



**LEJONS MÄKLERI**

---



# Olsnäs Nyåkersgattu 3

Välkommen till sagolikt vackra Olsnäs, där somrarna är som allra vackrast! Nu har du möjligheten att förvärva ett exklusivt åretruntboende med en hög standard, byggt år 2011. Denna pärla ligger vid Siljans strand, bara en kort promenad på cirka 400 meter bort till de vackra badstränderna och den mysiga småbåtshamnen där en båtplats kan övertas. Här kan du njuta av underbara familjedagar i den idylliska dalamiljön och sedan återvända till ett modernt och kvalitativt boende.

Olsnäs erbjuder en mängd fantastiska möjligheter för en aktiv fritid. Endast 200 meter bort hittar du den välrenommerade Olsnäsgården, där många vackra bröllop och härliga festligheter har ägt rum. Dessutom finns ett vackert 6 kilometer långt motionsspår precis intill stugan, perfekt för morgonjoggaren som vill njuta av en frisk löprunda.

Timmerhuset, byggt 2011, håller absolut högsta standard. Med vattenburen golvvärme, helkaklat badrum och en energisnål Nibe-panna kan du förvänta dig låga driftskostnader och optimal komfort året runt. Den vackra och värmefyllda kaminen skapar en mysig atmosfär. Luft/luft värmepump är installerad vilket är uppskattat under varma sommandagar då man kan njuta av behaglig "kyla".

Huset erbjuder tre sovrum och generösa sällskapsytor, perfekt för att umgås med familj och vänner. Den välskötta tomten sträcker sig över hela 1 450 kvm och erbjuder gott om utrymme för lek och avkoppling.

Olsnäs har även en mängd natursköna och underbara aktiviteter att erbjuda. Här finner du en lugn vik som passar utmärkt för paddling, SUP, kanot och roddbåt. Det finns vackra promenadstråk, skogar som bjuder in till svampplockning och bärplockning, samt Granberget med utförsåkning och längdskidåkning endast 12 km bort. Dessutom har du Romme Alpin och Orsa Grönklint inom bekvämt räckhåll på drygt en timmes avstånd.

# Olsnäs Nyåkersgattu 3

Närheten till populära attraktioner som Mora, Rättvik och Tällberg ger dig en mängd spännande utflyktsmål att utforska. Golfentusiaster kan glädjas åt närheten till Leksand golfklubb och Sollerön golfklubb, båda belägna inom 24 km. För de som föredrar att spela padel finns ett padelcenter i Leksand.

Denna fantastiska fastighet erbjuder även en egen ingång till ett förråd samt en separat bod på cirka 9 kvm. Här finns allt du behöver för att leva det liv du drömt om.

Tveka inte att kontakta Albin Andersson för att få mer information om denna unika möjlighet att förvärva ditt drömboende i sagolika Olsnäs. Välkommen till ditt nya hem!









# Information om bostaden

Utgångspris: 2 545 000 kr

Bostadstyp: Fritidshus (åretrunt)

Boarea: 86 kvm

Tomtarea: 1450 kvm

Antal rum: 4 rum & kök varav 2 sovrum

Driftkostnad: 29 760 kr

Byggår: 2011

Taxeringsvärde: 1 501 000 kr

Pantbrev: 5 stycken på totalt 1 955 000 kr

Fastighetsbeteckning: Björken 218:2

Adress: Olsnäs Nyåkersgattu 3, 793 97 Siljansnäs

Uppvärmning: Vattenburen golvvärme via Nibe panna luft-luft värmepump och kamin

Byggnadssätt

Grundläggning: Betongplatta

Stomme: Trä

Fasad: Trä

Fönster: 3-glas

Bjälklag: Trä

Tak: Betongpannor

Utv plåtarbete: Lackerad plåt

Vatten/avlopp: Djupborrad brunn 2008 Enskilt avlopp

Minireningsverk 2008

# Information om bostaden

Driftskostnad: 29 760 kr

Driftskostnad, varav

Uppvärmning: 13 000 kr

VA: 2 617 kr

Renhållning: 2 868 kr

Sotning: 600 kr

Försäkring: 2 949 kr

El: 6526 kr

Beräknat antal pers: 3

Kommentar: El - uppvärmning och hushållsel: beräknad  
årsförbrukning 14.464 kWh/år

Servitut etc.

Gemensamhetsanläggning: Leksand Hjulbäck GA:5

ändamål: Vägar, Gemensamhetsanläggning: Leksand

Olsnäs GA:1 ändamål: Vägar, Grönområden, Bad och/eller  
båtanläggning, Övrigt





















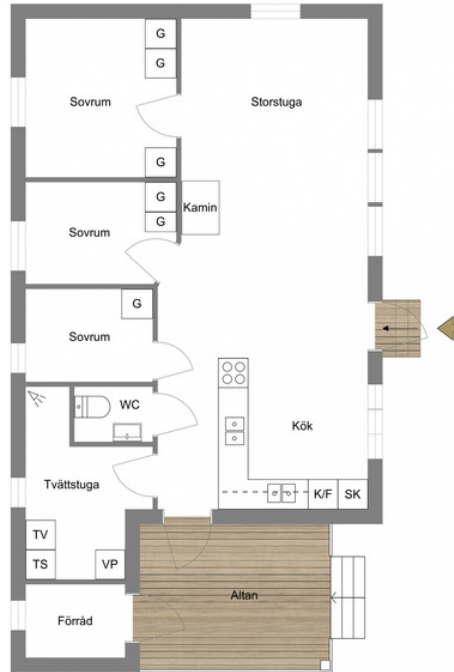






# Mervärden

- Exklusivt åretruntboende med en hög standard
- ca 400m från Siljan där möjlighet finns till båtplats
- Tre sovrum och generösa sällskapsytor



**LEJONS MÄKLERI**

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





# Albin Andersson

Jag har arbetat i branschen sedan 2020 och för mig är det viktigaste att alla kunder är nöjda! Med ett genuint intresse för människor och affärer drivs jag av att lyckas sy ihop det bästa möjliga utfallet för alla parter. Jag är alltid tillgänglig och kommer ge det lilla extra som krävs för att alla ska känna sig nöjda genom hela processen. Jag värdesätter långsiktiga relationer, vilket speglar av sig på mitt arbetssätt.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÅKLARE

Albin Andersson 070 - 090 11 35

[albin@lejonsmakleri.se](mailto:albin@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

# Viktig information

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. ESNY 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.