

LILLBACKAVÄGEN 9

SÖDRA LADUGÅRDSÄNGEN



Erik Olsson



SÖDRA LADUGÅRDSÄNGEN

Oslagbart läge i Södra Ladugårdsängen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong med fri utsikt
Smakfulla materialval
Helkaklat badrum
Tvättmaskin & torktumlare

VÄLKOMMEN TILL LILLBACKAVÄGEN 9

Med sitt nyskick imponerar denna lägenhet direkt vid första ögonkastet. Varje detalj har noggrant planerats och omsorgsfullt utförts för att skapa en modern och stilfull atmosfär. Här kan du verkligen känna att allt är nytt och fräscht, vilket ger en omedelbar känsla av hemtrevnad och komfort. En av de mest imponerande egenskaperna hos denna lägenhet är den härliga balkongen i västerläge. Oavsett om det är en kopp kaffe på morgonen eller en avkopplande stund på kvällen, kan du sitta på balkongen och ta in den friska luften samtidigt som du beundrar den enastående utsikten över det omgivande grönområdet. Boendet är dessutom välplanerat och optimerat för att maximera utrymmet. Varje kvadratmeter har utformats med omsorg och smarta lösningar för att ge dig en praktisk och bekväm livsstil. Vardagsrummet, köket och sovrummet har alla tillräckligt med utrymme för att skapa en harmonisk miljö, samtidigt som du har plats för förvaring och möblering. Slutligen kan du känna dig trygg i vetskapen om att detta boende inte bara erbjuder en härlig livsstil, utan också bekvämligheter som passar din vardag. Närliggande butiker, restauranger,



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Alexander Sjövall

076-607 81 26
alexander.sjonvall@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Lillbackavägen 9, 70242 ÖREBRO
STORLEK:	49 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 650 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 3759 kr/mån i månadsavgiften ingår värme, VA, bredband, tv och IP-telefoni (Telia Triple Play) samt bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 840 kr/år (el: 6 840 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	C1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,07244 %, andel av årsavgift 1,07235 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	573 823 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	2 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Piloten 1
NUVARANDE ÄGARE:	André Byström
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

















HALL

Välkomnande hall med gott om förvaring. Målade väggar och klinkergolv som övergår i parkettgolv.

KÖK

Ljust och stilrent som smidigt integreras med vardagsrummet vilket skapar en öppen och luftig atmosfär i hemmet. Vita släta luckor, bänkskiva i grå laminat och vitt kakel ovan arbetsbänk.

Maskinell utrustning i form av håll, ugn, inbyggnads mikro, diskmaskin samt kyl/frys. Målade väggar och parkettgolv.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet är inbjudande och perfekt för avkoppling och social samvaro med sin generösa planlösning och fantastiska ljusinsläpp. Du har även direkt tillgång till en rymlig balkong, perfekt för att njuta av frisk luft och koppla av utomhus. Målade väggar och parkettgolv.

SOVRUM

Ett mysigt sovrum med utrymme för en dubbelsäng. Målade väggar och parkettgolv.

BADRUM

Rymligt badrum med tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk ovan. Handfat med kommod, spegelskåp, Wc samt dusch med vikdörrar i glas. Kalkade väggar och klinkergolv.

FÖRRÅD

Till lägenheten finns ett förråd i markplan.

BALKONG

Stor balkong i västerläge med fri utsikt!



FÖRENING:	Brf Piloten 1
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft) med värmeåtervinning
ANTAL LÄGENHETER:	60
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-07-28
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	64 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Piloten 1. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 60 lägenheter varav samtliga upplåtes med bostadsrätt.</p> <p>Föreningen köpte fastigheten 2017 (äger marken).</p> <p>Föreningen erbjuder medlemmarna ett gemensamt soprum och barnvagnsförråd , cykelrum samt cykelparkering under tak utomhus. Medlemmarna har tillgång till att låna grill via föreningen. Föreningen har två gästparkeringar, varje hushåll har ett gästparkeringskort vilket innebär gratis parkering i mån av plats.</p>
RENOVERINGAR:	<p>Föreningen följer i dagsläget ingen underhållsplan. En sådan ska tas fram inom en snar framtid. Föreningen sätter av pengar redan nu för framtida reparationer.</p>
PARKERING:	<p>Medlemmarna har möjlighet att hyra parkeringsplats i det intilliggande parkeringshuset. Plats på taket 770:-/månad. Plats inomhus 1.040:-/månad. Kontakta Apcoa för att boka plats, kö kan förekomma.</p> <p>För mer information se: www.infrigore.se/parkering.I området råder även datumparkering.</p>
TV OCH BREDBAND:	<p>Föreningen är ansluten till TV och bredband via Telia, ett s.k. Telia Triple Play-abonnemang. I detta abonnemang ingår bredband (100/10 mbit/sek), IP-telefoni (fast kostnad) och digital TV, paket Lagom med 22 kanaler.</p>

PLANRITNING

Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren

och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anläta en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunna förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklar-företaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisik vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Drottninggatan 26 70210 Örebro mail@erikolsson.se