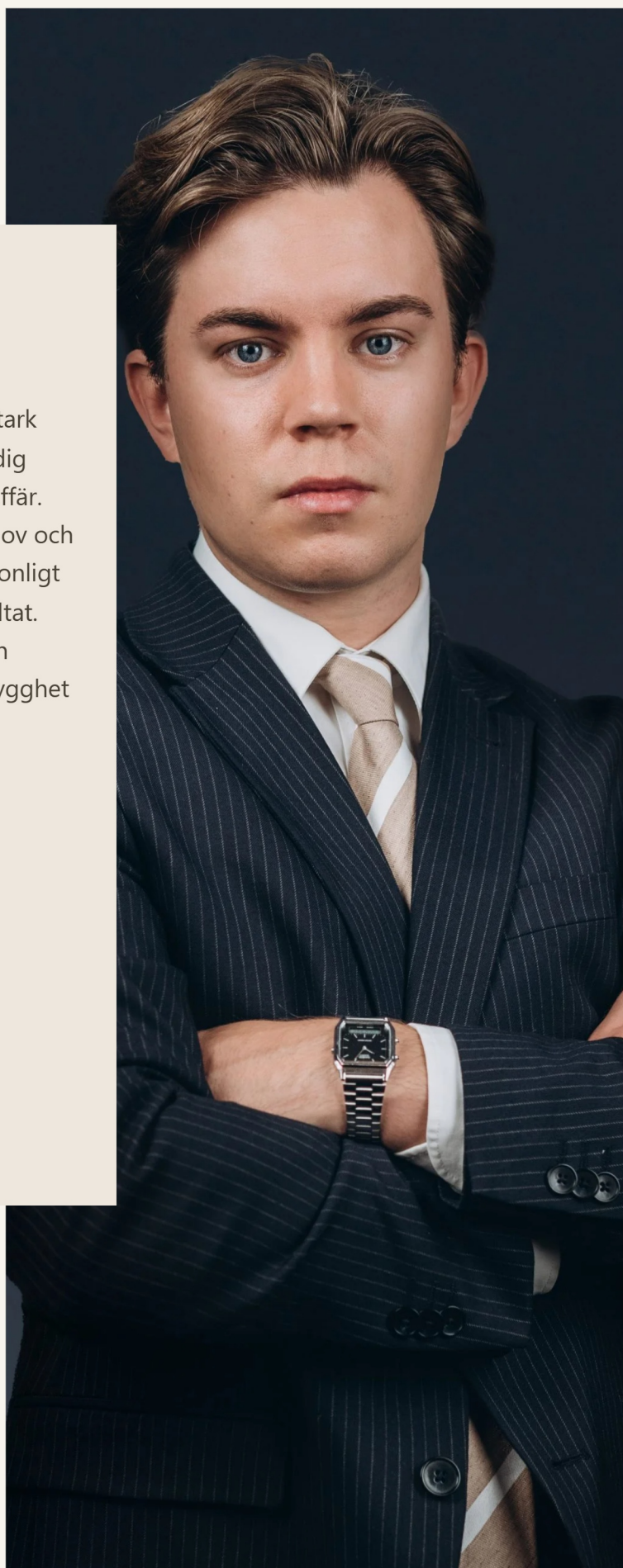
Med stort engagemang, lyhördhet och en stark vilja att överträffa förväntningar guidar jag dig genom en trygg och framgångsrik bostadsaffär. Jag anpassar varje försäljning efter dina behov och kombinerar marknadskunskap med ett personligt bemötande för att skapa bästa möjliga resultat. För mig handlar det inte bara om att sälja en bostad – det handlar om att skapa värde, trygghet och långsiktiga relationer.

📞 076-5282690

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

✉ [Isac@lejons.se](mailto:Isac@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)