

# Objektsbeskrivning

## Lillhamra - Vänortsgatan 1



<b>Pris</b>	2 195 000 kr utgångspris
<b>Månadsavgift</b>	5 066 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	3
<b>Boarea</b>	77 m <sup>2</sup>
<b>Visning</b>	Onsdag 27/5 kl. 18:30-19:00 • Välkommen på visning - Anmälan krävs Söndag 31/5 kl. 14:45-15:15 • Välkommen på visning!

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	3 varav 2 sovrum
<b>Boarea</b>	77 m <sup>2</sup>

AW00134

Sida 1 av 8

---

<b>Areakälla</b>	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
<b>HALL</b>	Välkomnande hall med gott om förvaring för kläder och skor. Tre garderober och plats till sideboard. Ljus från fönster, parkettgolv och ljust målade väggar.
<b>BADRUM</b>	Helkaklat badrum med ljust kakel och grått klinker. Badrummet är utrustat med WC, kommod, badrumskåp med spegeldörrar, handdukstork, tvättmaskin, torktumlare med arbetsyta ovan. Förvaring i skåp ovan tvättmaskin. Dusch med duschväggar i klarglas och plats för badkar.
<b>VARDAGSRUM</b>	Ljust vardagsrum med social öppen planlösning mot köket. Generöst ljusinsläpp från flera fönsterpartier samt utgång till bostadens balkong. Rummet ger gott om plats till sällskapsdel för större sällskap. Väggarna är målade i en ljus kulör och golvet belagt med parkettgolv.
<b>KÖK</b>	Modernt och lättarbetat kök. Kök med ljusa stilrena köksluckor som kombineras med ett vitt kakel ovan arbetsyta. Den maskinella utrustningen består av dubbla kyl/frys samt ugn, spishäll, micro och diskmaskin. Väggarna är målade i ljus kulör och golvet belagt med parkettgolv. Matplats för ca 4-6 personer.
<b>SOVRUM 1</b>	Rymligt och mysigt sovrum med målade väggar och parkettgolv. Gott om plats för dubbelsäng och sängbord. Förvaring i två garderober samt en skjutdörrsgarderob. Ljus från fönster mot innergård.
<b>SOVRUM 2</b>	Rogivande sovrum med målade väggar och parkettgolv. Gott om plats för säng och sängbord. Walk-in closet för bästa komfort. Ljus från fönster utan insyn.
<b>BALKONG</b>	Stor balkong med gott om plats till bord, stolar och ytterligare möblering. Solsäkert läge i söder med fri utsikt.
<b>FÖRRÅD</b>	Förråd i bostaden.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	<p>Välkommen till Vänortsgatan 1 i Lillhamra och denna trivsamma trea om 77 kvm - ett hem som erbjuder både ljus, rymd och ett populärt läge.</p> <p>Bostaden har en genomtänkt planlösning med generösa ytor och ett härligt ljusinsläpp som skapar en inbjudande atmosfär. Vardagsrummet är rymligt och lättmöblerat, med direkt access till den soliga balkongen i söderläge, en perfekt plats att njuta av utsikten och dagens bästa soltimmar i ett fritt och insynsskyddat läge.</p> <p>Köket är funktionellt och erbjuder goda arbetsytor samt plats för matbord. De två sovrummen är i bra storlek och ger flexibilitet för både familj, gästrum eller hemmakontor.</p> <p>Brf Lillhamra 2 är en äkta och stabil förening som äger marken och förvaltas av Riksbyggen.</p> <p>Här bor du i omtyckta Lillhamra med närhet till natur, service, skolor, lekplats och goda</p>
--------------------	---



kommunikationer. Ett lugnt och trivsamt område med närhet till det mesta.

Ett hem som kombinerar komfort, läge och funktion

Välkommen på visning!

Andreas Wilhelmsson, Fastighetsmäklare / Franchisetagare, Alicia Edelman  
Fastighetsmäklari 072-388 24 63

<b>Adress</b>	Vänortsgatan 1, 723 50 VÄSTERÅS
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	308296001-E1101
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1101
<b>Våning</b>	2 av 5
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.

## EKONOMI

<b>Månadsavgift</b>	5 066 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, kabel-tv och bredband. (Telia triple play)
<b>Andel i förening</b>	1,62242 %
<b>Andel av årsavgift</b>	1,63868 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	1 038 599 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.
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt.

## FÖRENING

<b>Namn</b>	BRF Lillhamra 2 i Västerås (org.nr 769631-5238)
<b>Hemsida</b>	<a href="https://6040cb39631f0.yolasitebuilder.loopia.com/">https://6040cb39631f0.yolasitebuilder.loopia.com/</a>
<b>Adress</b>	Vänortsgatan 1, 72350 VÄSTERÅS
<b>Allmänt om föreningen</b>	Brf Lillhamra 2 i Västerås är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2016 och består av 63 bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Fastigheten består av ett bostadshus.  Fastigheten uppfördes 2018 och marken innehåses med äganderätt.



En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 2072 kr. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 888 kr.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Riksbyggen  
Den tekniska förvaltningen sköts av Egeryds fastighetsförvaltning

<b>Adresser i föreningen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vänortsgatan 1, 723 50 VÄSTERÅS</li><li>• Vänortsgatan 3, 723 50 VÄSTERÅS</li><li>• Vänortsgatan 5, 723 50 VÄSTERÅS</li><li>• Vänortsgatan 7, 723 50 VÄSTERÅS</li><li>• Vänortsgatan 9, 723 50 VÄSTERÅS</li></ul>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Tågen 2
<b>Antal lägenheter</b>	63 st
<b>Antal lokaler</b>	1 st
<b>Gårdsplats</b>	Gemensam innergård
<b>Parkering</b>	11 stycken parkeringsplatser med carport 800 kr per månad 43 stycken parkeringsplatser 400 kr per månad Parkeringsplats med elbilsaddare debiteras 2,5kr/kwh  Fn. kö till parkeringsplatserna ca 1-3 månader. Riksbyggen hanterar kö till parkeringsplatserna.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Kabel-TV och bredband leveras av Telia. (100/100 Mbit/s)
<b>Gemensamma utrymmen</b>	Föreningens gemensamma utrymmen består av barnvagnsrum och soprum. Det finn 8 stycken förråd som hyrs ut till medlemmar. Fn kö.
<b>Renoveringar</b>	Utförda renoveringar/underhåll: 2024 Stamspolning  Planerade renoveringar/underhåll: Just nu genomförs OVK-och kanalrensning. Alla uteplatser på bottenplan kommer få nya räcken pga rötskador. Stamspolning 2027
<b>Ekonomi</b>	Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%. Förening har inga beslutade avgiftsändringar (kontrollerat 2026-03-26)  Lån/kvm bostadsrätt ÅR24: 13 925 kr.
<b>Information om månadsavgift</b>	I månadsavgiften ingår värme, kallvatten, kabel-tv (basutbud) och bredband.
<b>Försäkring</b>	Folksam
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Nej



<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Ja
<b>Föreningen äger marken</b>	Ja
<b>Övrigt</b>	Föreningens lån (från ÅR 2024) Stadshypotek AB, 2025-06-30, 3,51%, 32 976 570 kr Stadshypotek AB, 2027-06-30, 3,28%, 33 068 092 kr

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	2018
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	Mekanisk, typ FTX. Besiktning: Godkänd 2021-02-18
<b>Hiss</b>	Hiss finns.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2021-02-18
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	60 kWh per m <sup>2</sup> och år



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	EI	600	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	130	Underhåll
Övrigt			
			<b>Summa</b>
			<b>månadskostnad</b>
			<b>730</b>



---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 2 195 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	329 250	439 000	548 750
Lånebelopp	1 865 750	1 756 000	1 646 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	3 809	3 585	3 361
Driftskostnad	730	730	730
Månadsavgift till förening	5 066	5 066	5 066
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>9 605</b>	<b>9 381</b>	<b>9 157</b>

*Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.*

---

## OMGIVNING

---

### Allmänt om området

Lillhamra är ett område med närhet till natur med både Mälaren och Björnön ett stenkast bort. På andra sidan E18 hittas Hälla handelsområde med butiker, mataffärer och snabbmatsrestauranger med goda möjligheter till att gå, cykla eller ta bilen dit. Utanför föreningen finns busshållplats som enkelt och smidigt går hela vägen till Erikslund via centrum. I närheten av föreningen finns Lillhamra förskola med fyra avdelningar för både små och lite större barn. För de större barnen finns Hamreskolan på promenadavstånd.

Föreningen har en mindre lekpark på innergården men på promenadavstånd finns även Lillhamras lekpark med bland annat gungor, rutchbanor och linbana som är välbesökt av barnfamiljer från hela Västerås.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



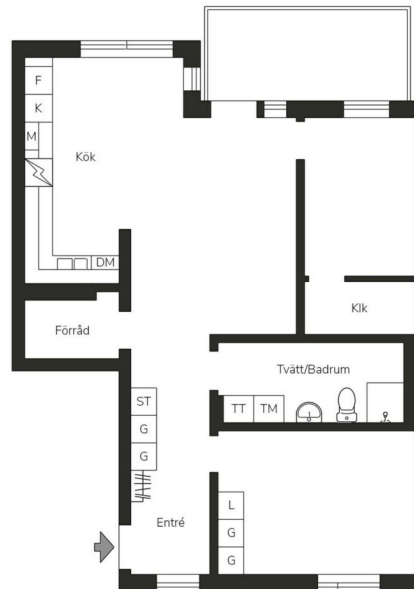
**Ansvarig mäklare**  
Andreas Wilhelmsson  
*Fastighetsmäklare / Franchisetagare*  
072-388 24 63

[andreas.wilhelmsson@aliciaedelman.se](mailto:andreas.wilhelmsson@aliciaedelman.se)



AW00134

Sida 7 av 8



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