LEJONS MÄKLERI

Lillbackavägen 13

ÖREBRO

Ett hem för hela livet

Välkommen till Lillbackavägen 13 och denna ljusa och smart planerade tvåa om 38 kvm som erbjuder ett modernt och trivsamt boende med genomtänkta ytor och en härlig balkong i norrläge med trevlig morgonsol. Här bor du i en stilren bostad där varje kvadratmeter är optimalt utnyttjad och där helhetskänslan är både harmonisk och inbjudande.

Redan i hallen möts du av en ljus och fräsch interiör med goda avhängningsmöjligheter.

Fönster mot lugnt läge ger en avskild och harmonisk atmosfär.

Varmt välkommen att kontakta Isac Ståby för mer information samt visning.

BOSTADEN I KORTHET

Bostadsinformation

1 225 000 kr UTGÅNGSPRIS	38 m² BOAREA	2 R.O.K. ANTAL RUM
3 503 kr MÅNADSAVGIFT	1 / 6 · Hiss: Ja VÅNING / HISS	Ja BALKONG / UTEPLATS

KÖK & MATPLATS

Kök & matplats

Vidare in i bostaden öppnar kök och vardagsrum upp sig i en social och öppen planlösning som skapar rymd och ett fint ljusinsläpp från de stora fönsterpartierna. Köket är modernt och smakfullt inrett med gott om förvaring och bra arbetsytor vilket gör det enkelt och inspirerande att laga mat. Här finns plats för matbord intill fönster vilket ger en naturlig samlingspunkt.

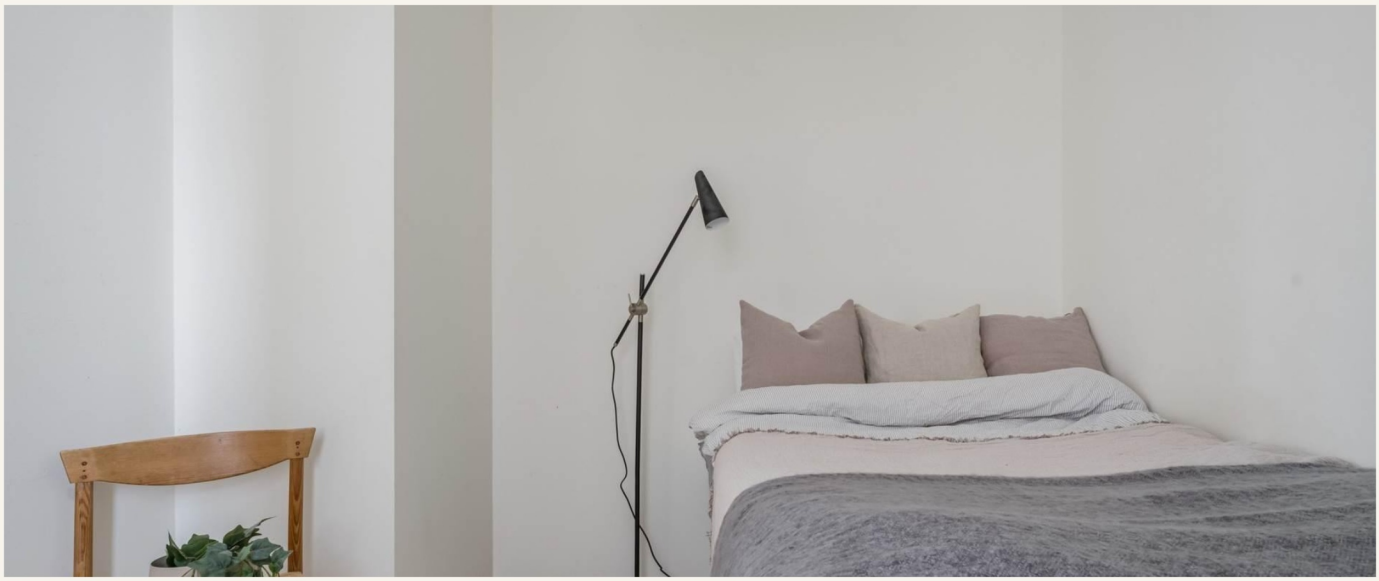
SÄLLSKAPSRUM

Sällskapsrum

Vardagsrummet erbjuder plats för både soffa och mediamöbel och präglas av en ljus och luftig känsla.

SOVRUM & ARBETSRUM

Sovrum & arbetsrum



Sovrummet är rofyllt och rymmer enkelt en större säng samt förvaring.

Badrum

Badrummet är helkaklat och fräscht med dusch samt egen tvättmaskin och torktumlare vilket ger extra komfort och gör vardagen smidig och bekväm.

Detta är ett boende som passar perfekt för dig som söker din första bostad, studerar eller vill ha en lättskött och modern lägenhet med närhet till både service, fritidsaktiviteter och natur.

Här får du ett bekvämt boende i ett omtyckt område där det är lätt att trivas.

BALKONG & NÄRMILJÖ

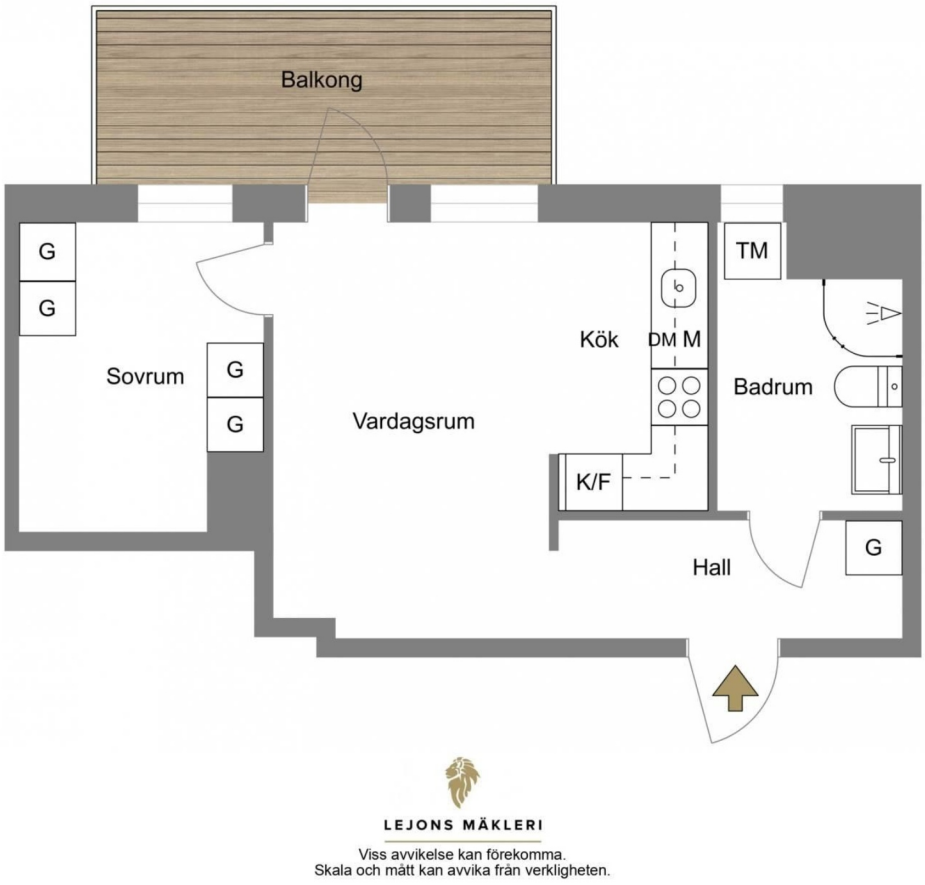
Balkong & närmiljö

Härifrån når du bostadens balkong som vetter i norrläge och bjuder på behaglig morgonsol. En perfekt plats för dagens första kopp kaffe eller en lugn stund utomhus under sommarhalvåret.

På Lillbackavägen bor du med närhet till golfbana och flera idrottshallar för den aktiva livsstilen. I området finns även matbutik, apotek och restauranger som gör vardagen enkel och bekväm. Goda parkeringsmöjligheter finns i anslutning till området och kommunikationerna tar dig smidigt vidare in mot city. Samtidigt har du fina grönområden i närheten som ger möjlighet till promenader och rekreation.

ÖVERBLICK

Planritning



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

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Föreningen

FÖRENING	Brf Piloten 2
ORGANISATIONSNUMMER	769628-9607
PARKERING	Medlemmarna har möjlighet att hyra parkeringsplats i det intilliggande parkeringshuset. Plats på taket 785:-/månad. Plats inomhus 1.040:-/månad. Kontakta Apcoa för att boka plats, idagsläget är det kö.
ALLMÄN INFORMATION	OM FÖRENINGEN Bostadsrättsföreningen Piloten 2 består av tre lamellhus. Husen rymmer totalt 78 lägenheter med 26 i varje hus. Lägenheterna är från 38 kvm- 83 kvm. Husen byggdes av PEAB. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens gemensamma försäkring. ALLMÄNT Föreningens namn: Piloten 2 Föreningsform: Bostadsrätt Skattemässig status: Privatbostadsföretag (äkta) Kommun: Örebro GEMENSAMMA UTRYMMEN Alla lägenheter har balkong, terrass eller uteplats samt ett tillhörande lägenhetsförråd på 2,2-5,5 kvm i huset.
FÖRSÄKRING	Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

BYGGNAD OCH RENOVERING

Byggnad och renovering

BYGGÅR	2018
VÅNING	1 / 6
HISS	Ja
BALKONG / UTEPLATS	Ja
FÖRRÅD OCH ÖVRIGA UTRYMMEN	Alla lägenheter har ett lägenhetsförråd på 2,2-5,5 kvm i huset.
ENERGIKLASS	C
TYP	Bostadsrättslägenhet
FÖNSTER	3-glas
UPPVÄRMNING	Fjärrvärme & värmepump (frånluft)
VENTILATION	Frånluft med värmeåtervinning
INTERNET	Telia Triple Play
ENERGIDEKLARATION	Utfärdad 2023-07-28
ENERGIFÖRBRUKNING	64 kWh/kvm och år
ENERGIPRESTANDA, PRIMÄRENERGITAL	67 kWh/kvm och år

AVGIFT OCH DRIFT

Ekonomi & drift

MÅNADSAVGIFT	3 503 kr
I AVGIFTEN INGÅR	I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband, IP-telefoni (Telia Triple play) samt bostadsrättstillägg.
HUSHÅLLSEL	3 000 kr/år
FÖRSÄKRING / BOSTADSRÄTTSTILLÄGG	1 500 kr/år
TOTAL DRIFTKOSTNAD (EXKL. AVGIFT)	4 500 kr/år
INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING	547 205 kr
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: 59 520 028 kr - Föreningens tillgångar (Kassa & Bank & Likvida medel): 2 685 306 kr = 56 834 722 kr Föreningens totala nettoskuldsättning är 56 834 722 kr. Uppgifterna baseras på föreningens årsredovisning för 2025.

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

PRAKTISK INFORMATION

Fakta inför ditt köp

LÄGENHETSNUMMER (FÖRENING)	E1105
LÄGENHETSNUMMER (NATIONELLT)	1105
ANDELSTAL I FÖRENINGEN	0.955143 %
ANDELSTAL FÖR ÅRSAVGIFT	0.9628 %
PANTSÄTTNING	Ja
ÖVERLÅTELSEAVGIFT	1 480 kr
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

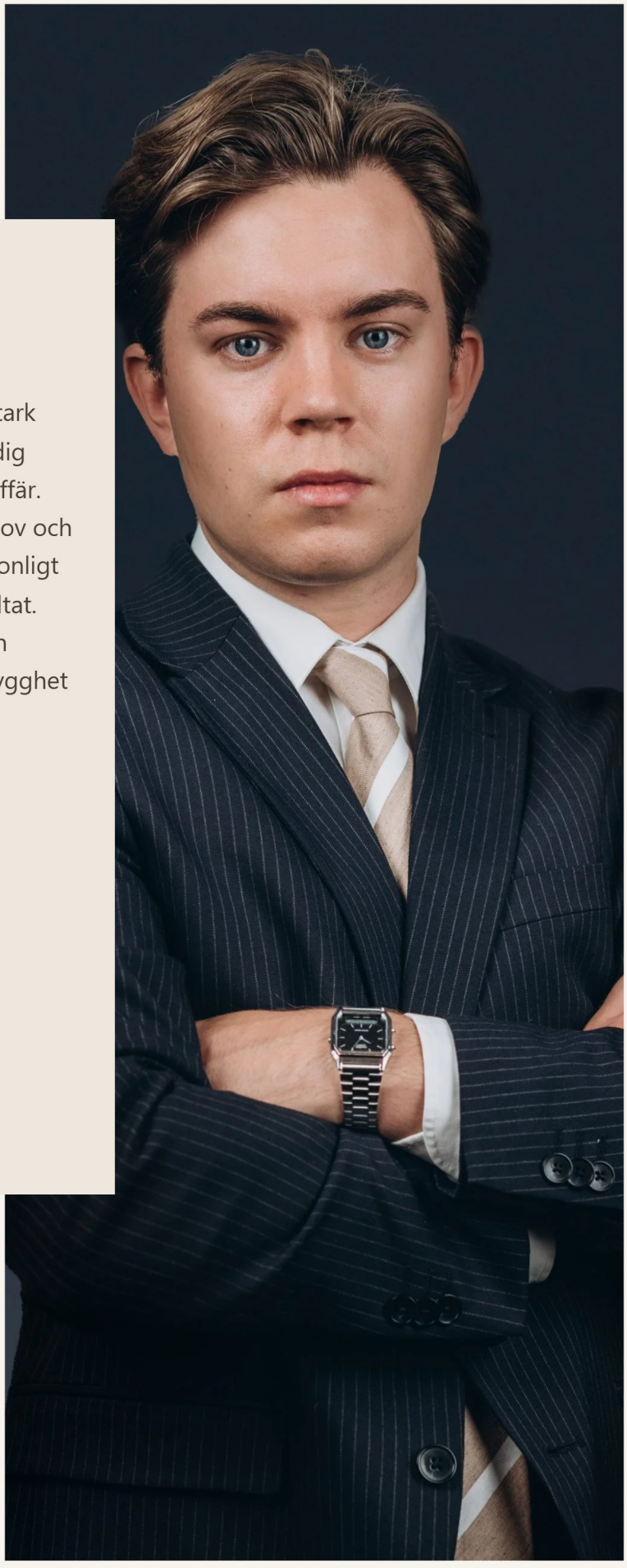
Läs föreningens stadgar och senaste årsredovisning. Gå igenom ekonomi, underhåll och beslutade avgiftsändringar. Köpet förutsätter att du beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Styrelsen prövar ansökan; vid avslag blir en vanlig överlåtelse ogiltig.

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.

T 076-5282690
W www.lejons.se
@ Isac@lejons.se
Restalundsvägen 10, 702 16 Örebro

LEJONS MÄKLERI

Restalundsvägen 10, 702 16 Örebro
019-183070 · info@lejons.se
www.lejons.se