

RINGGATAN 7  
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



## Unik vindsvåning om totalt 65 kvm med takbjälkar, takfönster

Högst upp i huset på Ringgatan 7 finns en vindsvåning om totalt 65 kvm som är svår att jämföra med en traditionell 2a. Synliga takbjälkar, flera takfönster, snedtak och ett generöst ljusinsläpp ger bostaden en tydlig karaktär, samtidigt som vattenburen golvvärme och modern standard skapar ett bekvämt hem mitt i Vasastan.

Bostaden färdigställdes i sin nuvarande utformning 2020 och här har varje del av vindsvåningen tagits tillvara. De ljusa ytskikten och trägolven skapar en lugn bas, medan de bevarade träbjälkarna bryter av och ger hemmet sin speciella känsla.

Vardagsrummet är bostadens självklara mittpunkt. Här möts snedtak, synliga bjälkar och dagsljus i ett socialt rum med plats för en generös soffgrupp. Känslan är både ombonad och luftig, och planlösningen gör det enkelt att skapa ett hem för såväl lugna kvällar som umgänge.



### **Stefan Azar**

Reg. Fastighetsmäklare

070-666 00 42

[stefan.azar@wallenstedt.se](mailto:stefan.azar@wallenstedt.se)

[wallenstedt.se](https://www.wallenstedt.se)



och ett läge högst upp!

**Utgångspris:** 1.895.000 kr  
**Avgift** 5.813 kr/mån.  
**Boarea:** 65.8 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 0 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 2 rok  
**Våning:** 3 av 3  
**Hiss:** Hiss finns ej.  
**Förening:** BRF Kungsljuset  
**Tillträde:** Efter överenskommelse.

*En 2a utöver det vanliga i  
Vasastan med vattenburen  
golvvärme, modern standard och  
tillgång till gym, bastu, jacuzzi och  
relax*



WALLENSTEDT  
FASTIGHETSMÄKLERI



# - INTERIÖR -

Det moderna köket går i en ljus och tidlös stil med vita skåpsluckor, kakel ovanför arbetsytorna och bra förvaring. Här finns den utrustning som behövs för vardagen och diskmaskinen är från 2024.

Sovrummet är något alldeles eget. Flera takfönster släpper in rikligt med dagsljus och tillsammans med snedtaget och de synliga träbjälkarna skapas en rofylld vinds känsla. Här finns plats för både dubbelsäng och förvaring.

Badrummet färdigställdes 2020 och erbjuder helkaklade ytor, dusch samt egen tvättmaskin och torktumlare. Att bostaden dessutom har vattenburen golvvärme bidrar till komforten året runt.

Lägenheten ligger på vån 3 av 3 och har ett fint ljusinsläpp under både morgon och eftermiddag. Till bostaden hör även ett praktiskt förråd.

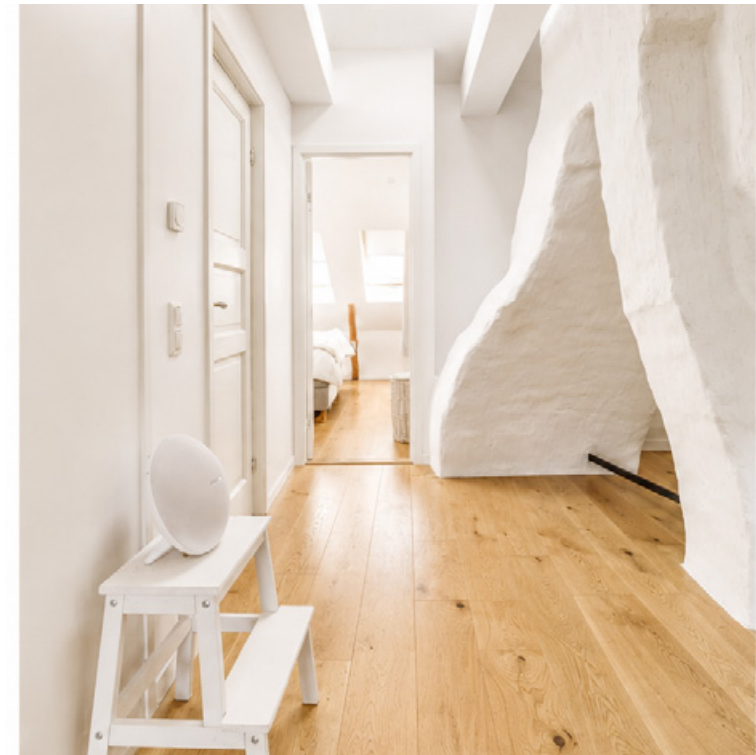
Brf Kungsljuset består av endast 13 bostadsrätter och föreningen äger marken. Här får medlemmarna dessutom tillgång till gym, bastu, relaxavdelning med jacuzzi samt en gemensam innergård med uteplats och grillmöjligheter. I månadsavgiften ingår både värme och vatten. Föreningen redovisar en soliditet på 66 % och under 2025 genomfördes en omfattande renovering och förbättring av fastighetens yttertak.

Här bor du centralt i Vasastan med Svartån, restauranger, matbutiker, parker, Kulturkvarteret och city inom bekvämt avstånd. Även Resecentrum och Örebro Centralstation ligger nära, vilket gör läget smidigt för både vardagen och pendlingen.

Det här är bostaden för dig som vill bo centralt men inte vill bo som alla andra.

Få en förhandstitt redan idag via följande länk: <https://www.youtube.com/watch?v=RLggVEaT7Uw>





# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Avgift

5.813 kr/mån. inkl. värme och vatten, sophämtning och gemensamhetsutrymmen (relax).

## Storlek

Boarea 65.8 m². 2 rum varav 1 sovrum. Utdrag lägenhetsregister.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 10  
För folkbokföring: 1202

## Adress

Ringgatan 7, 703 42 Örebro. Belägen i Örebro kommun.  
Skattesats 33,942.

## Våningsplan/Hiss

Våning 3 av 3  
Hiss finns ej.

## Uppvärmning

Centralvärme

## Driftskostnad

Driftskostnad är 433 kr/mån; , hemförsäkring 133 kr och hushållsström 300 kr.  
Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 8.71369 % och andel av årsavgiften är 7.74507 %.  
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 844.388 kr

## Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2026-08-11).  
Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.470 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 588 kr.

## Uteplats/Balkong

Balkong:Nej  
Uteplats:Nej  
Parkeringsplats:Nej

## Bostadsrättsförening

BRF Kungsljuset. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 13 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.  
Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Med anledning av att föreningen omsatt ett av sina lån under första kvartalet 2023,

höjdes månadsavgiften med 10% från och med 1 juni 2023.

## Gårdsplats/Innergård

Innergården är otroligt mysig och har sol från runt 12:00 tills att solen går ner. Gårdsplatsen har en gemensam lounge med parasoll, middagsbord och cafébord med stolar samt grill. Det finns även en partycooler i spat som kan användas med förlängningssladd utomhus.

## Gemensamma utrymmen

I föreningen finns gemensamma utrymmen såsom ett gym och ett spa.  
Det finns ett enkelt bokningssystem via en app och dessa utrymmen är i princip alltid lediga. De boende har i snitt en 4-timmars bokning i månaden.

## Bilplats

Finns parkering att hyra på innegården (separat kö). Med en boendebiljett från kommunen kan man stå på gatan för ca 420kr i månaden.

## Tillträde

Efter överenskommelse.

## Nuvarande Ägare

Valon Pirraku

# Så här går vi vidare med försäljningen

## Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen).

## Objektsbeskrivning

Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

## Boarea

Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- och biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

## Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

## Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig.

Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning och stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

## Budgivning

Om det finns flera intressenter kan det bli

budgivning och då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

## Avtalsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterers intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla avtalshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommits samt med det material du tidigare fått. Fråga fastighetsmäklaren om något är oklart.

## Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då köpet är villkorat, t.ex. av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

## Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över

förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

## Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Oftast tar bostadsrättsföreningens förvaltare ut en så kallad överlåtelseavgift för att hantera sin del av överlåtelsehandläggningen och en pantsättningsavgift för varje pantsättning. Avgifterna belastas köparen. Beloppet ligger på runt 2000 kr för överlåtelseavgiften och runt 600 kr för en pantsättning.

## Uppförandekod

Wallenstedt och Wallenstedts fastighetsmäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har därigenom åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

## Personuppgifter

Som visningskund och senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service och uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas besök [wallenstedt.se/integritetspolicy](https://wallenstedt.se/integritetspolicy).

## Information om sidoverksamhet

Som kund hos Wallenstedt erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. För detta kan Wallenstedt Sverige AB erhålla en ersättning för köpta tjänster. För t. ex. en bostadsannons på [hemnet.se](https://hemnet.se) kan Wallenstedt Sverige AB erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten. För en energideklaration och överlåtelsebesiktning genom Husbesiktning Nerike upp till 1600 kr. Köpt försäkring genom Gallagher upp mot 800 kr. Kontakta din fastighetsmäklare om du vill veta mer om våra tilläggstjänster och samarbetspartners.



# Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



## Hos oss får du drömma stort!

En takvåning i city med 5 rum och kök, egen terrass, privat pool, elbilsladdare och bastu – allt för under 3 miljoner kronor. Låter det som en dröm?

Vi på Wallenstedt hjälper dig att komma så nära som möjligt med vårt spekulantregister.



### Skräddarsydd Sökprofil

Vi anpassar din profil efter dina unika önskemål – från specifika lägen till personliga preferenser. Fyll i formuläret för en profil som matchar just dig, och låt oss hjälpa dig att hitta din drömbostad.



### Automatisk Sökprofil

Upptäck vår smarta tjänst "Hitta Hem" som lär sig av dina visningar och bud för att skräddarsy en sökprofil som ständigt förbättras. Varje gång du tittar på eller budar på en bostad, anpassas din profil automatiskt. Med tjänsten får du både drömobjekt och realistiska alternativ, så att du har bästa möjliga chans att hitta ditt hem. Tjänsten är gratis och kan avslutas när som helst.



Skicka in din matchning idag!

[WALLENSTEDT.SE/HITTAHEM](https://wallenstedt.se/hittahem)

# WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI





WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

073-997 37 17 | WALLENSTEDT.SE | STORTORGET 4 ÖREBRO